BOJA
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Anuncio de 21 de abril de 2010, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Cumplimiento de resolución y documento técnico refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra, en el municipio de Cabra, de Toma de Conocimiento de 10 de diciembre de 2009. *(Continuación)* 209

Número formado por tres fascículos

Lunes, 17 de mayo de 2010 **Año XXXII** **Número 94 (3 de 3)**

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA

Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

FICHAS DE DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

1. ÁREAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
2. FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
3. FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
4. FICHAS DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
5. FICHAS DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

NOMBRE: El Cerro-La Villa **CODIGO:** SUC-01

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Hospedaje
Espectáculos y Salas de Reunión
Local Comercial
Agrupación Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Industria y Almacenaje
Talleres de Mantenimiento del Automóvil
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
CA1 (PB+2)	20	2,40
CA2	16	1,60
CP	14	1,50
UA2	13	1,60

Otras determinaciones:

NOMBRE: Santo Domingo **CODIGO:** SUC-02

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Hospedaje
Espectáculos y Salas de Reunión
Local Comercial
Agrupación Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Industria y Almacenaje
Talleres de Mantenimiento del Automóvil
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
CA1 (PB+2)	20	2,40
CA1 (PB+3)	25	3,00
MC (PB+2)	21	2,10
MC (PB+3)	28	2,80
UD	9	1,10

Otras determinaciones:

NOMBRE: Centro Histórico **CODIGO:** SUC-03

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Hospedaje
Espectáculos y Salas de Reunión
Local Comercial
Agrupación Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

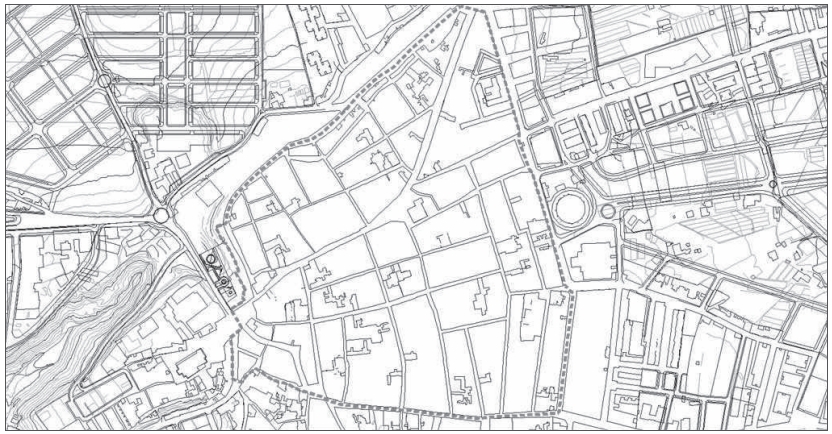
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Industria y Almacenaje
Talleres de Mantenimiento del Automóvil
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
CA1 (PB+2)	20	2,40
CA1 (PB+3)	25	3,00

Otras determinaciones:



NOMBRE: Belén **CODIGO:** SUC-04

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Hospedaje
Local Comercial
Agrupación Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

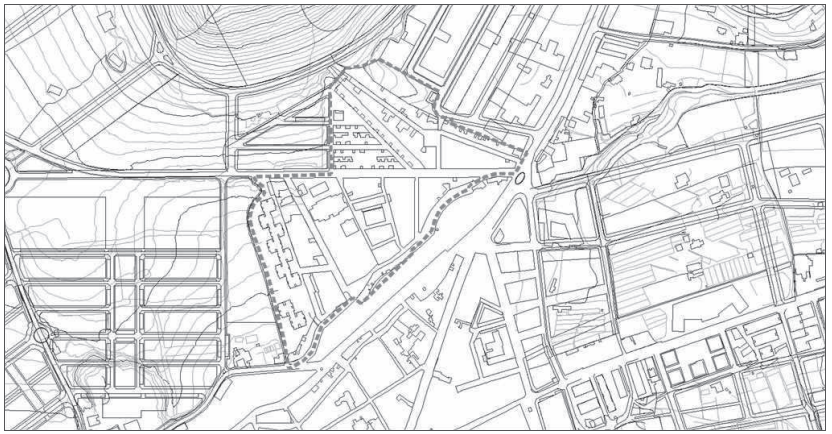
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Espectáculos y Salas de Reunión
Industria y Almacenaje
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos
Talleres de Mantenimiento del Automóvil

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
CP	14	1,50
UA2	13	1,60
AI (PB+2)	29	2,60

Otras determinaciones:



NOMBRE: Polígono Industrial La Atalaya **CODIGO:** SUC-05

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
Agrupación Comercial
Aparcamientos y Garajes
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

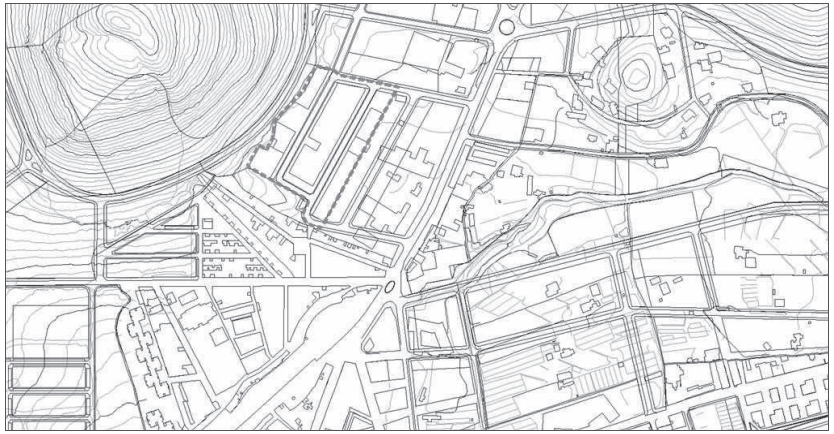
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Residencial
Espectáculos y Salas de Reunión
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
I2		0,80

Otras determinaciones:



NOMBRE: Polígono Industrial entorno ctra. Doña Mencía **CODIGO:** SUC-06

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Industrial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Residencial Plurifamiliar
Hospedaje
Local Comercial
Oficinas
Dotacional y Servicios Públicos
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
Agrupación Comercial
Aparcamientos y Garajes
Espacios Libres

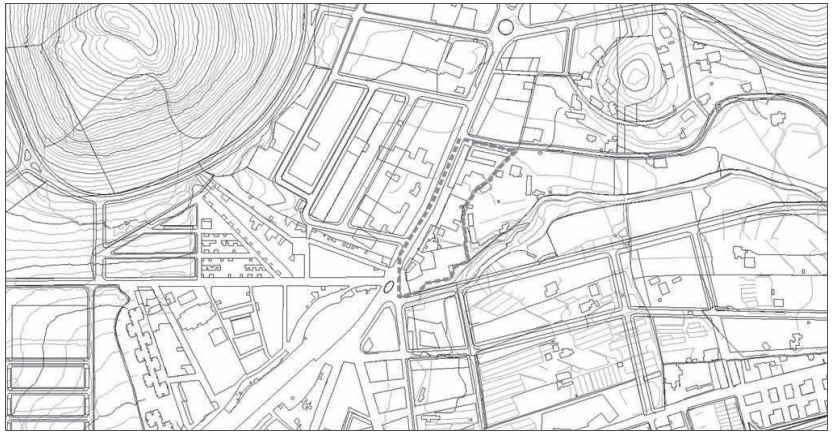
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Residencial Unifamiliar
Residencial Bifamiliar
Espectáculos y Salas de Reunión
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
I2		0,80
MC (PB+1)	16	1,60

Otras determinaciones:



NOMBRE: Avda. de Andalucía **CODIGO:** SUC-07

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Hospedaje
Espectáculos y Salas de Reunión
Local Comercial
Agrupación Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
Talleres de Mantenimiento del Automóvil

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Industria y Almacenaje
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
CP	14	1,50
MC (PB+3)	28	2,80
AI (PB+3)	38	3,40
AE1 (PB+3)	17	1,50
AE2 (PB+3)	15	1,50

Otras determinaciones:

NOMBRE: Huerta San Francisco **CODIGO:** SUC-08

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Hospedaje
Espectáculos y Salas de Reunión
Local Comercial
Agrupación Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
Talleres de Mantenimiento del Automóvil

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Industria y Almacenaje
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
CP	14	1,50
CJ2	2	0,25
AI (PB+2)	29	2,60
AE1 (PB+2)	13	1,20

Otras determinaciones:

NOMBRE: Virgen de la Sierra **CODIGO:** SUC-09

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Local Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

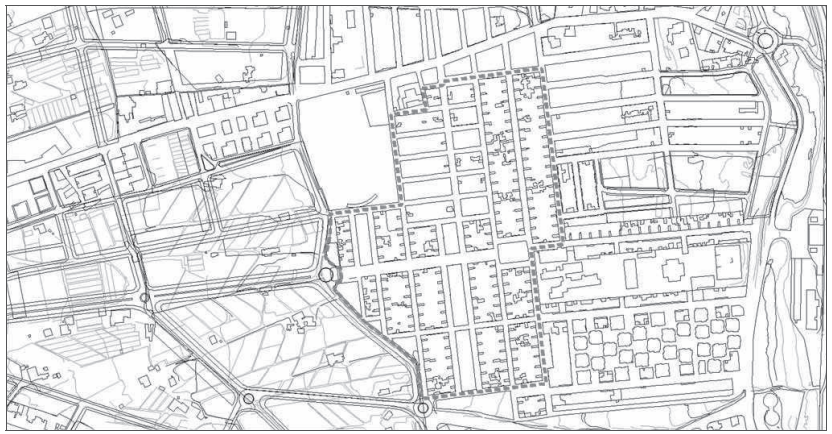
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Espectáculos y Salas de Reunión
Hospedaje
Agrupación Comercial
Industria y Almacenaje
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos
Talleres de Mantenimiento del Automóvil

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
CP	14	1,50
UA1	13	1,50
UA2	13	1,60

Otras determinaciones:



NOMBRE: Entorno c/ Manuel Mora **CODIGO:** SUC-10

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Local Comercial
Agrupación Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Espectáculos y Salas de Reunión
Hospedaje
Industria y Almacenaje
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos
Talleres de Mantenimiento del Automóvil

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
CP	14	1,50
UA1	13	1,50
UA2	13	1,60
CJ2	2	0,25
T2		1,25

Otras determinaciones:

NOMBRE: Jesús Obrero **CODIGO:** SUC-11

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**

Uso global: **Residencial**

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Local Comercial
Agrupación Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

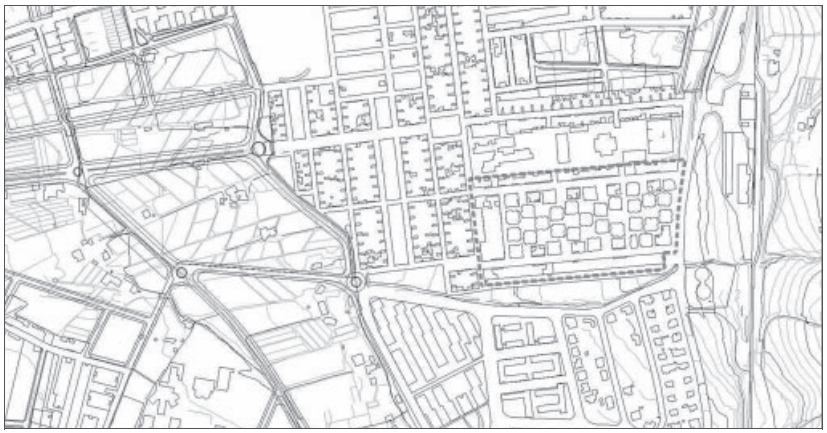
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Hospedaje
Talleres de Mantenimiento del Automóvil
Industria y Almacenaje
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos
Espectáculos y Salas de Reunión

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
CP	14	1,50
UA2	13	1,60
UG	16	1,50

Otras determinaciones:



NOMBRE: Avda. Isla Galiano **CODIGO:** SUC-12

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANO CONSOLIDADO**

Uso global: **Residencial**

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Espectáculos y Salas de Reunión
Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Hospedaje
Local Comercial
Agrupación Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
Talleres de Mantenimiento del Automóvil

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Industria y Almacenaje
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
AE1 (PB+2)	13	1,20

Otras determinaciones:

NOMBRE: Aradillo **CODIGO:** SUC-13

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Talleres de Mantenimiento del Automóvil
Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Hospedaje
Local Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
Agrupación Comercial

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Industria y Almacenaje
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos
Espectáculos y Salas de Reunión

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
AE1 (PB+3)	17	1,50
CJ1	3	0,40
H		1,00
T1		1,75
T3		1,75

Otras determinaciones:

NOMBRE: Avda. Fuente del Río **CODIGO:** SUC-14

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Local Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
Talleres Artesanales y Pequeña Industria

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Industria y Almacenaje
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos
Talleres de Mantenimiento del Automóvil
Agrupación Comercial
Hospedaje
Espectáculos y Salas de Reunión

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
CP	14	1,50
CJ2	2	0,25
AI (PB+3)	38	3,40

Otras determinaciones:

NOMBRE: Avda. González Meneses **CODIGO:** SUC-15

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Hospedaje
Espectáculos y Salas de Reunión
Local Comercial
Agrupación Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
Talleres de Mantenimiento del Automóvil

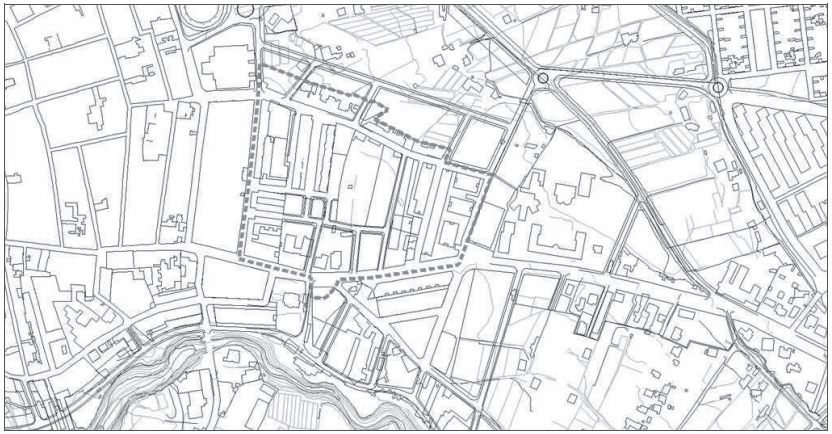
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Industria y Almacenaje
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
CP	14	1,50
MC (PB+3)	28	2,80
UA2	13	1,60
CJ1	3	0,40
AI (PB+3)	38	3,40
AE1 (PB+3)	17	1,50

Otras determinaciones:



NOMBRE: Entorno c/ Averroes **CODIGO:** SUC-16

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

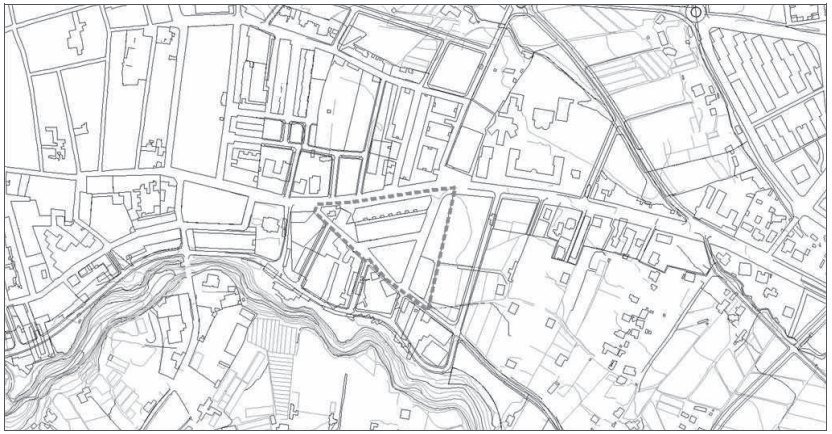
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Campamentos turísticos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
CJ1	3	0,40
AI (PB+3)	38	3,40
I1		1,20
T2		1,25
T3		1,75

Otras determinaciones:



NOMBRE: Entorno Puente Mojardín **CODIGO:** SUC-17

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Industrial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Local Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
Agrupación Comercial
Residencial Unifamiliar
Residencial Bifamiliar

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Residencial Plurifamiliar
Espectáculos y Salas de Reunión
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos
Hospedaje

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
CP	14	1,50
I2		0,80

Otras determinaciones:

NOMBRE: Los Silos **CODIGO:** SUC-18

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Local Comercial
Agrupación Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
Talleres de Mantenimiento del Automóvil

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Industria y Almacenaje
Grandes Superficies Comerciales
Hospedaje
Espectáculos y Salas de Reunión
Campamentos turísticos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
CP	14	1,50

Otras determinaciones:

NOMBRE: Polígono Industrial Los Silos **CODIGO:** SUC-19

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
Agrupación Comercial
Espacios Libres
Aparcamientos y Garajes
Grandes Superficies Comerciales

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Residencial
Espectáculos y Salas de Reunión
Campamentos turísticos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
I2		0,80

Otras determinaciones:

NOMBRE: Polígono Industrial Vado Hermoso **CODIGO:** SUC-20

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 (M2t/M2s)
I2		0,80

Otras determinaciones:

NOMBRE: Fuente las Piedras **CODIGO:** SUC-21

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Industrial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Espectáculos y Salas de Reunión
Hospedaje
Local Comercial
Oficinas
Dotacional y Servicios Públicos
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
Espacios Libres
Agrupación Comercial
Campamentos turísticos
Grandes Superficies Comerciales

USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Residencial

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
I3		0,70
H		1,00
T1		1,75

Otras determinaciones:

NOMBRE: Huertas Bajas **CODIGO:** SUC-22

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

Uso global: Residencial

USOS COMPATIBLES CON EL USO GLOBAL:

Local Comercial
Oficinas
Aparcamientos y Garajes
Dotacional y Servicios Públicos
Espacios Libres
Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas
Agrupación Comercial
Talleres Artesanales y Pequeña Industria
Talleres de Mantenimiento del Automóvil

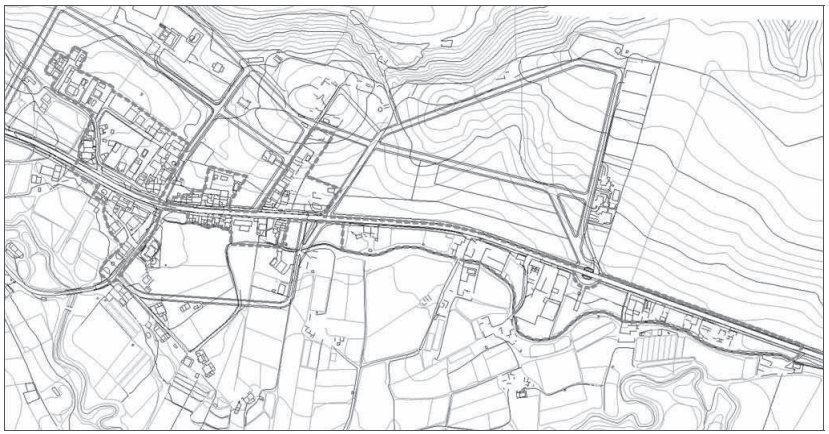
USOS PROHIBIDOS EN LA ZONA:

Espectáculos y Salas de Reunión
Hospedaje
Industria y Almacenaje
Grandes Superficies Comerciales
Campamentos turísticos

CONDICIONES DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD MÁXIMAS SEGÚN ORDENANZAS:

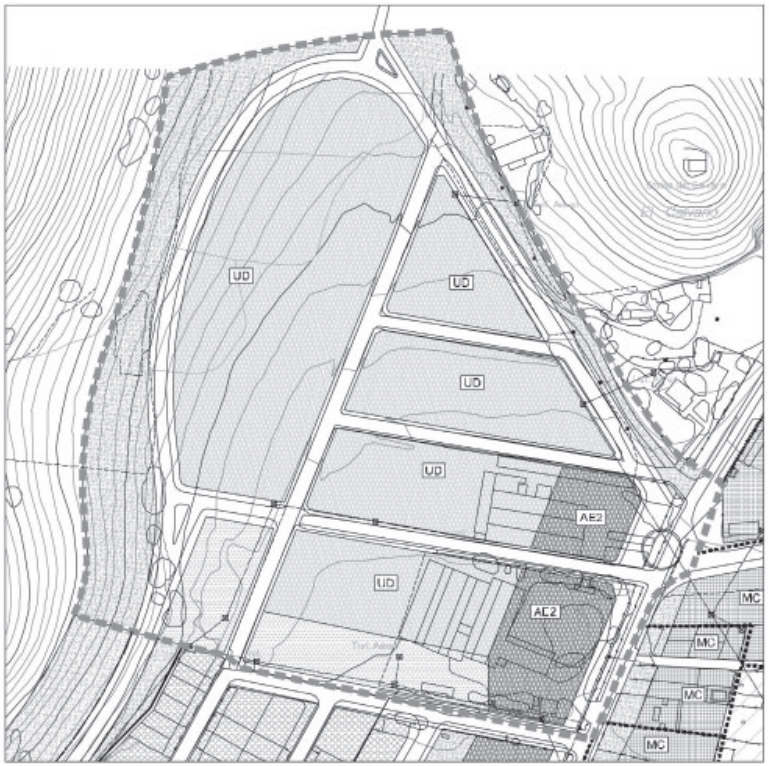
ORDENANZA	Densidad (Viv./1.000M2s)	Edificabilidad neta (M2t/M2s)
UH	4	0,50
CP	14	1,50
I2		0,80

Otras determinaciones:



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOMBRE: La Atalaya **SECTOR:** SUNC/R-01



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

USO RESIDENCIAL

ÁREA CENTRAL

CA1: CASCO ANTIGUO 1

CA2: CASCO ANTIGUO 2

EDIFICACIÓN ABIERTA

UD: UNIFAMILIAR ADOSADA
UP: UNIFAMILIAR PAREADA
UG: UNIFAMILIAR AGRUPADA
CJ1: UNIFAMILIAR CIUDAD JARDÍN 1
CJ2: UNIFAMILIAR CIUDAD JARDÍN 2

AI: COLECTIVA ABIERTA INTENSIVA
AE1: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA 1
AE2: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA 2

EDIFICACIÓN CERRADA

CP: COLONIA POPULAR
UA1: UNIFAMILIAR ALINEADA 1
UA2: UNIFAMILIAR ALINEADA 2

MC: MANZANA CERRADA

USO TERCIARIO

T1, T2, T3: COMERCIAL, ADMINISTRATIVO Y OCIO

H: HOTELERO

USO INDUSTRIAL

I1, I2, I3: INDUSTRIAL

ESPACIOS LIBRES

pj: PLAZAS Y JARDINES
pq: PARQUES

cm: CAMPAMENTO

USO DOTACIONAL

ee: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
ed: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
si: S.I.P.S.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

iu: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

PRIVADO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Uso global:	**RESIDENCIAL**
ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m²):	105.200
Superficie Edificable Total (m²t):	60.000
Coeficiente Edificabilidad:	0,57
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Area de Reparto:	AR-10
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,8473
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a	89.138
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	80.224
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	8.914
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0
VIVIENDA	
Densidad (viv/Ha):	40,02
TOTAL viviendas:	421
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,35
Nº mínimo viviendas protegidas:	198

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00	10.825
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75	38.850
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00	10.325

DOTACIONES	
Espacios Libres (m²):	10.800
Dotaciones (m²):	9.258
DESARROLLO	
Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial
Iniciativa de Planeamiento:	Privada
PROGRAMACIÓN	
Área de Intervención:	Ronda de los Cerros-Arco viario norte
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Transformación de un área originariamente industrial para reconvertirla globalmente a uso residencial en virtud de su privilegiada situación urbana y dentro de la estrategia global del Plan General de concentrar las actividades productivas en un área de uso exclusivo en el extremo oeste del núcleo con mejor accesibilidad.
Zona con edificaciones industriales vacías y la urbanización ejecutada parcialmente para uso industrial siguiendo las determinaciones del planeamiento de desarrollo en virtud del Plan General de 1998, planteándose la introducción de dotaciones y espacios libres para servicio de las nuevas viviendas en el punto de articulación con el polígono la Atalaya.
Introducción de un tramo de la Ronda de los Cerros aprovechando las trazas viarias existentes y completándolas con un arco noroeste que se adapte a la topografía para conectar con el trazado de ronda previsto sobre el polígono Atalaya.
Introducción de carril bici apoyado en el trazado de la ronda de los cerros.
La manzana situada en el extremo oeste se destinará preferentemente a vivienda unifamiliar agrupada o en condominio.
Configuración del frente urbano hacia la avenida de Belén con vivienda colectiva con posibilidad de uso comercial en planta baja que active la zona.
Para la ejecución de las edificaciones de uso residencial en las zonas ocupadas anteriormente por industria será preceptiva la presentación de un informe de situación de los suelos de acuerdo con el art.35 del R/D 9/2005 de 14 de enero.
El Plan Parcial deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.
Reserva de plazas para aparcamientos públicos: 1 pza/100 m2t

NOMBRE: Cooperativa Olivarera **SECTOR:** SUNC/R-02

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Uso global:	**RESIDENCIAL**

ORDENACIÓN

Superficie bruta (m²):	30.700
Superficie Edificable Total (m²t):	20.400
Coeficiente Edificabilidad:	0,66

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-11
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,7675
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a	23.563
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	21.206
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	2.356
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	45,60
TOTAL viviendas:	140

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,34
Nº mínimo viviendas protegidas:	55

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50	10.625
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00	5.475
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50	4.300

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	4.000
Dotaciones (m²):	2.120

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Actuaciones urbanas
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Reforma urbana de la zona una vez que se produzca el traslado de la actividad industrial actual para su reconversión a uso residencial en virtud de su privilegiada situación urbana y dentro de la estrategia global del Plan General de concentrar las grandes implantaciones industriales y de transformación agrícola en el exterior del núcleo urbano.
Configuración del frente urbano hacia la avenida de Belén con vivienda colectiva e introducción de franja de espacios libres para resolver la articulación con la zona de uso industrial colindante con el polígono Atalaya con posibilidad de uso comercial en planta baja que active la zona.
El Plan Parcial deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.
Reserva de plazas para aparcamientos públicos: 1 pza/100 m2t

NOMBRE: Huerta La Villa — **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** PERI-01

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:	TERCIARIO
Superficie Edificable Total (m²t):	5.500
Coeficiente Edificabilidad:	0,28

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-12
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,4125
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	8.250
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	7.425
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	825
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):

TOTAL viviendas:

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

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

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-HOTELERO (H)	1,50	5.500

DOTACIONES

Espacios 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 Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Adecuación, puesta en valor y mejora de la accesibilidad de la zona alta de la Villa introduciendo usos dinamizadores de la zona que aprovechen el potencial histórico y turístico y recualifiquen el espacio urbano.
Introducción de plaza-mirador en el extremo oeste con la posibilidad de incluir un aparcamiento bajo rasante previa intervención arqueológica.
Definición de un nuevo acceso situado sobre la plataforma inferior y alejado de la traza 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.

NOMBRE: El Junquillo **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** PERI-02

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**47.450**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	INDUSTRIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	35.000
Coeficiente Edificabilidad:	0,74

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-13
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,5796
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	27.500
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	24.750
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	2.750
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):

TOTAL viviendas:

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

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

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UI-INDUSTRIAL (I2)	0,50	25.000
UI-TERCIARIO (T)	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 Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES 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.
Recomposición 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 acordes 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 Junquillo introduciendo usos terciarios y definiendo con la edificación y urbanización una imagen adecuada hacia el conjunto de la Villa.

NOMBRE: Avda. de Belén **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-01

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**5.500**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	3.850
Coeficiente Edificabilidad:	0,70

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-14
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,9536
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	5.198
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	4.720
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	524
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	-47

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	50,91
TOTAL viviendas:	28

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	12

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50	2.695
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00	1.155

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	700
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Ronda de los Cerros-Arco viario norte
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Compleción del vacío urbano con frente a la avenida de Belén entre las parcelas consolidadas con edificaciones en manzana y usos de almacenaje en planta baja y viviendas en planta alta, manteniendo criterios de ocupación y uso similares.
La altura máxima será de dos plantas (PB+1) retranqueándose al menos la planta alta respecto al lindero trasero en contacto con los suelos urbanizables previstos.
Se resolverá el espacio libre delantero en coherencia con la urbanización prevista para el conjunto de la avenida de Belén por el Ayuntamiento.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Avda. de Belén Norte **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-02

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Regularización de las edificaciones con frente a la avenida de Belén con usos de almacenaje en planta baja y viviendas en planta alta, manteniendo criterios de ocupación y uso similares.
La altura máxima será de dos plantas (PB+1) retranqueándose las nuevas actuaciones posibles al menos la planta alta respecto al lindero trasero en contacto con los suelos urbanizables previstos.
Se resolverá el espacio libre delantero en coherencia con la urbanización prevista para el conjunto de la avenida de Belén por el Ayuntamiento.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**4.260**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	3.000
Coeficiente Edificabilidad:	0,70

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-14
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,9536
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	4.050
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	3.656
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	406
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	-12

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	46,95
TOTAL viviendas:	20

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	8

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50	2.100
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00	900

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	700
Dotaciones (m²):	

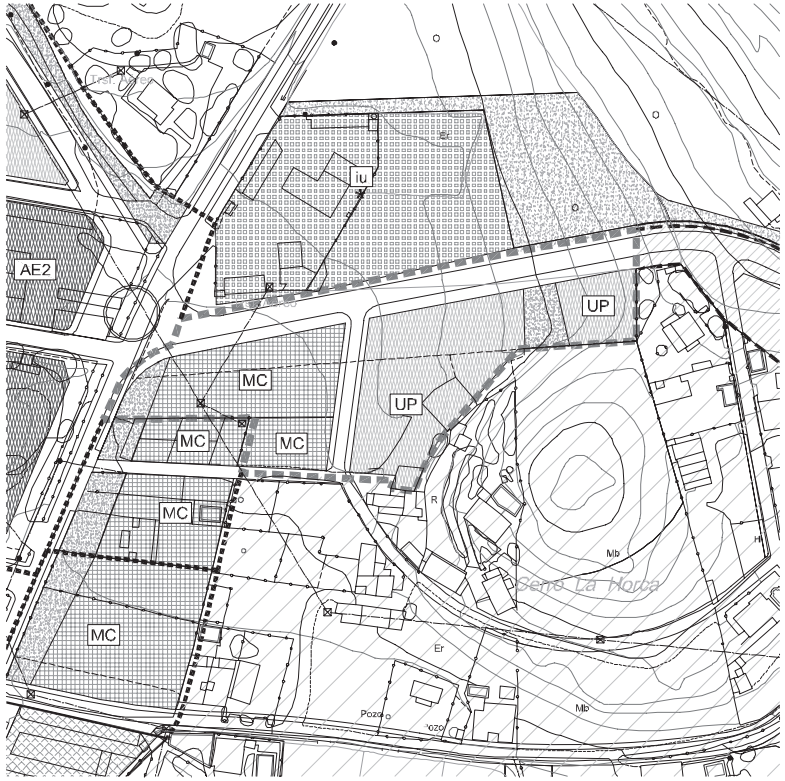
DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Ronda de los Cerros-Arco viario norte
Prioridad:	Primer Cuatrienio

NOMBRE: Cerrillo La Horca **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-03



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**12.850**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	9.000
Coeficiente Edificabilidad:	0,70

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-14
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,9536
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	13.150
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	11.028
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	1.225
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	897

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	50,58
TOTAL viviendas:	65

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	27

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50	4.300
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00	2.700
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00	2.000

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	700
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Ronda de los Cerros-Arco viario norte
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Configuración del tramo norte de la avenida de Belén en su contacto con la glorieta de la ronda de los cerros resolviendo la articulación entre ambos viales y la adecuación de las tipologías arquitectónicas al distinto carácter de ambos mediante la introducción de un edificio de vivienda colectiva en el extremo oeste y de parcelas para viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en el contacto con la zona de viviendas aisladas del Cerrillo la Horca.
Definición del tramo de ronda de los cerros correspondiente evitando afecciones sobre las construcciones existentes y ajustándolo a las condiciones topográficas del terreno.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Bodega **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-04

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**9.160**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	5.850
Coeficiente Edificabilidad:	0,64

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-14
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,9536
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	7.898
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	7.861
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	873
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	-837

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	46,94
TOTAL viviendas:	43

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	15

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50	4.095
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00	1.755

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	650
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 Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Transformación de un área originariamente industrial con un uso débil para reconvertirla a uso residencial en virtud de su privilegiada situación urbana y dentro de la estrategia global del Plan General de concentrar las actividades productivas en un área de uso exclusivo en el extremo oeste del núcleo con mejor accesibilidad.
Ejecución del primer tramo de la ronda intermedia del Chorrillo y conexión de ésta con la glorieta de la avenida de Belén. El vial de conexión con la avenida de Belén respetará el cauce del arroyo del Chorrillo, que quedará a cielo abierto excepto en la zona próxima a la avenida, resolviéndose el cruce del cauce con estructura dimensionada para evacuar el caudal definido en el Estudio Hidrológico-Hidraúlico para el periodo de retorno de 500 años, obra adscrita a la Unidad de Ejecución.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Avda. Pedro Iglesias — **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-05

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**930**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	1.209
Coeficiente Edificabilidad:	1,30

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-15
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,7638
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	1.677
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	1.476
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	164
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	37

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	96,77
TOTAL viviendas:	9

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	3

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50	636
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00	273
UR-TERCIARIO (T)	1,50	300

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

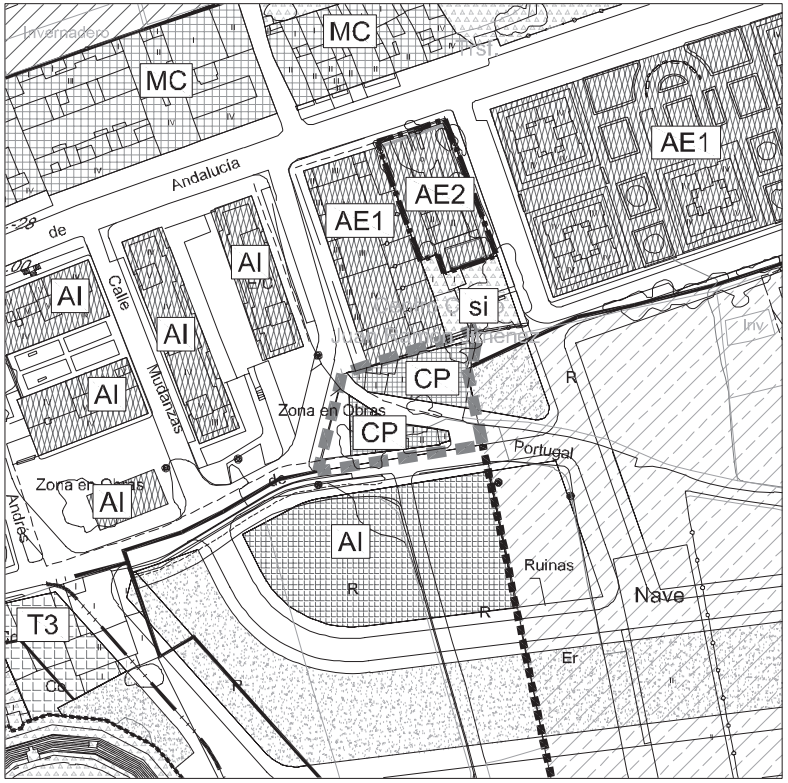
PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Actuaciones urbanas
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Reforma urbana puntual por la que se prevé la transformación de la edificación actual, taller de vehículos, a uso residencial en manzana en coherencia con el resto de la manzana posibilitando la finalización del vial previsto en el Plan General de 1998 y la materialización de los retranqueos necesarios hacia la avenida Pedro Iglesias y hacia la edificación de nueva construcción de la antigua UE-24, también previstos en dicho Plan General.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Avenida de Portugal **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-06



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**1.100**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	800
Coeficiente Edificabilidad:	0,73

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-16
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,2727
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	1.400
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	1.260
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	140
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	27,27
TOTAL viviendas:	3

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

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

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75	800

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):

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 Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Reordenación y regularización del espacio ocupado por dos viviendas tradicionales que han quedado en el límite de las Unidades de Ejecución desarrolladas a partir del Plan General para posibilitar una mejor integración en el conjunto urbano en el que de hecho ya se encuentran.

NOMBRE: Avda. de Andalucía 1 — **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-07

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**2.850**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	2.280
Coeficiente Edificabilidad:	0,80

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-17
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,0800
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	3.078
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	2.770
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	308
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	73,68
TOTAL viviendas:	21

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	7

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50	1.596
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00	684

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:	Área Central
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Compleción del vacío urbano existente en la avenida de Andalucía correspondiente a la UE- 7 del Plan General de 1998 mediante su edificación con tipologías residenciales de edificación abierta similares a las que se han implantado en las Unidades de Ejecución próximas.
Previsión de un espacio libre transversal de conexión entre la avenida y las nuevas áreas centrales previstas por el Plan General en la zona de la senda del Caz.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Avda. de Andalucía 2 **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-08

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**3.000**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	2.400
Coeficiente Edificabilidad:	0,80

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-17
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,0800
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	3.240
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	2.916
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	324
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	70,00
TOTAL viviendas:	21

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	7

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50	1.680
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00	720

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	200
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

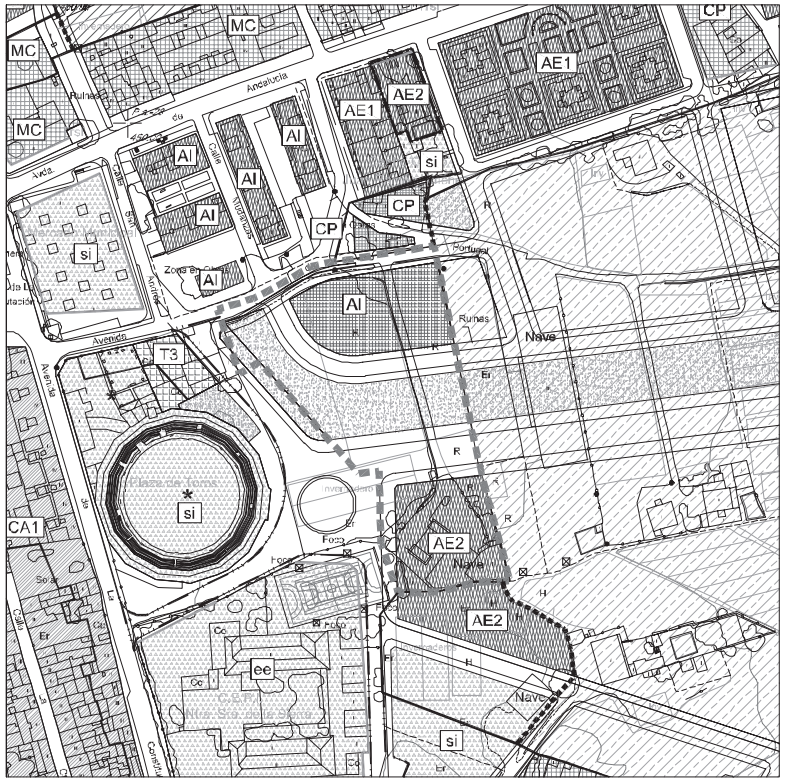
PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Área Central
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Compleción del vacío urbano existente en la avenida de Andalucía correspondiente a la UE- 7 del Plan General de 1998 mediante su edificación con tipologías residenciales de edificación abierta similares a las que se han implantado en las Unidades de Ejecución próximas.
Previsión de una conexión trasversal entre la avenida y las nuevas áreas centrales previstas por el Plan General en la zona de la senda del Caz.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Senda del Caz **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-09



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**9.200**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	5.980
Coeficiente Edificabilidad:	0,65

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-18
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,8249
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	8.073
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	6.830
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	759
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	483

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	59,78
TOTAL viviendas:	55

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	18

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50	1.195
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50	2.990
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00	1.795

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	2.000
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

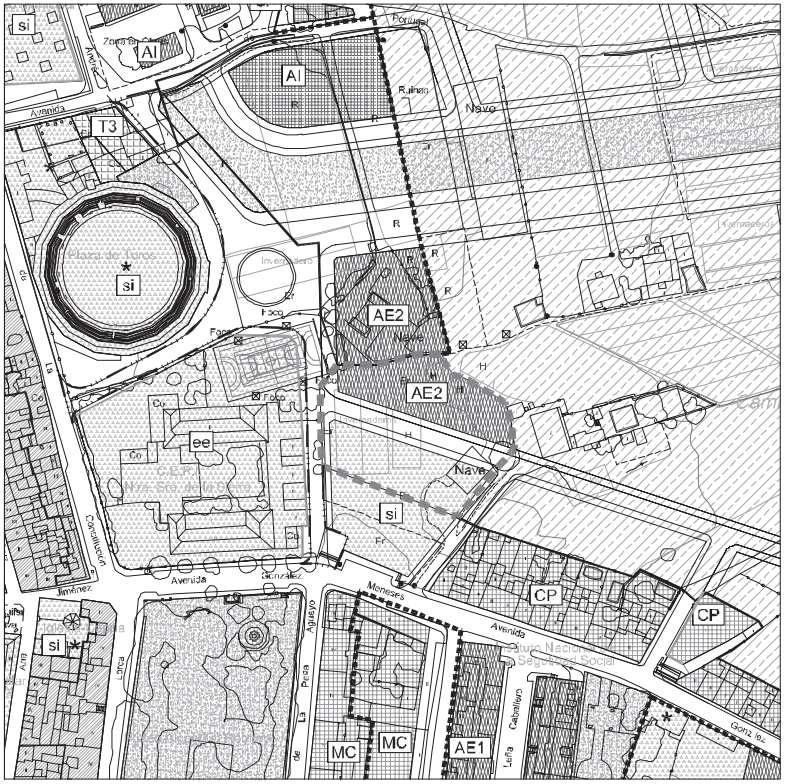
PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Área Central
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Incorporación al proceso natural de desarrollo urbano de los suelos colindantes con la zona de Casco Antiguo y sobre los que se sitúa la traza del vial AA 06 ya previsto en el Plan General de 1998 como AA10 y sin ejecutar debido a la carencia de mecanismos de gestión.
La propuesta parte de la necesidad de resolver el enlace entre la AA 06 y las nuevas propuestas del Plan General sobre la zona central de la senda del Caz, en las que se ha previsto una avenida y un parque lineal asociado que tienen su inicio en este punto.
La dimensión trasversal del sistema formado por la avenida y el parque lineal no podrá ser inferior a 50 metros, siendo el trazado de dicha avenida vinculante en la posición establecida por el Plan General y estando alineado con el tramo correspondiente al sector SUS/ R-01.
La edificación que ocupa la parcela norte de la Unidad de Ejecución tendrá una altura máxima de cuatro plantas (PB+3), en cuyo caso será obigatorio el retranqueo de la última planta al menos 4 m de todas sus fachadas.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Colegio Ntra.Sra. Sierra-Centro de Salud — **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-10



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**4.460**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	2.150
Coeficiente Edificabilidad:	0,48

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-19
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,6508
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	2.903
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	2.612
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	290
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	47,09
TOTAL viviendas:	21

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	6

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50	1.505
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00	645

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	
Dotaciones (m²):	1.250

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Área Central
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Incorporación al proceso natural de desarrollo urbano de los suelos colindantes con la zona de Casco Antiguo y sobre los que se sitúa la traza del vial AA 06 ya previsto en el Plan General de 1998 como AA10 y sin ejecutar debido a la carencia de mecanismos de gestión.
La ordenación prevista complementa la del ARI-09 además de posibilitar la generación de una zona de uso dotacional público en continuidad con el Centro de Salud de dimensiones suficientes para, en su caso, introducir una pista deportiva en sustitución de la que se debe perder en el Colegio Ntra. Sra. de la Sierra para la ejecución de la AA 06, todo ello sin menoscabo del aprovechamiento del ámbito, similar al del resto del área de reparto según se recoge en acuerdo entre el Ayuntamiento y los propietarios de suelo.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Avda. González Meneses **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-11

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**4.100**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	5.330
Coeficiente Edificabilidad:	1,30

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-15
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,7638
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	7.195
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	6.508
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	723
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	-36

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	100,00
TOTAL viviendas:	41

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	16

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50	3.730
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00	1.600

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

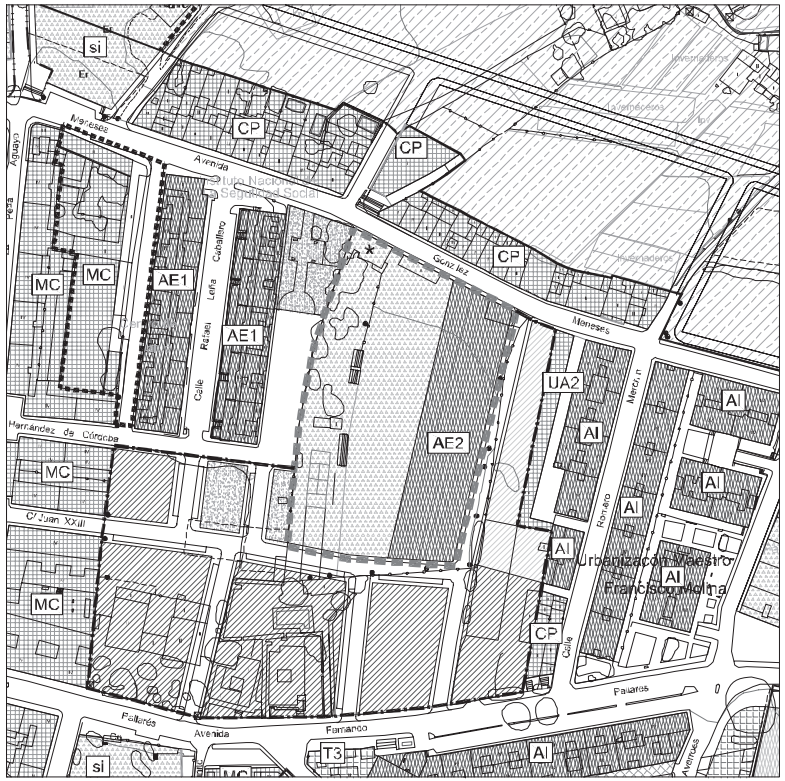
PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Actuaciones urbanas
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Área en la que se incluye un edificio sin uso, un solar y un vial de escasa sección y que se corresponde con la UE- 26 del Plan General de 1998 sobre la que se propone una edificación lineal retranqueada respecto a la línea actual para aumentar la sección de la calle hasta una dimensión de 15 metros entre alineaciones y que a su vez se retranquea respecto a los linderos trasero y lateral sur una distancia no inferior a 5 metros a partir de la planta baja, suficiente para no incidir negativamente en las edificaciones existentes con patios hacia el solar.
La altura máxima de la edificación será de PB+3, si bien dicha altura deberá reducirse a PB+2 en el contacto con las edificaciones y parcelas colindantes tanto hacia la avenida González Meneses como hacia la calle Hernández de Córdoba.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Campo Chico **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-12



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**9.560**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	5.735
Coeficiente Edificabilidad:	0,60

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-18
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,8249
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	7.403
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	7.097
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	789
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	-484

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	52,30
TOTAL viviendas:	50

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	17

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50	3.735
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00	1.600
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50	400

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	
Dotaciones (m²):	5.600

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Actuaciones urbanas
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Reordenación del vacío urbano del Campo Chico, suelos pertenecientes a la Fundación/ Patronato Aguilar Eslava sin uso actual y que albergaban usos deportivos hasta la construcción de la ciudad deportiva de Cabra, operación mediante la que se formaliza la cesión de una parte significativa de los terrenos para equipamiento público y se ocupa una parte de los suelos con edificación residencial que se apoya en el vial de nuevo trazado previsto en la UE-11 del Plan General de 1998 complementando la ordenación del sector.

Con la ordenación de suelos destinados a equipamiento público se asegura la protección de los jardines históricos existentes, además de completar y disminuir el déficit de dotaciones de la zona urbana en la que se inserta, quedando asegurada la rentabilidad de la operación con la edificabilidad y aprovechamiento establecidas para el ámbito, en el que además las cargas de urbanización son mínimas.

El Estudio de Detalle podrá modificar las condiciones de ocupación y separación a linderos establecidas en la ordenanza, siendo la altura máxima permitida de PB+3.

El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Ampliación Hospital

ÁREA DE REFORMA INTERIOR: ARI-13

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**5.200**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	800
Coeficiente Edificabilidad:	0,15

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-20
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,3077
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	1.600
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	1.440
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	160
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	7,69
TOTAL viviendas:	4

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

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

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00	800

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	1.200
Dotaciones (m²):	1.700

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Actuaciones urbanas
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación del espacio existente entre el Hospital Infanta Margarita, la vía verde y la calle Doctor Carlos Zurita planteándose la cesión de la mayor parte de la superficie para ampliar la parcela del hospital y posibilitar su uso como aparcamiento u otros usos complementarios al tiempo que se facilita la intervención prevista de reurbanización del cruce de la vía verde.
La ordenación pretende la consecución del máximo aprovechamiento posible apoyándose en el vial existente, para minimizar las cargas de urbanización.
Se deberá resolver un acceso rodado al interior de la parcela de equipamiento desde la calle Doctor Zurita o la nueva glorieta.

NOMBRE: Avda. Fuente del Río **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-14

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	TERCIARIO
Superficie Edificable Total (m²t):	5.980
Coeficiente Edificabilidad:	0,81

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-22
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,2687
Aprov. 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	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-TERCIARIO (T)	1,50	5.080
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00	900

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	
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 Cuatrienio

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 CJ2 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 100 m2 construidos.

NOMBRE: Terciario c/Vado del Moro — **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-15

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 (m²t):	3.750
Coeficiente Edificabilidad:	0,75

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	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 aprovecham.(u.a.):	-114

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	
TOTAL viviendas:	

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

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

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-TERCIARIO (T)	1,50	3.750

DOTACIONES

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

DESARROLLO

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

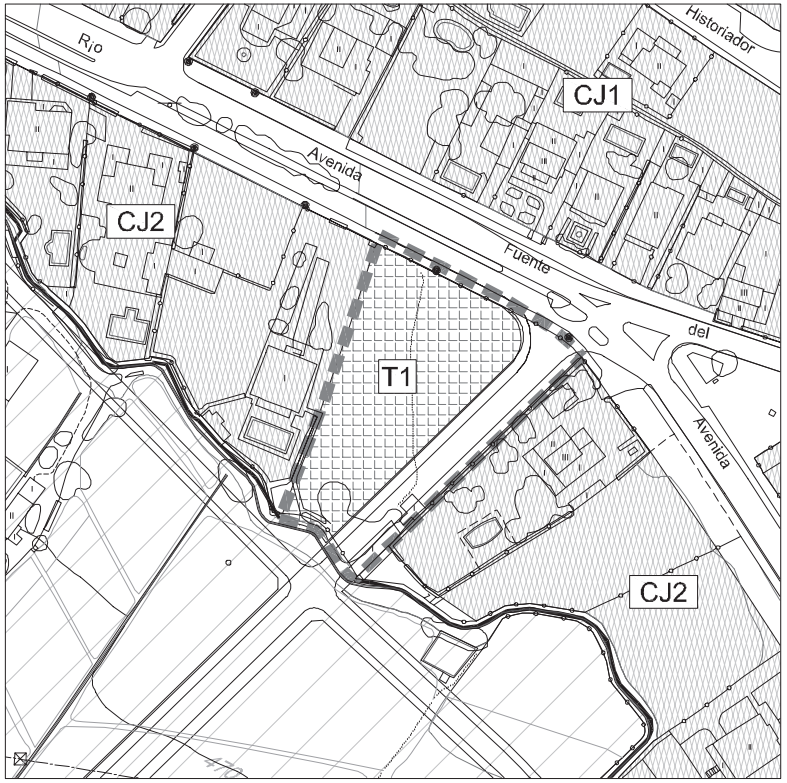
PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Actuaciones urbanas
Prioridad:	Primer Cuatrienio

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.

NOMBRE: Conexión Pedroso-Avda. Fuente del Río **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-16



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**3.430**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	TERCIARIO
Superficie Edificable Total (m²t):	2.700
Coeficiente Edificabilidad:	0,79

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-21
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,1477
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	4.050
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	3.543
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	394
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	113

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):

TOTAL viviendas:

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

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

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-TERCIARIO (T)	1,50	2.700

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):

Dotaciones (m²):

DESARROLLO

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

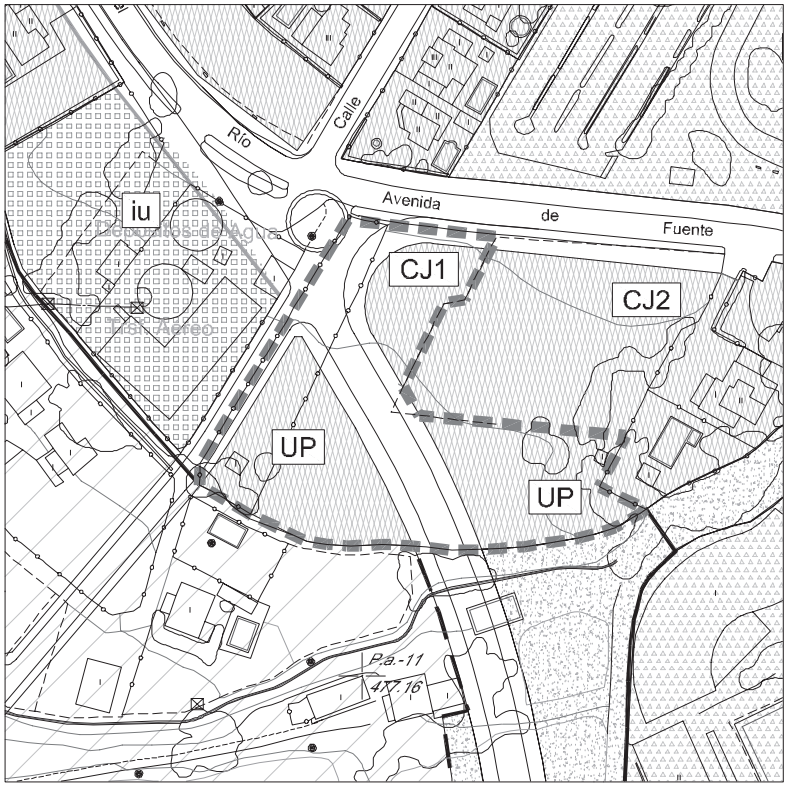
PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Actuaciones urbanas
Prioridad:	Primer Cuatrienio

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 retranqueada 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.

NOMBRE: Avda. Fuente del Río 2 — **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-17



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**5.150**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	1.400
Coeficiente Edificabilidad:	0,27

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-24
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,5437
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	2.800
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	2.520
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	280
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	13,59
TOTAL viviendas:	7

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

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

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00	200
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00	1.200

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):

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 Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ejecución del tramo norte del vial previsto en el Plan General para conectar la entrada en el núcleo urbano desde la carretera de Priego y la avenida Fuente del Río, registrando los suelos actualmente sin acceso y posibilitando la formalización de los frentes edificables hacia el nuevo vial con tipologías residenciales acordes con el entorno en vivienda unifamiliar aislada o pareada.
La sección mínima del vial será de 16 metros entre alineaciones, siendo su rasante la adecuada para dar continuidad al vial hacia el sur, manteniendo la rasante actual de la avenida en el extremo norte y situando la rasante del extremo sur aproximadamente 3 metros por debajo de ésta.

NOMBRE: C/ Historiador García Montero **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-18

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**6.225**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	1.400
Coeficiente Edificabilidad:	0,22

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-23
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,4498
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	2.800
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	2.520
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	280
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	11,24
TOTAL viviendas:	7

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

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

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00	1.400

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	100
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Actuaciones urbanas
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Solución del contacto entre la zona de uso hotelero y el sector residencial contiguos mediante la incorporación de un vial transversal sobre el que se apoya un conjunto de viviendas unifamiliares aisladas como remate de la manzana.
Ejecución del tramo de vial de conexión con la Avenida Fuente del Río.

NOMBRE: Carretera de Lucena **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-19

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**3.940**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	2.500
Coeficiente Edificabilidad:	0,63

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-25
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,7682
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	3.813
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	2.724
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	303
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	786

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	45,69
TOTAL viviendas:	18

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	7

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75	1.750
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00	750

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	200
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

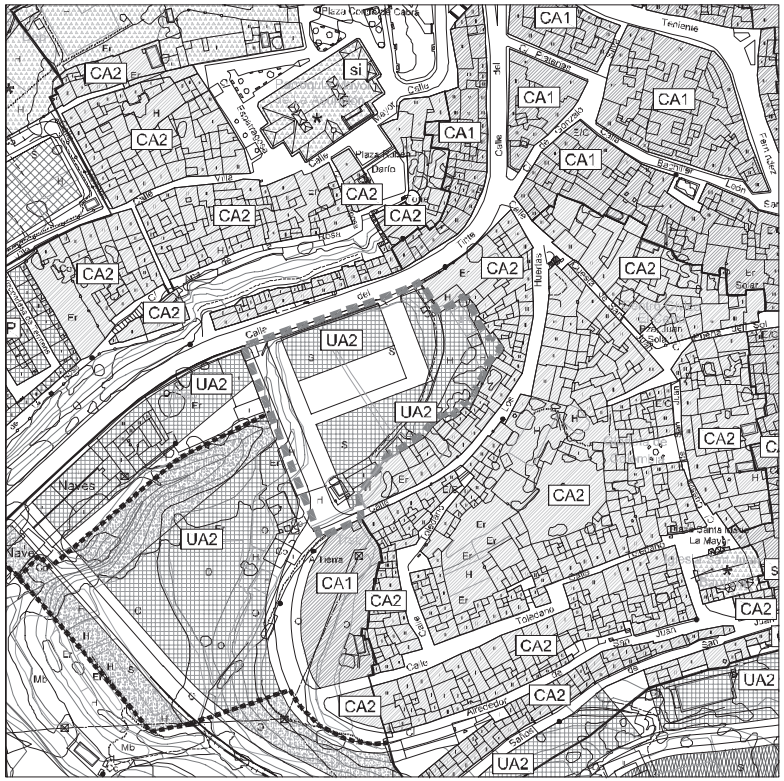
PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Entorno Río Cabra
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de los suelos que ocupan parte de la UE 20 del Plan General de 1998 mediante la configuración de la fachada hacia la entrada por la carretera de Lucena resolviendo la conexión del paseo de borde del río Cabra previsto con la carretera de Lucena en continuidad con el trazado definido para el ARI-21 con una sección trasversal mínima de 12 metros.
Definición de la fachada trasera de las edificaciones hacia el espacio libre previsto sobre la vaguada existente.
Creación de una franja de espacios libres de carácter complementario al viario y áreas peatonales previstos en la ordenación para configurar el paseo de borde del río Cabra.
Previsión de espacio para carril bici en paralelo a la carretera, para lo cual se ajustará la alineación de la edificación hacia ésta en el Estudio de Detalle.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Calle Tinte **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-20



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**6.180**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	3.090
Coeficiente Edificabilidad:	0,50

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-25
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,7682
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	4.712
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	4.273
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	475
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	-35

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	38,83
TOTAL viviendas:	24

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	8

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75	2.163
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00	927

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

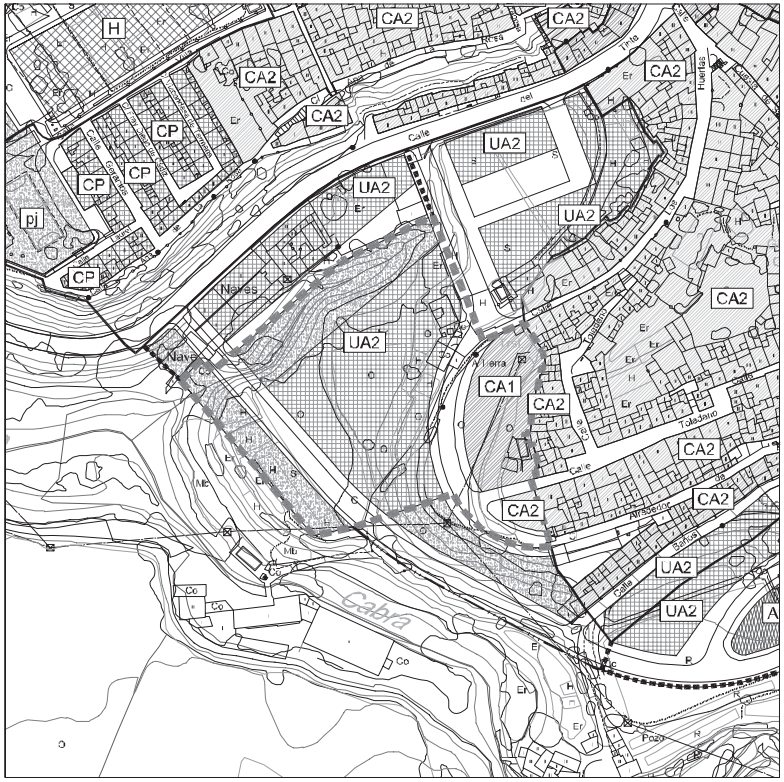
PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Entorno Río Cabra
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de los suelos que ocupan parte de la UE 20 del Plan General de 1998 mediante la configuración de la fachada hacia la calle Tinte resolviendo la conexión con la calle Los Huertos y la conformación de las traseras de las edificaciones del Cerro.
Conexión de la calle Tinte con la ordenación prevista en los suelos del ARI-21.
Previsión de espacio para carril bici en paralelo a la carretera, para lo cual se ajustará la alineación de la edificación hacia ésta en el Estudio de Detalle.
El Estudio de Detalle podrá modificar el trazado del viario y el acerado para adaptarse a la ejecución de los colectores previstos en el Proyecto de Agrupación de Vertidos de Cabra.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Borde Urbano Río Cabra - El Cerro **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-21



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**13.000**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	6.500
Coeficiente Edificabilidad:	0,50

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-25
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,7682
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	9.913
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	8.988
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	999
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	-74

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	40,77
TOTAL viviendas:	53

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	19

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75	2.150
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75	350
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75	2.050
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00	1.950

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	2.500
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Entorno Río Cabra
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de las plataformas situadas a media altura entre el barrio del Cerro y el río Cabra con el objetivo de mejorar la accesibilidad al barrio, recomponer el frente urbano de éste y posibilitar la continuidad del paseo de borde del río Cabra previsto en continuidad con el trazado definido para los ARI-19 y ARI-22 con una sección trasversal mínima de 12 metros.
Conexión del viario interno con las calles Toledano y Alrededores de San Juan en continuidad con el trazado previsto en el ARI-20 y sellado de las traseras de las manzanas edificadas del Cerro con tipologías residenciales similares cuidando especialmente la adaptación a la topografía y la no aparición de nuevas medianeras.
El Estudio de Detalle podrá modificar las alineaciones y la posición de los espacios libres de forma coherente con la ordenación de las áreas colindantes para conseguir la mejor adaptación de las edificaciones al relieve, pudiéndose superar en una planta la altura máxima prevista.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: **Borde Urbano Río Cabra - Colegio Público Angel Cruz Rueda** **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** **ARI-22**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**15.000**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	9.000
Coeficiente Edificabilidad:	0,60

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-25
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,7682
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	13.150
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	10.370
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	1.152
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	1.628

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	50,67
TOTAL viviendas:	76

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	27

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50	2.300
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00	2.700
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75	4.000

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	
Dotaciones (m²):	1.000

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Entorno Río Cabra
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de las plataformas situadas a media altura entre el barrio del Cerro y el río Cabra con el objetivo de mejorar la accesibilidad al barrio, recomponer el frente urbano de éste y posibilitar la continuidad del paseo del ARI-23 y la AA06 con una sección trasversal mínima de 10 metros.
Conexión del paseo de borde con las calles Baños de san Juan y Santísimo Cristo completando las manzanas edificadas con frente a dichas calles con tipologías residenciales similares, cuidando especialmente la adaptación a la topografía y la no aparición de nuevas medianeras.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Borde Urbano Río Cabra-Prolongación C/Alejandro de Vida Hidalgo **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-23

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**2.670**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	1.700
Coeficiente Edificabilidad:	0,64

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-26
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,9328
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	2.295
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	2.241
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	249
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	-195

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	59,93
TOTAL viviendas:	16

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	5

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50	1.190
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00	510

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	750
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Entorno Río Cabra
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de los suelos situados entre la UE 17 del Plan General de 1998 y el Colegio Público definiendo la conexión con la prolongación de la calle Alejandro de Vida Hidalgo con el paseo de borde del río Cabra previsto en continuidad con el trazado definido para el ARI-22 y el Área de Planeamiento Incorporado UE 17A con una sección trasversal mínima de 10 metros. Dicho paseo se tratará como viario de preferencia peatonal.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Borde Urbano Río Cabra - Cocheras C/ Santo Cristo **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-24

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**1.738**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	1.225
Coeficiente Edificabilidad:	0,70

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-26
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,9328
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	1.775
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	1.459
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	162
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	154

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	69,04
TOTAL viviendas:	12

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,31
Nº mínimo viviendas protegidas:	4

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75	500
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50	350
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00	375

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	550
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Entorno Río Cabra
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de los suelos que ocupan parte de la UE 17 del Plan General de 1998 definiendo la conexión del tramo de calle existente con acceso desde la calle Santo Cristo con el paseo de borde del río Cabra previsto, en continuidad con el trazado definido para el Área de Planeamiento Incorporado UE 17A y el ARI-25. Este paseo de borde contará con una sección trasversal mínima de 10 metros y se tratará como viario de preferencia peatonal.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Borde Urbano Río Cabra - Traseras C/ Santo Cristo **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-25

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**1.475**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	1.050
Coeficiente Edificabilidad:	0,71

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-26
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,9328
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	1.418
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	1.238
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	138
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	41

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	67,80
TOTAL viviendas:	10

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	3

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50	735
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00	315

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Entorno Río Cabra
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Compleción de la manzana con frente a la calle Santo Cristo en una parte de los suelos de la UE 17 del Plan General de 1998 sellando las medianeras de los edificios existentes y generando una fachada hacia el río Cabra.
Definición del paseo de borde del río Cabra con una sección trasversal mínima de 10 metros en continuidad con el ARI-24 y el ARI-26. Dicho paseo se tratará como viario de preferencia peatonal.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.
El Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización contemplarán las medidas necesarias para garantizar la estabilidad del talud y su resistencia a la erosión por el Río Cabra, pudiendo ajustar el trazado y las rasantes del vial de borde en coherencia con la ordenación de las áreas colindantes.

NOMBRE: **Borde Urbano Río Cabra - Sevillana** **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** **ARI-26**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**3.600**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	3.600
Coeficiente Edificabilidad:	1,00

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-27
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,3500
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	4.860
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	4.374
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	486
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	100,00
TOTAL viviendas:	36

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	11

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50	2.520
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00	1.080

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:	Entorno Río Cabra
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de los suelos existentes entre las antiguas instalaciones de Sevillana y el río Cabra.
Definición del paseo de borde del río Cabra en continuidad con el ARI-25 y el ARI-27. Dicho paseo se tratará como viario de preferencia peatonal.
En virtud de las adversas condiciones geológicas y geotécnicas de terreno, especialmente en la zona de contacto con el pronunciado talud hacia el río Cabra, el Estudio de Detalle podrá ajustar las alineaciones y el trazado del paseo o vial de borde previsto en el Plan General, que en cualquier caso tendrá un carácter de viario compartido para tráfico de residentes y peatones. La franja de espacios libres definida en el plano de ordenación completa será asimismo complementaria de este viario compartido.
El Estudio de Detalle y el Proyecto de Urbanización contemplarán las medidas necesarias para garantizar la estabilidad del talud y su resistencia a la erosión por el Río Cabra, pudiendo modificar las rasantes del vial de borde en coherencia con la ordenación de las áreas colindantes.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: **Borde Urbano Río Cabra - Puente Mojardín** **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** **ARI-27**

Calle
Calle
Calle

NOMBRE: **Borde Urbano Río Cabra - Fábrica de Aceite** **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** **ARI-28**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**9.300**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	9.300
Coeficiente Edificabilidad:	1,00

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-27
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,3500
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	12.555
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	11.300
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	1.256
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	75,27
TOTAL viviendas:	70

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	28

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50	6.510
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00	2.790

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	1.500
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Entorno Río Cabra
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de parte de los suelos incluidos en la UE 12 del Plan General de 1998 con el objetivo de transformar paulatinamente el área en desarrollo de la ordenación conjunta para la zona establecida en el Plan junto con las Áreas de Reforma Interior 29,30 y 31, eliminando los usos industriales obsoletos para su reconversión a usos residenciales.
Definición de manzanas edificables que resuelvan la fachada urbana hacia el río Cabra y las conexiones trasversales entre la avenida Fernando Pallarés, la calle Vado del Moro y el paseo de borde del río, que tendrá una sección mínima de 10 metros y que conectará con la calle ejecutada en dirección al Puente Mojardín.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Borde Urbano Río Cabra-Industrias y cocheras Vado del Moro — **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-29

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**7.200**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	7.200
Coeficiente Edificabilidad:	1,00

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-27
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,3500
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	9.720
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	8.748
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	972
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	75,00
TOTAL viviendas:	54

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	22

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50	5.040
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00	2.160

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	1.100
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Entorno Río Cabra
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de parte de los suelos incluidos en la UE 12 del Plan General de 1998 con el objetivo de transformar paulatinamente la zona en desarrollo de la ordenación conjunta para la zona establecida en el Plan junto con las Áreas de Reforma Interior 28, 30 y 31, eliminando los usos industriales obsoletos para su reconversión a usos residenciales.
Definición de manzanas edificables que resuelvan la fachada urbana hacia el río Cabra y las conexiones trasversales entre la calle Vado del Moro y el paseo de borde del río, que tendrá una sección mínima de 10 metros.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: **Borde Urbano Río Cabra-Industrias y ocio Vado del Moro** **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** **ARI-30**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**9.150**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	9.150
Coeficiente Edificabilidad:	1,00

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-27
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,3500
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	12.353
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	11.117
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	1.235
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	74,32
TOTAL viviendas:	68

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	27

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50	6.405
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00	2.745

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	1.600
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

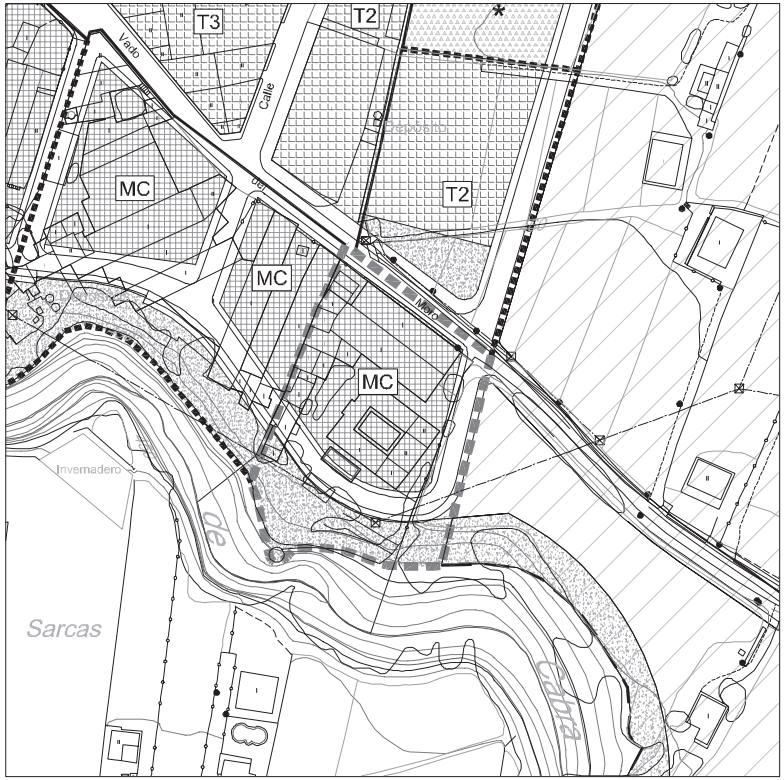
PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Entorno Río Cabra
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de parte de los suelos incluidos en la UE 12 del Plan General de 1998 con el objetivo de transformar paulatinamente la zona en desarrollo de la ordenación conjunta para la zona establecida en el Plan junto con las Áreas de Reforma Interior 28, 29 y 31, eliminando los usos industriales obsoletos para su reconversión a usos residenciales.
Definición de manzanas edificables que resuelvan la fachada urbana hacia el río Cabra y las conexiones trasversales entre la calle Vado del Moro y el paseo de borde del río, que tendrá una sección mínima de 10 metros.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Borde Urbano Río Cabra - Final C/Vado del Moro **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-31



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**6.000**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	6.000
Coeficiente Edificabilidad:	1,00

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-27
Coef. Aprovechamiento Medio:	1,3500
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	8.100
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	7.290
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	810
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	75,00
TOTAL viviendas:	45

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	18

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50	4.200
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00	1.800

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	1.200
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

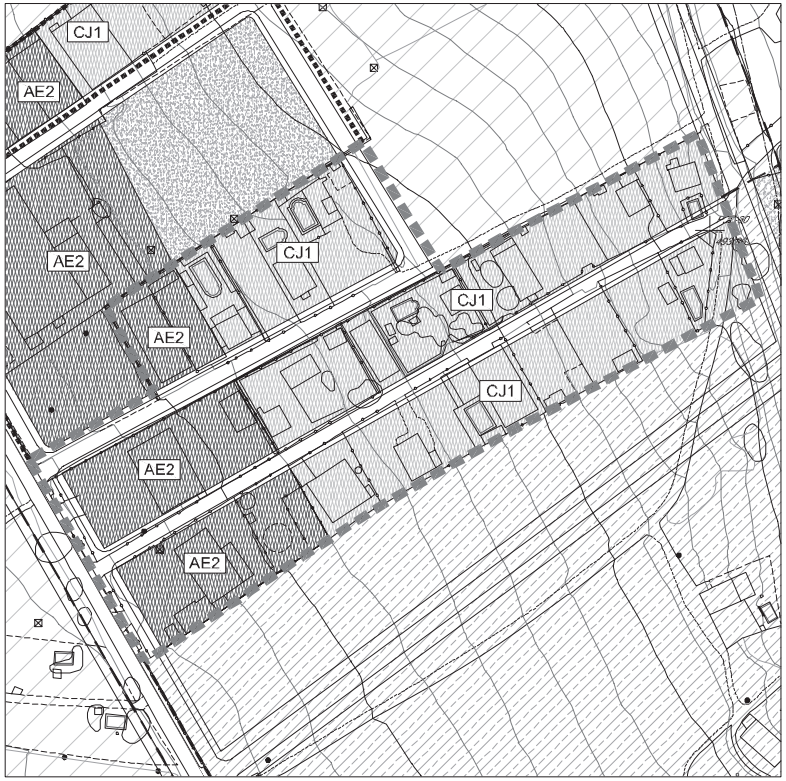
PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Entorno Río Cabra
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de parte de los suelos incluidos en la UE 12 del Plan General de 1998 con el objetivo de transformar paulatinamente la zona en desarrollo de la ordenación conjunta establecida en el Plan junto con las Áreas de Reforma Interior 28, 29 y 30, para su reconversión a usos residenciales.
Definición de manzanas edificables que resuelvan la fachada urbana hacia el río Cabra y las conexiones trasversales entre la calle Vado del Moro y el paseo de borde del río, que tendrá una sección mínima de 10 metros.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Avda. Fuente Las Piedras 1 **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-32



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**32.610**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	13.044
Coeficiente Edificabilidad:	0,40

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-28
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,6397
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	20.859
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	18.773
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	2.086
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	28,21
TOTAL viviendas:	92

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	36

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50	2.630
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00	3.914
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00	6.500

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):

Dotaciones (m²):

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Ronda de los Cerros-Arco viario norte
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Definición de una nueva alineación hacia la Avenida Fuente Las Piedras para la ampliación de la sección de la misma.
Reordenación y reurbanización de la zona favoreciendo la transformación de los usos industriales con frente a la Avenida para su reconversión a uso residencial con vivienda colectiva, manteniendo las edificaciones residenciales de vivienda unifamiliar y los viales existentes con las necesarias ampliaciones de sección.
A la entrada en vigor del Plan, las parcelas calificadas como CJ1 serán edificables con independencia de sus dimensiones. Las nuevas parcelas destinadas a vivienda unifamiliar deberán tener una superficie mínima de 750 m2.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Avda. Fuente Las Piedras 2 **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-33

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**17.200**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	8.600
Coeficiente Edificabilidad:	0,50

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-29
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,6989
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	11.610
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	10.819
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	1.202
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	-411

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	41,86
TOTAL viviendas:	72

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	26

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50	6.020
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00	2.580

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	5.500
Dotaciones (m²):	

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Ronda de los Cerros-Arco viario norte
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Definición de una nueva alineación hacia la Avenida Fuente Las Piedras para la ampliación de la sección de la misma.
Reordenación y reurbanización de la zona favoreciendo la transformación de los usos industriales con frente a la Avenida para su reconversión a uso residencial con vivienda colectiva.
Previsión de espacios libres en el contacto entre la parcela residencial y las áreas colindantes.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Avda. Fuente Las Piedras 3 **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-34

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**7.900**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	3.950
Coeficiente Edificabilidad:	0,50

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-29
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,6989
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	5.933
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	4.969
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	552
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	411

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	37,97
TOTAL viviendas:	30

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	12

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50	1.565
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00	1.185
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00	1.200

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):

Dotaciones (m²):

DESARROLLO

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

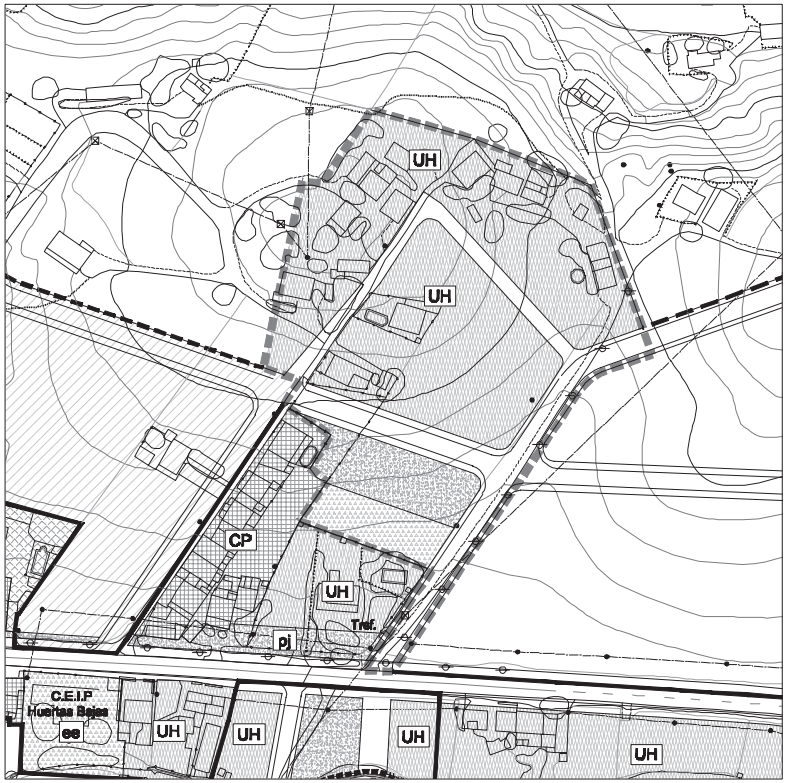
PROGRAMACIÓN

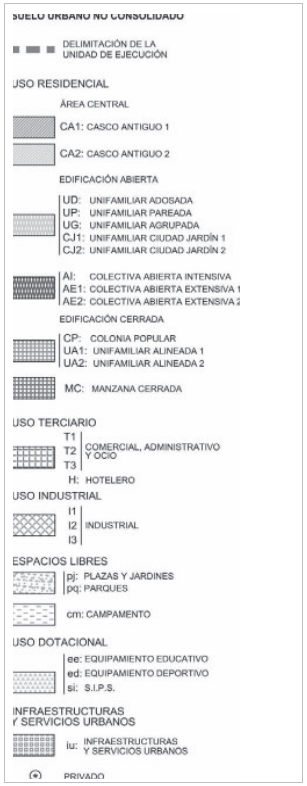
Área de Intervención:	Ronda de los Cerros-Arco viario norte
Prioridad:	Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Definición de una nueva alineación hacia la Avenida Fuente Las Piedras para la ampliación de la sección de la misma.
Reordenación y reurbanización de la zona favoreciendo la transformación de los usos industriales con frente a la Avenida para su reconversión a uso residencial con vivienda colectiva, manteniendo las edificaciones residenciales de vivienda unifamiliar y los viales existentes con las necesarias ampliaciones de sección.
A la entrada en vigor del Plan, las parcelas calificadas como CJ1 serán edificables con independencia de sus dimensiones. Las nuevas parcelas destinadas a vivienda unifamiliar deberán tener una superficie mínima de 750 m2.
El Estudio de Detalle deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

NOMBRE: Huertas Bajas 1 **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-35





DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**21.300**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	6.900
Coeficiente Edificabilidad:	0,32

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-30
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,5481
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	11.730
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	10.507
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	1.167
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	56

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	14,08
TOTAL viviendas:	30

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

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

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00	4.830
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00	2.070

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	1.200
Dotaciones (m²):	1.000

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Huertas Bajas
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de una zona ocupada mayoritariamente por viviendas unifamiliares manteniendo el uso y la tipología existente y garantizando su urbanización. Ejecución del vial que permite la conexión entre las áreas de suelo urbanizable situadas a ambos lados de la zona y previsión de una zona de espacios libres y equipamientos asociada a éste.

NOMBRE: Huertas Bajas 2 **ÁREA DE REFORMA INTERIOR:** ARI-36

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANO NO CONSOLIDADO**
Superficie bruta (m²):	**3.750**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie Edificable Total (m²t):	1.000
Coeficiente Edificabilidad:	0,27

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-30
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,5481
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	2.000
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	1.850
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	206
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	-56

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	13,33
TOTAL viviendas:	5

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

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

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00	1.000

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:	Huertas Bajas
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Compleción del borde urbano hacia la Carretera de Monturque y previsión de su conexión transversal con la zona de huertas.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

NOMBRE: Senda del Caz 1 **SECTOR:** SUS/R-01

OBJETIVOS:

Incorporación al proceso de desarrollo urbano del vacío urbano central contribuyendo a crear una nueva estructura urbana apoyada en una avenida central y un parque lineal asociado a ésta que conecte y relacione las dos áreas urbanas actualmente consolidadas en continuidad con el SUS/R-02 y el ARI-09.
Configuración de las traseras de las distintas áreas edificadas con frente a la avenida de Andalucía y permeabilización entre ésta y la zona de nuevo crecimiento mediante la disposición de viario en continuidad con el existente, la disposición de manzanas residenciales con edificación abierta de características similares a las existentes y la incorporación de equipamientos.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

VIARIO:

La sección trasversal mínima de la avenida principal será de 20 metros entre la alineación de las parcelas edificables y el límite al parque.
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:

Las parcelas residenciales con frente a la avenida principal y al parque se destinarán a tipologías de vivienda colectiva, cuidándose especialmente el contacto con las parcelas edificables residenciales del ARI-09.
Se reservará un mínimo del 2,5% de la edificabilidad para usos terciarios en planta baja.
El Plan Parcial deberá establecer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

OBSERVACIONES:

El proyecto de urbanización deberá contemplar la incorporación de un carril bici integrado en el parque lineal con las condiciones dimensionales y de diseño establecidas por la oficina técnica municipal así como la incorporación en los espacios libres de los tramos que sea posible mantener de las acequias existentes.
Reserva de plazas para aparcamientos públicos: 1 pza/100 m2t

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**
Uso global:	**RESIDENCIAL**
ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m²):	100.000
Superficie Edificable Total (m²t):	50.000
Coeficiente Edificabilidad:	0,50
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Area de Reparto:	AR-01
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,6836
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a	76.250
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	61.522
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	6.836
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	7.892
VIVIENDA	
Densidad (viv/Ha):	40,00
TOTAL viviendas:	400
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	150

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
USRC-COLECTIVA	1,50	17.500
USRC-COLECTIVA PROTEGIDA	1,00	15.000
USRC-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA	2,00	17.500

DOTACIONES	
Espacios Libres (m²):	10.000
Dotaciones (m²):	9.000
DESARROLLO	
Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial
Iniciativa de Planeamiento:	Privada
PROGRAMACIÓN	
Área de Intervención:	Área Central
Prioridad:	Primer Cuatrienio

NOMBRE: Senda del Caz 2 **SECTOR:** SUS/R-02

OBJETIVOS:

Incorporación al proceso de desarrollo urbano del vacío urbano central contribuyendo a crear una nueva estructura urbana apoyada en una avenida central y un parque lineal asociado a ésta que conecte y relacione las dos áreas urbanas actualmente consolidadas en continuidad con el SUS/R-01.
Configuración de las traseras de las distintas áreas edificadas con frente a la avenida de Andalucía y permeabilización entre ésta y la zona de nuevo crecimiento mediante la disposición de viario y espacios libres en continuidad con los existentes y los previstos en las ARI-07 y 08, y la disposición de manzanas residenciales con edificación abierta de características similares a las existentes.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

VIARIO:

La sección trasversal mínima de la avenida principal será de 20 metros entre la alineación de las parcelas edificables y el límite al parque. El vial de contacto con Virgen de la Sierra adecuará su rasante a la establecida para el cauce del arroyo Góngora en el Estudio hidrológico-hidráulico realizado para el Plan General.
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:

Las parcelas residenciales con frente a la avenida principal y al parque se destinarán a tipologías de vivienda colectiva.
Se reservará un mínimo del 2,5% de la edificabilidad para usos terciarios en planta baja.
El Plan Parcial deberá establecer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

OBSERVACIONES:

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización deberán respetar las zonas afectadas por la llanura de inundación del arroyo Góngora como espacio libre público; el vial previsto discurrirá en paralelo respetando asimismo los 5 m de servidumbre desde el cauce actual que se mantendrá a cielo abierto. Deberá resolverse adecuadamente el tramo soterrado existente bajo la avenida de Andalucía, que según los datos generales del estudio hidrológico–hidráulico tiene una sección insuficiente, debiendo justificarse en el proyecto de urbanización las medidas necesarias o los estudios hidráulicos necesarios para garantizar la evacuación del caudal para el periodo de retorno de 500 años.
El proyecto de urbanización deberá contemplar la incorporación de un carril bici integrado en el parque lineal y junto al nuevo vial previsto en contacto con la Ciudad Deportiva y la barriada Virgen de la Sierra con las condiciones dimensionales y de diseño establecidas por la oficina técnica municipal así como la incorporación en los espacios libres de los tramos que sea posible mantener de las acequias existentes.
Reserva de plazas para aparcamientos públicos: 1 pza/100 m2t

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**
Uso global:	**RESIDENCIAL**
ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m²):	92.500
Superficie Edificable Total (m²t):	46.251
Coeficiente Edificabilidad:	0,50
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Area de Reparto:	AR-01
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,6836
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a	70.533
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	56.908
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	6.323
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	7.302
VIVIENDA	
Densidad (viv/Ha):	40,00
TOTAL viviendas:	370
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	139

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
USRC-COLECTIVA	1,50	16.188
USRC-COLECTIVA PROTEGIDA	1,00	13.875
USRC-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA	2,00	16.188

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	9.250
Dotaciones (m²):	8.700

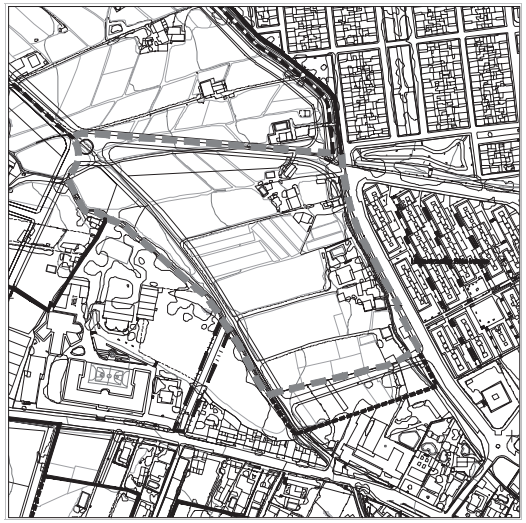
DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Área Central
Prioridad:	Primer Cuatrienio

NOMBRE: Senda de Enmedio **SECTOR:** SUS/R-03



OBJETIVOS:

Incorporación al proceso de desarrollo urbano de la zona posibilitando el mantenimiento de las viviendas existentes mediante la definición de un modelo de baja densidad en continuidad con los sectores SUS/R-01 y SUS/R-02.
Configuración del borde con la calle Historiador García Moreno resolviendo la diferencia de rasantes y considerando la acequia existente.
Mantenimiento del recorrido peatonal de la Senda de Enmedio adecuándolo al nuevo viario previsto.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

VIARIO:

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:

El Plan Parcial deberá establecer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

OBSERVACIONES:

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**
Uso global:	**RESIDENCIAL**
ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m²):	51.300
Superficie Edificable Total (m²t):	7.695
Coeficiente Edificabilidad:	0,15
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Area de Reparto:	AR-03
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,3075
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a	15.773
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	14.195
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	1.577
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0
VIVIENDA	
Densidad (viv/Ha):	9,94
TOTAL viviendas:	51
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	20

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
USRP-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA PROTEGIDA	1,00	2.310
USRP-UNIFAMILIAR AISLADA	2,50	5.385

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	5.130
Dotaciones (m²):	1.103

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Área Central
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

NOMBRE: Estación de Autobuses-Avda. de Andalucía **SECTOR:** SUS/R-04

OBJETIVOS:

Incorporación al proceso de desarrollo urbano del espacio comprendido entre la calle de nueva formación de la UE-24 del Plan General de 1998, los suelos urbanos incluidos en el ARI-04 y las edificaciones con frente a la avenida de Andalucía, completando el vacío urbano en continuidad con las manzanas edificadas.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

VIARIO:

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:

Se reservará un mínimo del 5% de la edificabilidad para usos terciarios en planta baja.
El Plan Parcial deberá establecer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

OBSERVACIONES:

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**
Uso global:	**RESIDENCIAL**

ORDENACIÓN

Superficie bruta (m²):	15.000
Superficie Edificable Total (m²t):	9.000
Coeficiente Edificabilidad:	0,60

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-01
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,6836
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a	12.150
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	9.228
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	1.025
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	1.897

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	50,00
TOTAL viviendas:	75

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	27

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
USRC-COLECTIVA	1,50	6.300
USRC-COLECTIVA PROTEGIDA	1,00	2.700

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	1.620
Dotaciones (m²):	1.150

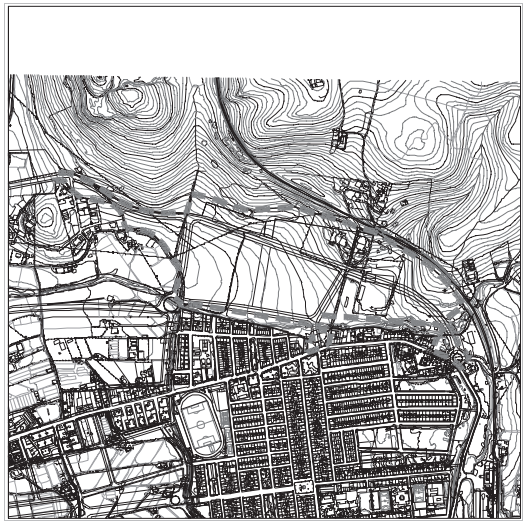
DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Actuaciones urbanas
Prioridad:	Primer Cuatrienio

NOMBRE: Viña Piedra **SECTOR:** SUS/R-05



OBJETIVOS:

Construcción del arco norte urbano entre los suelos consolidados y la base de los cerros formalizando el cierre hacia el norte del núcleo urbano mediante la ejecución de una ronda urbana asociada a un sistema lineal de espacios libres y equipamientos que conecte los sectores oeste y norte de la ciudad.
Incorporación de tipologías de vivienda unifamiliar de mayor densidad en el contacto con las zonas urbanas y de menor densidad a medida que se aproximan a la base de los cerros.
Resolución de la conexión de la nueva ronda con la calle Santa Teresa Jornet mediante glorieta y de las conexiones trasversales con la calle Acera Fleming, con el nuevo vial previsto en paralelo a la calle Huelva y con la calle teniente Albornoz.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

VIARIO:

La sección trasversal mínima de la ronda será de 20 metros entre las alineaciones de las parcelas edificables.
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 respetarán en la mayor medida posible las masas de arbolado y de arbustivas integrándolas en los espacios libres, equipamientos o manteniéndolas en las parcelas de ciudad jardín.
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:

Las parcelas residenciales con frente a la ronda tendrán los accesos rodados a las parcelas agrupándose por manzanas o de forma individual desde el viario local, evitándose accesos individuales a viviendas unifamiliares desde la ronda.
El Plan Parcial deberá establecer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

OBSERVACIONES:

La urbanización deberá adecuarse a la línea de servidumbre del cauce y a las dimensiones y rasantes de éste consideradas en el Estudio de Inundabilidad realizado para el Plan General.
El proyecto de urbanización deberá contemplar la incorporación de un carril bici asociado a la ronda y al eje trasversal paralelo a la calle Huelva con las condiciones dimensionales y de diseño establecidas por la oficina técnica municipal.
Reserva de plazas para aparcamientos públicos: 1 pza/100 m2t

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**
Uso global:	**RESIDENCIAL**
ORDENACIÓN	
Superficie bruta (m²):	170.000
Superficie Edificable Total (m²t):	59.500
Coeficiente Edificabilidad:	0,35
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Area de Reparto:	AR-02
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,5532
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a	110.075
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	84.641
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	9.405
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	16.029
VIVIENDA	
Densidad (viv/Ha):	24,12
TOTAL viviendas:	410
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	
Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	155

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
USRE-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA	2,00	23.800
USRE-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA PROTEGIDA	1,00	17.850
USRE-UNIFAMILIAR AISLADA	2,50	17.850

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	22.000
Dotaciones (m²):	9.100

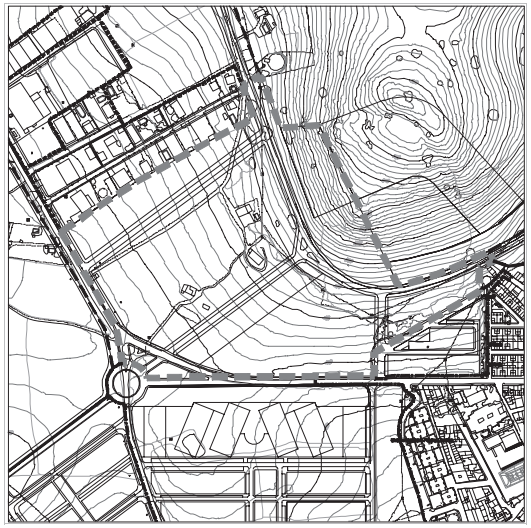
DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Ronda de los Cerros-Arco viario norte
Prioridad:	Primer Cuatrienio

NOMBRE: Cerro de La Atalaya **SECTOR:** SUS/R-06



OBJETIVOS:

Incorporación a la estructura urbana del vacío existente entre la UE-16 del Plan General de 1998 y los suelos semiconsolidados con frente a la avenida Fuente las Piedras contribuyendo a generar elementos básicos de dicha estructura tanto de viario como de espacios libres.
Continuación del eje urbano previsto en el Plan General vigente que se inicia en la glorieta del PP-IND-1 y PAU-R-2 hasta su conexión con la Ronda de los Cerros y con el parque del Cerro de la Atalaya.

DIRECTRICES 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 colindantes atendiendo especialmente a las condiciones topográficas y a la continuidad en la sección de los viales.
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 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:

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 sobrepasar en más de tres metros de altura la rasante de la ronda de los cerros.
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:

Por encima de la ronda de los cerros podrán establecerse usos dotacionales, terciarios, 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 API/UE-16 serán preferentemente de vivienda unifamiliar, evitándose 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 urbanización deberá contemplar la incorporación de un carril bici asociado 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 pza/100 m2t

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**
Uso global:	**RESIDENCIAL**

ORDENACIÓN

Superficie bruta (m²):	124.200
Superficie Edificable Total (m²t):	43.470
Coeficiente Edificabilidad:	0,35

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-02
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,5532
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 (viv/Ha):	24,15
TOTAL viviendas:	300

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	115

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
USRE-COLECTIVA	1,50	5.929
USRE-COLECTIVA PROTEGIDA	1,00	11.541
USRE-TERCIARIO	1,25	5.000
USRE-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA	2,00	16.000
USRE-UNIFAMILIAR AISLADA	2,50	5.000

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	15.000
Dotaciones (m²):	8.000

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Ronda de los Cerros-Arco viario norte
Prioridad:	Primer Cuatrienio

NOMBRE: Huertas Bajas Oeste **SECTOR:** SUS/HB-01

OBJETIVOS:

Reordenación de la zona de extensión natural de Huertas Bajas , parcialmente ocupada con viviendas unifamiliares aisladas y otras edificaciones destinadas a almacenaje, con una urbanización incipiente y que se encuentra rodeada por suelos consolidados clasificados como urbanos por el Plan General, colaborando a la creación de una estructura urbana coherente con el conjunto del núcleo de Huertas Bajas y favoreciendo la implantación de tipologías residenciales acordes con las demandas de la zona.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR:

VIARIO:

Se deberá resolver el acceso a la zona en el cruce con la carretera de Monturque.
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 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:

Las parcelas destinadas a tipologías de vivienda unifamiliar adosada o agrupada se localizarán preferentemente en las zonas de contacto con los suelos residenciales consolidados.
La superficie de parcela mínima para las viviendas unifamiliares aisladas de nueva construcción será de 750 m2.
El Plan Parcial deberá establecer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

OBSERVACIONES:

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**
Uso global:	**RESIDENCIAL**

ORDENACIÓN

Superficie bruta (m²):	31.300
Superficie Edificable Total (m²t):	6.260
Coeficiente Edificabilidad:	0,20

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-04
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,3899
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a	12.205
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	10.985
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	1.220
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha):	15,02
TOTAL viviendas:	47

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,30
Nº mínimo viviendas protegidas:	16

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
USRP-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA	2,00	1.250
USRP-UNIFAMILIAR ADOSADA-AGRUPADA PROTEGIDA	1,00	1.880
USRP-UNIFAMILIAR AISLADA	2,50	3.130

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	3.130
Dotaciones (m²):	1.094

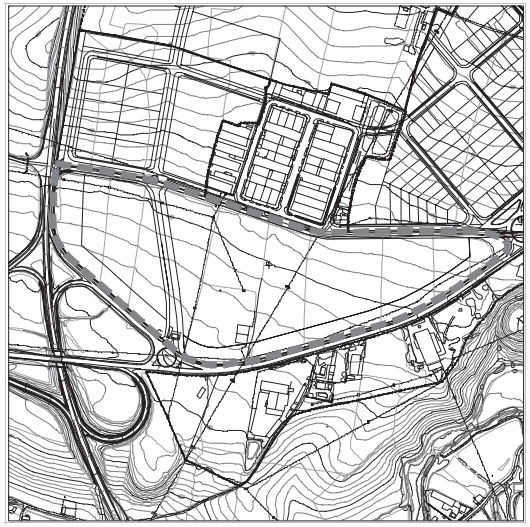
DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Huertas Bajas
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

NOMBRE: Carretera de Monturque **SECTOR:** SUS/P-01



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.

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 Vado Hermoso.
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 de Monturque que ayude a la conformación del frente hacia la carretera.
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.

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 m2t

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^2t):	88.000
Coeficiente 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

Coeficiente 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^2t)
USPR-INDUSTRIAL	0,50	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

Área de Intervención:	Industrial
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

NOMBRE: El Junquillo **SECTOR:** SUS/P-02

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.

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.

OBSERVACIONES:

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**
Uso global:	**PRODUCTIVO**

ORDENACIÓN

Superficie bruta (m²):	65.250
Superficie Edificable Total (m²t):	35.890
Coeficiente Edificabilidad:	0,55

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto:	AR-05
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,2662
Aprov. Objetivo 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

Coeficiente 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 (m²t)
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

NOMBRE: Matadero **SECTOR:** SUS/P-03

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.

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 ala 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 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:

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**
Uso global:	**PRODUCTIVO**

ORDENACIÓN

Superficie bruta (m²):	111.300
Superficie Edificable Total (m²t):	61.215
Coeficiente Edificabilidad:	0,55

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area 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

Coeficiente 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 (m²t)
USPR-INDUSTRIAL	0,50	61.215

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	11.150
Dotaciones (m²):	4.455

DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Industrial
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

NOMBRE: Los Barreros **SECTOR:** SUS/P-04

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.

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 viario 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:

OBSERVACIONES:

El Plan Parcial deberá prever la adecuación del tramo de la carretera CO-281 con una dimensión y tratamiento de la urbanización similar al ejecutado en el sector Mantón de Manila colindante. Reserva de plazas para aparcamientos públicos: 1 pza/100 m2t

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**
Uso global:	**PRODUCTIVO**

ORDENACIÓN

Superficie bruta (m²):	259.600
Superficie Edificable Total (m²t):	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	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
USPR-INDUSTRIAL	0,50	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

Área de Intervención:	Industrial
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

NOMBRE: Sector industrial A-318/PROMI **SECTOR:** SUS/P-05

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.

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 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:

OBSERVACIONES:

El Plan Parcial y el proyecto de urbanización deberán respetar la zona inundable del afluente 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.
Reserva de plazas para aparcamientos públicos: 1 pza/100 m2t

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**
Uso global:	**INDUSTRIAL**

ORDENACIÓN

Superficie bruta (m²):	44.214
Superficie Edificable Total (m²t):	24.485
Coeficiente 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

Coeficiente 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 (m²t)
USPR-INDUSTRIAL	0,50	24.485

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	4.421
Dotaciones (m²):	1.769

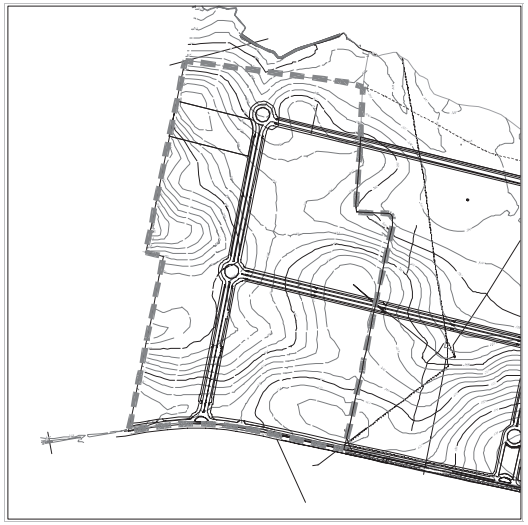
DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Industrial
Prioridad:	Primer Cuatrienio

NOMBRE: Gran Implantación Productiva Oeste **SECTOR:** SUS/IP-01



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-02 y el Sistema General destinado a Centro de Transportes posibilitando su desarrollo faseado en función de las expectativas de demanda, inicialmente verificadas para este sector.

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 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 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 m2t

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**
Uso global:	**PRODUCTIVO**

ORDENACIÓN

Superficie bruta (m²):	262.000
Superficie Edificable Total (m²t):	117.900
Coeficiente Edificabilidad:	0,45

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area 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/Defectos aprovecham.(u.a.):	2.018

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	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
USGI-GRANDES IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS	0,35	117.900

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	26.200
Dotaciones (m²):	10.480

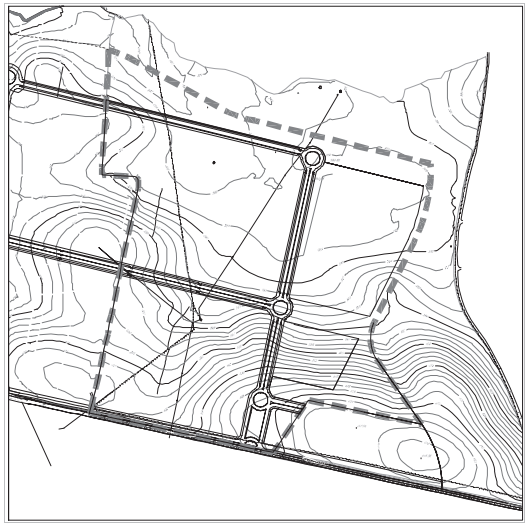
DESARROLLO

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

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención:	Grandes Implantaciones Productivas
Prioridad:	Primer Cuatrienio

NOMBRE: Gran Implantación Productiva Este **SECTOR:** SUS/IP-02



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.

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 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 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 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 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 m2t

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo:	**URBANIZABLE SECTORIZADO**
Uso global:	**PRODUCTIVO**

ORDENACIÓN

Superficie bruta (m²):	321.500
Superficie Edificable Total (m²t):	144.675
Coeficiente Edificabilidad:	0,45

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area 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

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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZAD

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
USGI-GRANDES IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS	0,35	144.675

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):	32.150
Dotaciones (m²):	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

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

NOMBRE: Prado Caballos **ÁREA:** SUnS-01

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Superficie bruta (Has) : 67,4

USOS DOMINANTES:

Residencial

USOS PROHIBIDOS:

Con carácter general, el uso industrial a excepción de las edificaciones existentes con dicho uso y las áreas de suelo en las que se sitúan

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de:

Mayor de 8 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 Urbanística.

En el momento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización deberán cumplirse los condicionantes de población y superficie establecidos por el POTA en su Norma 45 o en la que esté vigente en ese momento.

Preexistencias:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: Mínimo: 15.000 m2

Criterios espaciales: Prioritariamente se localizarán aproximadamente en la posición definida en los planos de ordenación estructural, persiguiéndose en cualquier caso la continuidad con los espacios libres ordenados en sectores y áreas colindantes para la correcta configuración de la red básica de espacios libres del núcleo.

NOMBRE: La Gañana Sur **ÁREA:** SUnS-02

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Superficie bruta (Has) : **28,3**

USOS DOMINANTES:

Residencial

USOS PROHIBIDOS:

Industrial

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de:

Mayor de 10 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 Urbanística.

En el momento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización deberán cumplirse los condicionantes de población y superficie establecidos por el POTA 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 Gañana 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:

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: Mínimo: 15.000 m2

Criterios espaciales: Prioritariamente se localizarán aproximadamente en la posición definida en los planos de ordenación estructural, persiguiéndose en cualquier caso la continuidad con los espacios libres ordenados en sectores y áreas colindantes para la correcta configuración de la red básica de espacios libres del núcleo.

NOMBRE: La Gañana Norte **ÁREA:** SUnS-03

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 Urbanística.

En el momento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización deberán cumplirse los condicionantes establecidos por el POTA 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 Gañana 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.

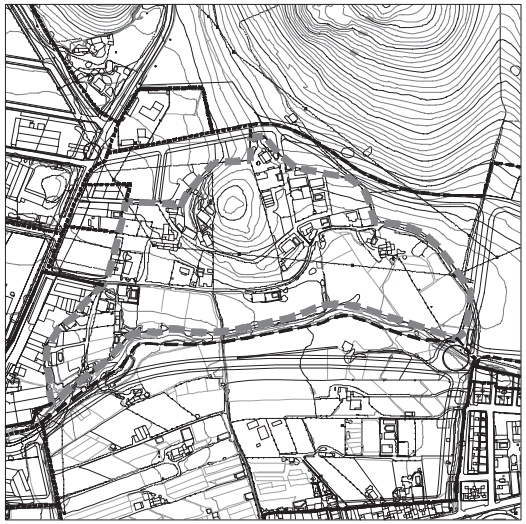
CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

OTRAS DETERMINACIONES:

El Planeamiento de desarrollo y el proyecto de urbanización deberán respetar la zona inundable del afluente 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 periodo de retorno de 500 años.

NOMBRE: Cerrillo La Horca **ÁREA:** SUnS-04



OTRAS DETERMINACIONES:

El planeamiento de desarrollo y el Proyecto de Urbanización deberán respetar las zonas afectadas por la llanura de inundación del arroyo del Chorrillo como espacio libre público.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Superficie bruta (Has) : **9,3**

USOS DOMINANTES:

Residencial en baja densidad

USOS PROHIBIDOS:

Industrial

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 Urbanística.

En el momento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización deberán cumplirse los condicionantes de población y superficie establecidos por el POTA en su Norma 45 o en la que esté vigente en ese momento.

Preexistencias:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

NOMBRE: Arroyo Chorrillo **ÁREA:** SUnS-05

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Superficie bruta (Has) : 14,2

USOS DOMINANTES:

Residencial

USOS PROHIBIDOS:

Industrial

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de:

Mayor de 3 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 Urbanística.

En el momento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización deberán cumplirse los condicionantes de población y superficie establecidos por el POTA en su Norma 45 o en la que esté vigente en ese momento.

Preexistencias:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

OTRAS DETERMINACIONES:

El planeamiento de desarrollo y el Proyecto de Urbanización deberán respetar las zonas afectadas por la llanura de inundación de los arroyos Góngora y Chorrillo como espacio libre público; los viales previstos discurrirán en paralelo respetando asimismo los 5 m de servidumbre desde los cauces actuales que se mantendrán a cielo abierto.

NOMBRE: El Pedroso **ÁREA:** SUnS-06

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Superficie bruta (Has) : 86,0

USOS DOMINANTES:

Residencial en baja densidad

USOS PROHIBIDOS:

Industrial

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de:

Mayor de 3 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 Urbanística.

En el momento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización deberán cumplirse los condicionantes de población y superficie establecidos por el POTA en su Norma 45 o en la que esté vigente en ese momento.

Preexistencias:

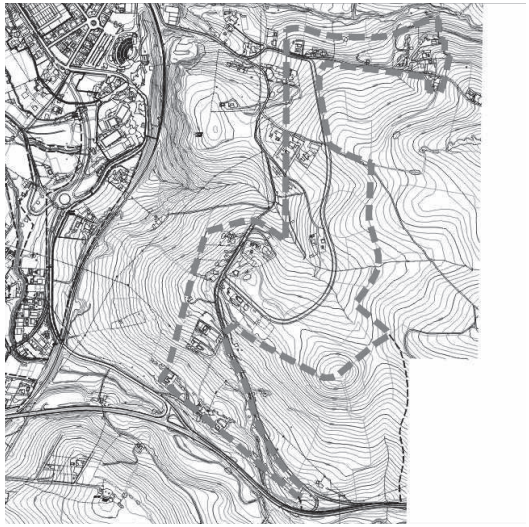
CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

OTRAS DETERMINACIONES:

El planeamiento de desarrollo y el Proyecto de Urbanización deberán respetar las zonas afectadas por la llanura de inundación del Río Cabra como espacio libre público. Sobre el tramo del cauce situado a la entrada del sector deberá ejecutarse un muro de contención o medida correctora equivalente considerando los datos de geometría y altura establecidos en el estudio hidrológico-hidráulico elaborado para el Plan General, pudiendo concretarse éstos con un estudio hidráulico pormenorizado de la zona partiendo de los datos hidrológicos del estudio general realizado.

Se respetará asímismo como espacio libre la zona afectada por la llanura de inundación del tramo del arroyo de la Perdiz antes de su confluencia con el río Cabra, y la zona del cauce del arroyo Fuente del Río que discurre en dirección oeste-noreste por el ámbito y su zona de servidumbre.

NOMBRE: Fuente del Río **ÁREA:** SUnS-07



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Superficie bruta (Has) : 32,8

USOS DOMINANTES:

Residencial en baja densidad

USOS PROHIBIDOS:

Industrial

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

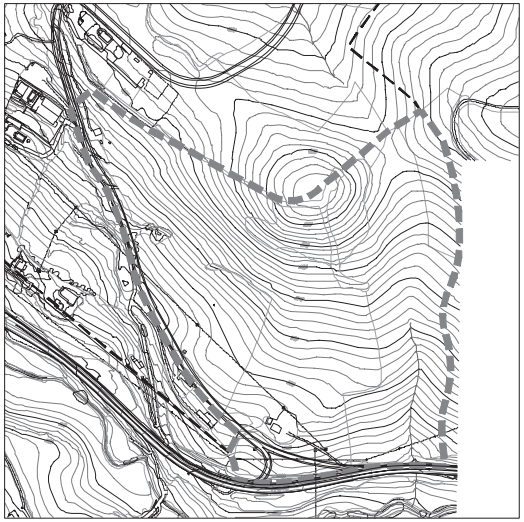
Superficie de los Sectores resultantes mayor de:

Una vez ejecutados los siguientes sectores:
Haber transcurrido al menos 4 años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística.
En el momento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización deberán cumplirse los condicionantes de población y superficie establecidos por el POTA 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 ejecución de la glorieta y viario de acceso al área desde el núcleo de Cabra.

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

NOMBRE: Turístico Vistahermosa **ÁREA:** SUnS-08



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Superficie bruta (Has) : 15,2

USOS DOMINANTES:

Turístico

USOS PROHIBIDOS:

Industrial

Residencial

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de:

Mayor de 6 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 Urbanística.

En el momento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización deberán cumplirse los condicionantes de población y superficie establecidos por el POTA en su Norma 45 o en la que esté vigente en ese momento.

Preexistencias:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

Sistema General de Espacios Libres:

Criterios cuantitativos: Mínimo: 3.000 m2

Criterios espaciales: Prioritariamente se localizarán aproximadamente en la posición definida en los planos de ordenación estructural, persiguiéndose en cualquier caso la continuidad con los espacios libres ordenados en sectores y áreas colindantes para la correcta configuración de la red básica de espacios libres.

NOMBRE: Urbanización Fuente Las Piedras **ÁREA:** SUnS-09

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Superficie bruta (Has) : 34,2

USOS DOMINANTES:

Residencial en baja densidad

USOS PROHIBIDOS:

Industrial

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de:

Mayor de 8 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 Urbanística.

En el momento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización deberán cumplirse los condicionantes de población y superficie establecidos por el POTA en su Norma 45 o en la que esté vigente en ese momento.

Preexistencias:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

NOMBRE: Urbanización Arroyo de Santa María **ÁREA:** SUnS-10

OTRAS DETERMINACIONES:

El planeamiento de desarrollo y el Proyecto de Urbanización deberán prever las medidas necesarias para evitar la posible inundación por el arroyo Santa María y su afluente, por lo que deberá ejecutarse un muro de contención o medida correctora equivalente considerando los datos de geometría y altura establecidos en el estudio hidrológico-hidráulico elaborado para el Plan General, pudiendo concretarse éstos con un estudio hidráulico pormenorizado de la zona partiendo de los datos hidrológicos del estudio general realizado.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Superficie bruta (Has) : **3,8**

USOS DOMINANTES:

Residencial en baja densidad

USOS PROHIBIDOS:

Industrial

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de:

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

Preexistencias:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

NOMBRE: Huertas Bajas Oeste **ÁREA:** SUnS-11

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Superficie bruta (Has) : 3,2

USOS DOMINANTES:

Residencial

USOS PROHIBIDOS:

Industrial

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de:

Mayor de 2 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 Urbanística.
En el momento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización deberán cumplirse los condicionantes de población y superficie establecidos por el POTA en su Norma 45 o en la que esté vigente en ese momento.
Haberse urbanizado o encontrarse en fase de ejecución el sector SUS HB-01.
No encontrarse en tramitación o en desarrollo el área SUNS 12.

Preexistencias:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

NOMBRE: Huertas Bajas Este **ÁREA:** SUnS-12

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Superficie bruta (Has) : 10,4

USOS DOMINANTES:

Residencial

USOS PROHIBIDOS:

Con carácter general, el uso industrial a excepción de las edificaciones existentes con dicho uso y las áreas de suelo en las que se sitúan

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 Urbanística.
En el momento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización deberán cumplirse los condicionantes de población y superficie establecidos por el POTA en su Norma 45 o en la que esté vigente en ese momento.
Haberse urbanizado o encontrarse en fase de ejecución el sector SUS HB-01.
No encontrarse en tramitación o en desarrollo el área SUNS 11.

Preexistencias:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

Avda. Fernando Pallarés UE-11 — API/UE-11

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	Residencial
Superficie Total ámbito (m2):	18100
Sup. Sistemas Generales (m2):	
Edificabilidad (m2t):	16827
Número de viviendas:	168

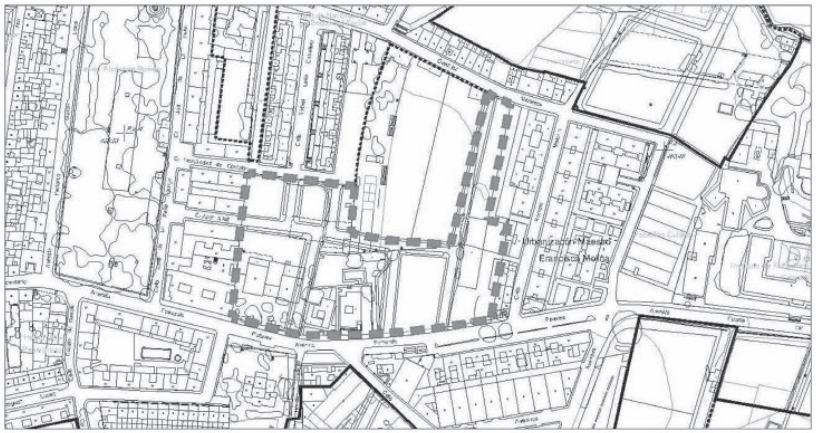
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle. Aprobación definitiva 30-01-2006.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:



La Tejera UE-14 — API/UE-14

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	Residencial
Superficie Total ámbito (m2):	4611
Sup. Sistemas Generales (m2):	
Edificabilidad (m2t):	6105
Número de viviendas:	67

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle. Aprobación definitiva: 24-11-2003

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:

Belén UE-16 API/UE-16

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	Residencial
Superficie Total ámbito (m2):	12101
Sup. Sistemas Generales (m2):	
Edificabilidad (m2t):	7945
Número de viviendas:	51

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle. Aprobación definitiva: 25-09-2006

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:

UE-17A API/UE-17A

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	Residencial
Superficie Total ámbito (m2):	3658
Sup. Sistemas Generales (m2):	
Edificabilidad (m2t):	2510
Número de viviendas:	28

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

Definición de vía de borde hacia Río Cabra

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle UE-17A. Aprobación definitiva de la Modificación Puntual el 26/06/2006.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:

Virgen de la Sierra UE-29 — API/UE-29

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	Residencial
Superficie Total ámbito (m2):	6300
Sup. Sistemas Generales (m2):	
Edificabilidad (m2t):	5023
Número de viviendas:	45

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Modificación Puntual y Proyecto de Urbanización. Aprobación Definitiva Modif. Puntual 27/12/2004.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:

UE-30 — API/UE-30

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	Residencial
Superficie Total ámbito (m2):	14329
Sup. Sistemas Generales (m2):	
Edificabilidad (m2t):	8561
Número de viviendas:	52

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle. Aprobación definitiva: 29-11-2004

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:

UE-4 API/UE-4

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	Residencial
Superficie Total ámbito (m2):	1062
Sup. Sistemas Generales (m2):	
Edificabilidad (m2t):	2262
Número de viviendas:	22

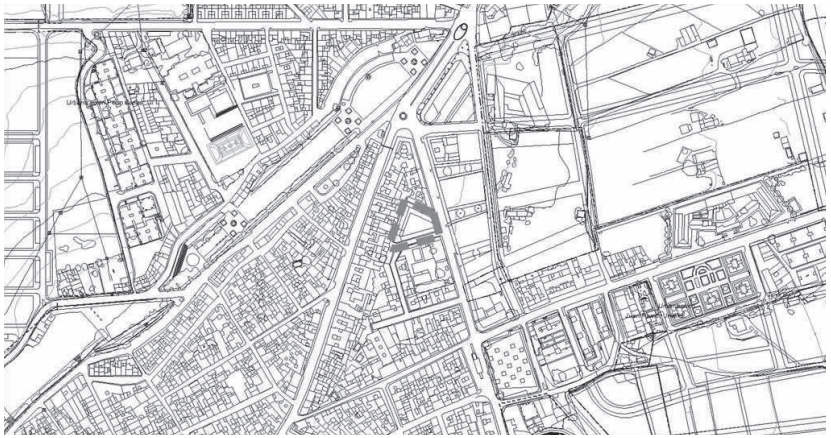
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle UE-4. Aprobación definitiva 04/05/2006.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:



UE-8 API/UE-8

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	Residencial
Superficie Total ámbito (m2):	2126
Sup. Sistemas Generales (m2):	
Edificabilidad (m2t):	2462
Número de viviendas:	15

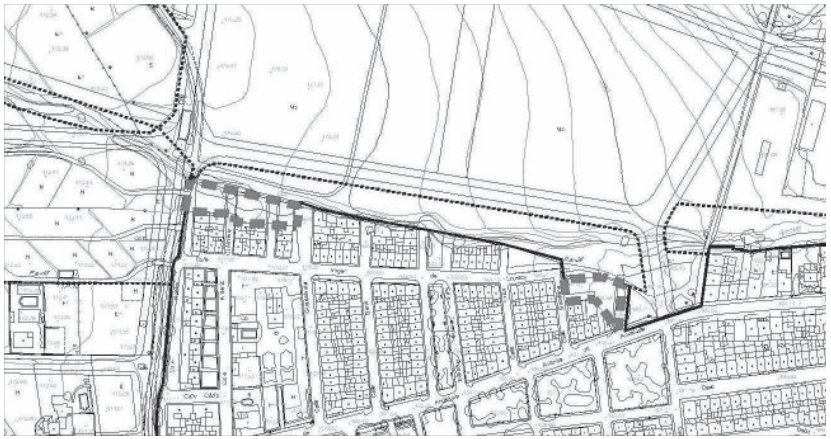
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Estudio de Detalle UE-8. Aprobación definitiva 25-09-2006

Otras determinaciones: El proyecto de urbanización deberá contemplar las medidas correctoras previstas en el estudio Hidrológico–Hidráulico para el arroyo del Chorrillo en la UE-8B, definiendo un muro de contención que evite la inundación de la zona o medida correctora equivalente considerando los datos de geometría y altura establecidos en el estudio hidrológico–hidráulico elaborado para el Plan General, pudiendo concretarse éstos con un estudio hidráulico pormenorizado de la zona partiendo de los datos hidrológicos del estudio general realizado.

OBSERVACIONES:



PAU R-2 — API/PAU R-2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO
Uso global:	Residencial
Superficie Total ámbito (m2):	129956
Sup. Sistemas Generales (m2):	14344
Edificabilidad (m2t):	86709
Número de viviendas:	809

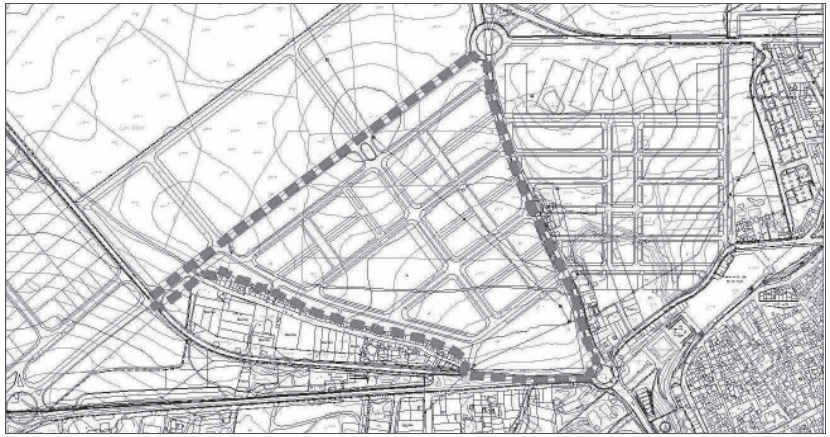
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Programa de Actuación Urbanística y Modificación Puntual del PAU R-2. Aprobación definitiva el 27/07/2006

Otras determinaciones: Plan de Sectorización.

OBSERVACIONES:



Mantón de Manila PP IND-1 — API/PP IND-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO
Uso global:	Industrial
Superficie Total ámbito (m2):	128960
Sup. Sistemas Generales (m2):	
Edificabilidad (m2t):	74958
Número de viviendas:	

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial y Modificación Puntual del PP IND-1 "Mantón de Manila". Aprobación definitiva 12/12/2003.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:

Ampliación Vado Hermoso PP IND-2 — API/PP IND-2

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:	

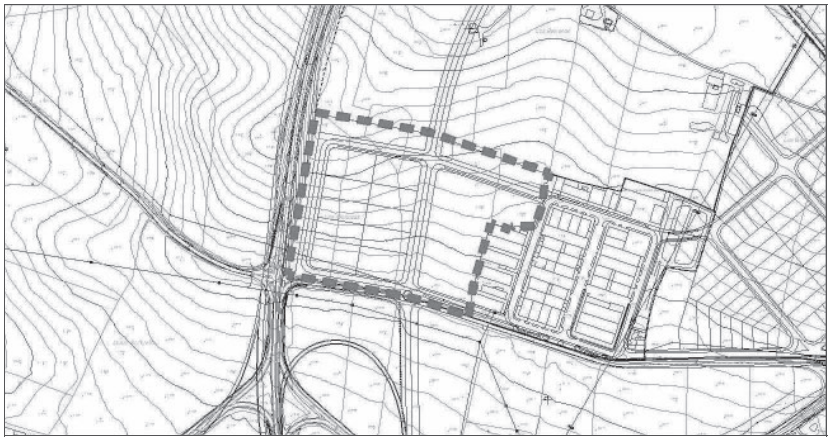
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

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:



Ampliación Mantón de Manila PP IND-3 — API/PP IND-3

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO
Uso global:	Industrial
Superficie Total ámbito (m2):	18720
Sup. Sistemas Generales (m2):	
Edificabilidad (m2t):	6562
Número de viviendas:	

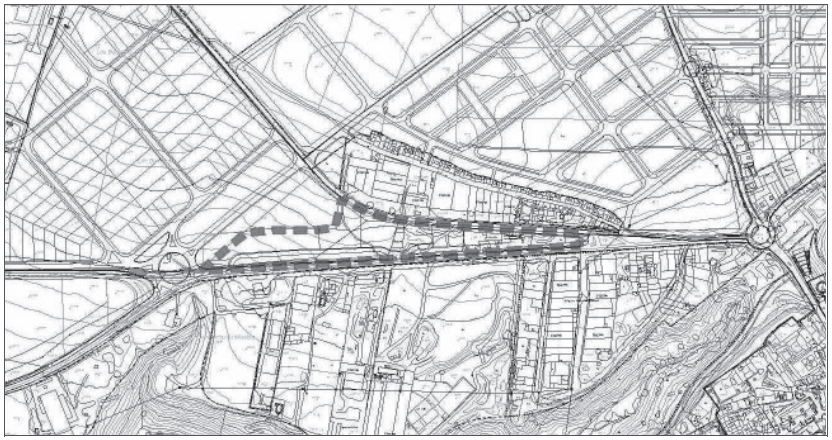
OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Aprobación Inicial 2/2/2007

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:



PP R-1	API/PP R-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE ORDENADO
Uso global:	Residencial
Superficie Total ámbito (m2):	119392
Sup. Sistemas Generales (m2):	7977
Edificabilidad (m2t):	89534
Número de viviendas:	836

OTRAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

OTRAS DETERMINACIONES:

Planeamiento de aplicación: Plan Parcial y Modificación Puntual del PPR-1. Aprobación Definitiva del Plan Parcial el 30/10/2006.

Otras determinaciones:

OBSERVACIONES:

Córdoba, 21 de abril de 2010.- El Delegado, Francisco García Delgado

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 41

Título: **Ley de Carreteras de Andalucía**

Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia
Año de edición: 2006
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 4,13 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico