

PGOU

Plan General de Ordenación Urbanística de MARTOS

FICHAS URBANÍSTICAS



JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Dirección General de Urbanismo



AYUNTAMIENTO DE MARTOS

FICHAS URBANÍSTICAS

I.	CARÁCTER NORMATIVO	2
II.	AMBITOS DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	3
1.	SUELO URBANO CONSOLIDADO	3
1.1.	ACTUACIONES SIMPLES	3
1.2.	ACTUACIONES DE MEJORA.....	4
1.3.	ÁREAS DE PLANEAMIENTO APROBADO	4
2.	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	5
2.1.	ÁREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	5
2.2.	ÁMBITOS DE MEJORA URBANA.....	5
2.3.	ÁREAS URBANAS	5
2.4.	ÁREAS DE REFORMA INTERIOR.....	6
2.5.	SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	6
3.	SUELO URBANIZABLE	7
3.1.	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO	7
3.2.	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	7
3.3.	ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	8
4.	SUELO NO URBANIZABLE	9
5.	CUADRO RESUMEN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO	10
III.	INTERPRETACIÓN DE LAS FICHAS URBANÍSTICAS	13
1.	FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES Y ACTUACIONES DE MEJORA. ASV, ASE, ASU, AMV Y AMEL	14
2.	FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO APROBADO. PA-.....	15
3.	FICHAS DE ÁREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO, AMBITOS DE MEJORA URBANA, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE AMU, AU, ARI, SUNC, SUB-O Y SUB-S	15
4.	FICHAS DE ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. SUB-NS	18
5.	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN EMPLEADOS EN EL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS	19

I. CARÁCTER NORMATIVO

El presente documento de Fichas Urbanísticas es un anexo a las Normas Urbanísticas del Plan y tiene por tanto carácter normativo en el desarrollo del mismo. Las determinaciones que aquí se recogen son de obligado cumplimiento en el desarrollo y gestión de los ámbitos a que se refiere.

Las Fichas complementan y cuantifican la ordenación contenida en los Planos de Ordenación del Plan General, justifican el carácter, criterios y objetivos de cada actuación, expresan el contenido cuantitativo de las determinaciones urbanísticas en el marco de las Normas Urbanísticas del Plan General y establecen, en su caso, determinaciones de desarrollo, ejecución y programación, todo ello conforme a las reglas de interpretación de las Normas Urbanísticas.

II. AMBITOS DE GESTIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

El Plan establece en cada clase de suelo una serie de ámbitos para la ejecución del planeamiento mediante instrumentos de desarrollo o mediante la aplicación directa de sus determinaciones, según los casos.

Este documento contiene las fichas correspondientes a los ámbitos de Desarrollo y Gestión del Planeamiento del Nuevo Plan General de Martos, agrupados por la clase de suelo donde se delimitan.

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

En general, el régimen del suelo urbano consolidado permite la materialización, mediante la edificación, del aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos para esta categoría de suelo. Por esta razón es innecesario, en general, la delimitación de ámbitos de gestión en esta clase de suelo.

No obstante, en el suelo urbano consolidado, el plan contempla una serie de actuaciones asistemáticas, con finalidad urbanizadora y/o revitalizadora, que conllevan una delimitación de suelo para su ejecución y que pueden clasificarse en dos tipos: Actuaciones Simples (AS_-) y Actuaciones de Mejora (AM_-).

Así mismo, se delimitan en el Suelo Urbano Consolidado aquellos ámbitos en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume, en general, las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad. Estos ámbitos vienen delimitados bajo el epígrafe de Áreas de Planeamiento Incorporado (PA-)

1.1. Actuaciones Simples

Son actuaciones aisladas que se dirigen a la obtención y urbanización de parcelas en suelo urbano (en general consolidado aunque también en suelo urbano no consolidado) sobre las que el Plan prevé usos públicos, con la finalidad de mejorar la red viaria, el sistema de espacios libres o el de equipamientos (ASV_, ASE_), salvo en los casos en que las parcelas delimitadas ya son de titularidad pública, en los que la actuación lo que pretende es la transformación de su uso actual, manteniendo parcialmente su carácter dotacional, con la finalidad de revitalizar determinadas áreas urbanas estratégicas (ASU_).

Cuando sea necesaria la obtención del suelo delimitado, esta se realizará por expropiación, acuerdo de cesión o permuta, transferencia de aprovechamiento o por ocupación directa en el caso de que se encuentre ligada a un Área de Incremento de Aprovechamiento o incluida como carga en otra unidad de actuación (Área o Sector).

Se distinguen los siguientes tipos:

ASV_ Actuaciones Simples de Viario.

ASE_ Actuaciones Simples de Equipamiento.

ASU_ Actuaciones Simples de Cambio de Uso

1.2. Actuaciones de Mejora

Estas actuaciones tienen como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y sus infraestructuras en áreas que presentan síntomas de deterioro o deficiencias puntuales. En función de que se delimiten áreas urbanas completas (AMI_) o exclusivamente espacios públicos concretos sobre los que intervenir (AMV_, AMEL_), se actuará mediante la formulación de un Programa de Reurbanización o mediante la redacción de proyectos ordinarios, respectivamente.

Estas actuaciones en la ciudad consolidada podrán costearse, conforme a las previsiones del art. 75.2.d. de la LOUA, con parte de los recursos del Patrimonio Municipal de Suelo.

Se distinguen los siguientes tipos:

AMV_ Actuaciones de Mejora de Viario

AMEL_ Actuaciones de Mejora de Espacios Libres

AMI_ Actuaciones de Mejora Integral

1.3. Áreas de Planeamiento Aprobado

Se trata de ámbitos urbanos en los que el Plan asume el planeamiento de desarrollo aprobado, para ese ámbito, con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. En cada ámbito, el nuevo plan remite a la ordenación pormenorizada aprobada, indicando las alteraciones que, en su caso, sean introducidas. Se recogen bajo el epígrafe de PA-.

PA_ Áreas de Planeamiento Aprobado

2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En el Suelo Urbano no Consolidado, por regla general, el Plan establece la ordenación pormenorizada completa de los ámbitos que se delimitan, exigiendo tan solo la redacción de un Estudio de Detalle para completar las determinaciones generales y ubicar las parcelas de cesión y las destinadas a viviendas protegidas, si bien establece, excepcionalmente, para alguno de ellos una ordenación diferida hacia otros planes de desarrollo.

2.1. Áreas de Incremento de Aprovechamiento

Son áreas a las que el plan otorga un aprovechamiento urbanístico considerablemente superior al actual. Pueden llevar asociada como carga compensatoria alguna Actuación de Mejora de la urbanización de la zona donde se encuentra (sin delimitación de área de reparto), o ir asociada a una Actuación Simple para la obtención de viario, espacio libre o equipamiento, en cuyo caso ambos ámbitos quedarían incluidos en un área de reparto.

La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la edificación, podrá autorizarse en los supuestos de ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización, y siempre que se proceda a hacer efectiva la cesión del suelo (o su compensación monetaria) correspondiente al 10% del aprovechamiento objetivo.

AIA_ Áreas de Incremento de Aprovechamiento

2.2. Ámbitos de Mejora Urbana

Estas actuaciones tienen como finalidad principal la reurbanización de áreas que presentan síntomas de deterioro o deficiencias infraestructurales. En esta categoría de suelo se delimitan áreas urbanas completas (AMU_), sobre las que se actuará mediante la formulación de Programas de Reurbanización, sin perjuicio de las obras ordinarias y Actuaciones Simples que se estimen necesarias. La delimitación de AMU, como unidades de ejecución, tiene como objeto y efecto únicamente el establecimiento del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización mediante contribuciones especiales (art. 105.5 de la LOUA), por no ser necesaria reparcelación alguna.

La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la edificación, podrá autorizarse en los supuestos de ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización, y siempre que se proceda a hacer efectiva la cesión del suelo (o su compensación monetaria) correspondiente al 10% del aprovechamiento objetivo.

AMU_ Ámbito de Mejora Urbana

2.3. Áreas Urbanas

Las Áreas Urbanas son ámbitos donde está previsto completar la trama urbana donde se insertan. En general se delimitan sobre suelo clasificado por el plan anterior como urbano, si bien eran zonas en general muy poco ocupadas por edificación. En ellas se introducen usos similares a los del entorno, y se mejoran las dotaciones públicas, con objeto de revitalizar la zona.

Estas áreas requieren de la atribución de un aprovechamiento mayor al de un Sector, que posibilite la viabilidad económica de la actuación, ya que en general parten de unos costes de suelo y urbanización muy superiores.

AU_ Área Urbana

2.4. Áreas de Reforma Interior

Las Áreas de Reforma interior son ámbitos donde está prevista la renovación y/o sustitución de todo o parte del tejido urbano existente, por presentar signos de obsolescencia. En general se delimitan sobre suelo clasificado por el plan anterior como urbano, proponiéndose ahora una reforma importante de la ordenación anterior, introduciendo nuevos usos y/o mejorando las dotaciones públicas, con objeto de revitalizar la zona. De forma excepcional, se incluyen también como Áreas de Reforma Interior, terrenos que en el plan anterior contaban con una clasificación distinta, pero en los que la realidad presenta un alto grado de consolidación y un grado de urbanización y dotaciones insuficiente, aspectos que imposibilitan su ordenación como Sectores.

Estas áreas requieren de la atribución de un aprovechamiento mayor al de un Sector, que posibilite la viabilidad económica de la actuación, ya que parten de unos costes de suelo y urbanización muy superiores.

ARI_ Área de Reforma Interior

2.5. Sectores de Suelo Urbano no Consolidado

Los Sectores de Suelo Urbano no Consolidado son superficies relevantes de terrenos con pocas edificaciones, situados en la periferia o en el interior de la ciudad, y que por su superficie y características son aptos para ser ordenados mediante Planes Parciales de Ordenación.

SUNC_ Sector de suelo Urbano no Consolidado

3. SUELO URBANIZABLE

Se incorpora como suelo urbanizable aquel terreno no transformado que tras las diversas fases de formulación del Plan ha confirmado su idoneidad y capacidad para integrarse en la estructura general de la ciudad, en previsión del crecimiento urbano necesario para garantizar su desarrollo a medio plazo.

La LOUA, en el art. 47, establece las distintas categorías, que dentro del suelo urbanizable, el Plan General puede establecer, y que el presente Plan así ha establecido:

- **Suelo Urbanizable Ordenado**, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- **Suelo Urbanizable Sectorizado**, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística.
- **Suelo Urbanizable No Sectorizado**, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Dependiendo de la categoría de suelo urbanizable donde se delimiten, tendremos los siguientes tipos de ámbitos de desarrollo y gestión:

3.1. Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado

Los sectores incluidos en esta categoría de suelo, contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo urbano mediante su desarrollo directo, sin más planes de desarrollo que la exigencia de un Estudio de Detalle para completar las determinaciones generales y ubicar las parcelas de cesión y las destinadas a viviendas protegida, en su caso.

Se trata por tanto de terrenos que el Plan destina a absorber de modo inmediato y cierto (por estar garantizada su ejecución mediante compromisos entre agentes públicos y privados) los crecimientos previsibles de la ciudad, facilitando su ejecución al eliminar la necesidad de formular Plan Parcial.

SUB-O_ Sector de suelo Urbanizable Ordenado

3.2. Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado

Los sectores incluidos en esta categoría de suelo, contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo urbano mediante su desarrollo mediante Planes Parciales de Ordenación.

SUB-S_ Sector de suelo Urbanizable Sectorizado

3.3. Ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Se trata de ámbitos formados por terrenos que, aunque cuentan con aptitud para integrar usos urbanos y no son incompatibles con un crecimiento racional y sostenible de la ciudad, el Plan reserva para un desarrollo posterior a los plazos programados para el resto del suelo urbanizable. Para estos ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado, el Plan no concreta más condiciones de desarrollo que los usos incompatibles. Su transformación deberá realizarse por medio de Planes de Sectorización, que constituyen verdaderas innovaciones del Plan General.

SUB-NS_ Ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado

4. SUELO NO URBANIZABLE

Las actuaciones previstas en suelo no urbanizable se refieren en general a la mejora o ejecución de nuevas infraestructuras, ligadas casi todas ellas al ciclo integral del Agua (captación, abastecimiento y depuración). Estas infraestructuras pueden quedar adscritas como sistemas generales a sectores o áreas de reparto comprensivas de suelos para nuevos crecimiento, o plantearse como actuaciones a ejecutar por las administraciones públicas, en cuyo caso quedan recogidas en el Estudio Económico y Financiero del Plan.

Como actuación singular, de especial relevancia en el SNU, se recoge un ARA (Área de Regeneración Ambiental) cuyo desarrollo se deriva a un Plan Especial y queda recogido en la ficha correspondiente.

ARA_ Área de Regeneración Ambiental

5. CUADRO RESUMEN DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE ÁMBITO	DENOMINACIÓN		ÁREA DE REPARTO
SUELO URBANO CONSOLIDADO	ACTUACIONES SIMPLES	ASV	1	-
			2	-
			3	-
		ASE	1	-
		ASU	1	-
	ACTUACIONES DE MEJORA	AMV	1	-
			2	-
			3	-
			4	-
			5	-
			6	-
			7	-
			8	-
			9	-
		AMEL	1	-
			2	-
			3	-
		AMI	1	-
			2	-
		ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	PA	SUB-O-11
	SUB-O-R6*			-
	SUB-O-R9*			-
	SUNC-UE-26			-
SUNC-UE-9a*	-			
SUNC-UE-9b*	-			
<i>* Al no cambiar ninguna determinación del planeamiento aprobado, no hay ficha específica en el Plan.</i>				

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE ÁMBITO	DENOMINACIÓN		ÁREA DE REPARTO	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ACTUACIONES SIMPLES	ASV	4	2.3	
		ASE	2	2.3	
		ASEL	2.2	2.2	
	ÁMBITOS DE MEJORA URBANA	AMU	1		-
			La Carrasca		5.9
			Las Casillas		5.8
	ÁREAS URBANAS	AU	3		2.3
			4		2.4
			5		2.5
			6		2.6
			14		2.13.
			ml1		5.1
			ml2		5.2
			ml3		5.3
	ÁREAS DE REFORMA INTERIOR	ARI	1		2.1
			2		2.2
			8		2.8
			9		2.2
			10		2.10
			11		2.11
			12		2.12
			13		2.11
			15		2.11
16				2.14	
ml 4				5.4	
El Moro				5.7	
SECTORES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC-R1		3.1	
		SUNC-R3		3.3	
		SUNC-R4		3.4	
		SUNC-R7		3.5	
		SUNC-R8		3.5	
		SUNC-R13		3.7	

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	TIPO DE ÁMBITO	DENOMINACIÓN		ÁREA DE REPARTO
SUELO URBANIZABLE	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUB-O	mlI1	5.5
	SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUBS	R2	3.2
			R5	3.2
			R10	3.6
			R11	3.6
			R12	3.6
			R13	3.2
			casR1	5.6
			casR2	5.6
	ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS	1	-
			2	-
			3	-
			4	-
5			-	
ml-1			-	

III. INTERPRETACIÓN DE LAS FICHAS URBANÍSTICAS

Para cada ámbito y de acuerdo a sus características derivadas de la clase y categoría de suelo y tipo de actuación, las fichas contienen los datos identificativos y determinaciones urbanísticas correspondientes a su grado y vinculación, conforme a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía según el siguiente esquema general:

- IDENTIFICACIÓN
- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN
- AFECCIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL
- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA Y POTESTATIVA
- PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA
- CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Las Fichas complementan y cuantifican la ordenación contenida en los Planos de Ordenación del Plan General, justifican el carácter, criterios y objetivos de cada actuación, expresan el contenido cuantitativo de las determinaciones urbanísticas en el marco de las Normas Urbanísticas del Plan General y establecen, en su caso, determinaciones de desarrollo, ejecución y programación, todo ello conforme a las reglas de interpretación de las Normas Urbanísticas.

Se expresan, a continuación los contenidos, significado e interpretación de cada uno de los tipos de ficha:

1. FICHAS DE ACTUACIONES SIMPLES Y ACTUACIONES DE MEJORA. ASV, ASE, ASU, AMV y AMEL

Identificación

Contiene los datos de identificación y localización de la actuación:

- Denominación, alusiva a la toponimia del lugar. (Ej. "Baluarte I")
- Clave de la Actuación, compuesta por las siglas correspondientes al tipo de actuación (ASV, ASE, ASU, AMV y AMEL) y numeración correlativa. (Ej. ASV-1)
- Tipo de actuación

Programación y Gestión

Contiene los siguientes datos:

- Sistema de actuación.
- Programación, con las particularidades de programación, en su caso.
- Instrumento de desarrollo.

Ordenación Pormenorizada

Contiene la información, y determinaciones de Ordenación Pormenorizada de la Actuación Simple.

En primer lugar figuran en este bloque los Objetivos y Criterios que justifican la actuación, así como las Observaciones, que complementan el apartado anterior. Plano con ubicación y ordenación propuesta en la actuación.

Superficie del ámbito de la actuación.

Se da también el Uso Pormenorizado de la Actuación, y, en el caso de Actuaciones Simples de Equipamiento, Tipo y Clase propuesta para éste.

2. FICHAS DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO APROBADO. PA-

Junto a las Fichas de todos los ámbitos de actuación establecidos por el Plan General, se acompañan Fichas de las Ámbitos de Planeamiento Aprobado (PA) que constituyen un cuerpo de Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle, desarrollados en ejecución del Plan General de 1999 y cuyas determinaciones se incorporan al Plan General.

La estructura de estas fichas resulta similar a las anteriores en cuanto a la identificación, y a los objetivos de ordenación. Se incorporan las determinaciones que complementan la ordenación estructural y pormenorizada de su planeamiento aprobado, que se recoge de acuerdo a los datos facilitados por el servicio municipal de urbanismo. En su encabezado, y para cada ámbito, se explicita la clase y categoría de suelo en que quedan incluidas, de acuerdo a lo dispuesto en el Título II, Capítulo 1 de la LOUA.

En todo lo que no se contiene específicamente en el apartado Determinaciones Complementarias incorporadas por el Plan General de las fichas y en los Planos de Ordenación, sus determinaciones seguirán plenamente vigentes.

3. FICHAS DE ÁREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO, ÁMBITOS DE MEJORA URBANA, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE AMU, AU, ARI, SUNC, SUB-O y SUB-S

Las determinaciones para cada uno de los ámbitos delimitados se estructuran en los siguientes bloques:

Identificación

Contiene los datos de identificación y localización de la actuación:

- Denominación, alusiva a la toponimia del lugar.
- Clave de la Actuación, compuesta por las siglas correspondientes al tipo de actuación (Área o Sector), siglas del núcleo secundario (en su caso) y numeración correlativa, precedida, en el caso de Sectores, de inicial indicativa del uso global.
- Área de Reparto en que se incluye el Área o Sector.
- Aprovechamiento Medio del Área de Reparto (expresado en Unidades de Aprovechamiento por m² de suelo, del Área de Reparto en que se incluye el ámbito considerado).

Objetivos generales de la ordenación

Contiene los objetivos y criterios generales para la ordenación del sector

Afecciones por legislación sectorial

Se recogen las determinaciones específicas derivadas de legislaciones sectoriales de obligado cumplimiento (protección de Carreteras, Aguas, patrimonio, etc...), haciendo referencia a la legislación de aplicación.

Plano de Localización y Ordenación

Plano de Localización y Ordenación, en que se refleja la situación del ámbito respecto del entorno inmediato, y la ordenación del mismo.

Ordenación Estructural

Contiene los parámetros de la Ordenación Estructural, vinculantes a todos los efectos de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 10.1 de la L.O.U.A.

En la primera fila figuran los siguientes:

- Superficie de Suelo, expresado en m².
- Uso Global asignado al Área o Sector.
- Edificabilidad Global, asignada al Área o Sector, expresada en m² de techo edificable por m² de suelo.
- Edificabilidad máxima total, expresada en m² de techo edificable.
- Densidad, expresada en Viviendas por Hectárea, correspondiente al ámbito.
- Nº Máximo de viviendas permitido, en su caso, en el Área o Sector
- Vivienda Protegida: Indica la edificabilidad mínima que se debe destinar a este tipo de viviendas.

A continuación, figuran los siguientes conceptos:

- Aprovechamiento Objetivo, que traduce la edificabilidad total que permiten las determinaciones urbanísticas en el Área o Sector, afectada por el coeficiente de uso y tipología. Se expresa en Unidades de Aprovechamiento.
- Aprovechamiento Subjetivo, correspondiente al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de reparto aplicado sobre la superficie del ámbito considerado, al que el/los propietarios tendrán derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- Cesión de Aprovechamiento, correspondiente al 10% del Aprovechamiento Objetivo, de cesión obligatoria al municipio en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías.
- Exceso de Aprovechamiento, resultado de restar del aprovechamiento Objetivo el Aprovechamiento Subjetivo y la Cesión de Aprovechamiento. Cuando existen, estos excesos se destinan a la obtención de Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto o se compensan con los correspondientes a otras actuaciones incluidas en dicha Área de Reparto.
- Sistemas generales incluidos en el sector, expresados en m², y sistemas generales adscritos al área de reparto, con asignación concreta al sector, expresada en unidades de aprovechamiento y m².

Ordenación Pormenorizada

(Preceptiva)

Contiene la información, determinaciones y parámetros de la Ordenación Pormenorizada del Área o Sector.

Pertenecen a este bloque los Objetivos y Criterios de la Ordenación, así como otras condiciones para su desarrollo que tienen el carácter de Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

A continuación, se establecen los parámetros de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva, tales como la edificabilidad distribuida por usos pormenorizados; el coeficiente de ponderación de uso y de urbanización y los aprovechamientos de cada uso.

Bajo el título Dotaciones Locales, en ámbitos con ordenación detallada, se establecen las superficies de suelo de cesión obligatoria y gratuita a cargo del Área o Sector destinadas a los siguientes usos:

- Espacios Libres
- Equipamiento Educativo
- Equipamiento Deportivo
- Equipamiento SIPS
- Viario (superficie aproximada)

En ámbitos con ordenación diferida a algún plan de desarrollo se establecen las cesiones dotacionales mínimas de forma genérica, de acuerdo con los estándares mínimos marcados por la LOUA.

Estas reservas de suelo se considerarán vinculantes en su superficie, excepto la correspondiente a viario que dependerá de la ordenación final, en el caso de que se desarrolle mediante alguna figura de planeamiento.

(Potestativa)

También pueden aparecer en este bloque parámetros de Ordenación Pormenorizada Potestativa, como son, la superficie de suelo edificable, las alturas máximas de la edificación y la ordenanza o sólo la tipología urbana, si la actuación queda remitida a planeamiento de desarrollo posterior.

Por motivos de escala de los planos contenidos en las fichas, en algún caso no son legibles la etiqueta de alturas o de ordenanzas. Aclarar, por tanto, que las determinaciones válidas son las que figuran en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Protección Arqueológica

Se hace un apartado específico para la protección del subsuelo y de las estructuras arqueológicas emergentes. Se establecen las siguientes determinaciones:

- Zonificación arqueológica del subsuelo y ordenanza a la que remite
- Hoja del plano correspondiente en Planimetría de Protección
- Otras determinaciones en relación al Patrimonio Arqueológico Emergente

Condiciones de Desarrollo y Gestión

Contiene los siguientes datos:

- Sistema de actuación, en su caso.
- Programación, con las particularidades de programación, en su caso.
- Figura de Planeamiento de desarrollo, en los casos en que se establece como obligatoria.

4. FICHAS DE ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. SUB-NS

Las Fichas correspondientes a los Ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado se refieren a superficies de suelo independientes que sólo podrán desarrollarse mediante Planes de Sectorización que suponen una innovación del Plan General. Las determinaciones que se contienen en las fichas para esta clase de suelo corresponden a lo dispuesto en el Artículo 10.1.A.e de la LOUA.

El bloque Identificación de la ficha contiene los mismos datos que el del resto de las fichas de Suelo Urbanizable. No se aporta, sin embargo, la identificación relativa a Áreas de Reparto, que los Planes de Sectorización deberán establecer.

En la descripción del sector o ámbito se incorpora un apartado referente a las afecciones por legislación sectorial que le sean de aplicación.

Las determinaciones urbanísticas para esta clase de suelo se establecen en los siguientes apartados:

- Ordenación estructural, que recoge la superficie total del ámbito y los usos incompatibles en el mismo.
- Condiciones para la sectorización, atendiendo a la necesidad de asegurar la adecuada inserción de los sectores que resulten en la estructura de la ordenación municipal.
- Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediera a su sectorización

Por último, se aporta un plano de localización del sector.

5. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN EMPLEADOS EN EL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

Aunque en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación se explican y justifican los criterios para el establecimiento de estos coeficientes, se resumen a continuación los coeficientes Cu (de uso y tipología) y Cs (de situación) adoptados en el Plan para el cálculo de aprovechamientos.

Coeficientes de uso y tipología "Cu"

USOS Y TIPOS PORMENORIZADOS			Cu
USO	TIPOLOGÍA	REGIMEN	
Residencial	Plurifamiliar	Libre	1,00
		Protegida	0,80
	Unifamiliar aislada o pareada	Libre	1,25
	Unifamiliar adosada	Libre	1,15
		Protegida	0,92
Terciario	Alojamientos protegidos	Protegido	0,80
	Residencia comunitaria	Int. Social	0,95
	Edificio residencial (en bruto)	Libre	1,30
		Protegido	1,10
	Edificio exclusivo	En sector residencial	1,45
En sector industrial o terciario		1,10	
Industrial	Industrial	General	0,70
	Singular (Est. Servicio)	Servicio en sector no industrial	0,90
Aparcamiento bajo y sobre rasante			0,70

Coefficientes de Situación o de Sector "Cs"**SECTORES DEL NÚCLEO PRINCIPAL**

Área de Reparto	Unidad de Ejecución	Cs
ar-3.1	SU-NC_R1	0,8372
ar-3.3	SU-NC_R3	0,7684
ar-3.4	SU-NC_R4	0,8552
ar-3.5	SU-NC_R7	0,7784
	SU-NC_R8	0,7789
ar-3.7	SU-NC-R13	0,8575
ar-3.2	SUB-S_R2	0,8462
	SUB-S_R5	0,8565
	SUB-S_R14	0,8560
ar-3.6	SUB-S_R10	0,8065
	SUB-S_R11	0,8002
	SUB-S_R12	0,7797
ar-4.1	SUB-S_T1	0,7975
	SUB-S_T2	0,7110
ar-4.2	SUB-S_T3	0,8335
	SUB-S_T4	0,7696
ar-4.3	SUB-S_I1	0,7720

ÁREAS URBANAS Y ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DEL NÚCLEO PRINCIPAL

Área de Reparto	Unidad de Ejecución	Cs
ar-2.1	ARI-1	0,8484
ar-2.2	ARI-2	0,8489
	ARI-9	0,9227
ar-2.3	AU-3	0,8873
ar-2.4	AU-4	0,9128
ar-2.5	AU-5	0,9216

ar-2.6	AU-6	0,8690
ar-2.7.	ARI-7	0,8564
ar-2.8	ARI-8	0,9095
ar-2.10	ARI-10	0,8564
ar-2.11	ARI-11	0,7563
	ARI-13	0,7554
	ARI-15	0,7454
ar-2.12	ARI-12	0,8689
ar-2.13	AU-14	0,8739
ar-2.14	ARI-16	0,8564

NÚCLEOS SECUNDARIOS

LA CARRASCA		
Área de Reparto	Unidad de Ejecución	Cs
ar-5.9	AMU-La Carrasca	0,8343
LAS CASILLAS		
Área de Reparto	Unidad de Ejecución	Cs
ar-5.8	AMU-Las Casillas	0,8317
ar-5.6	SUB-S_casR1	0,7791
	SUB-S_casR2	0,8681
MONTE LOPE ÁLVAREZ		
Área de Reparto	Unidad de Ejecución	Cs
ar-5.1	AU-ml1	0,9124
ar-5.2	AU-ml2	0,8967
ar-5.3	AU-ml3	0,8801
ar-5.4	ARI-ml4	0,8720
ar-5.5	SUB-O_ml-11	0,8545
EL MORO		
Área de Reparto	Unidad de Ejecución	Cs
ar-5.7	ARI-El Moro	0,7801

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
SUELO URBANO CONSOLIDADO

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Operación de apertura de viario para dar salida a la calle existente en fondo de saco a través de los nuevos crecimientos previstos en el sector SUB-S-R5.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

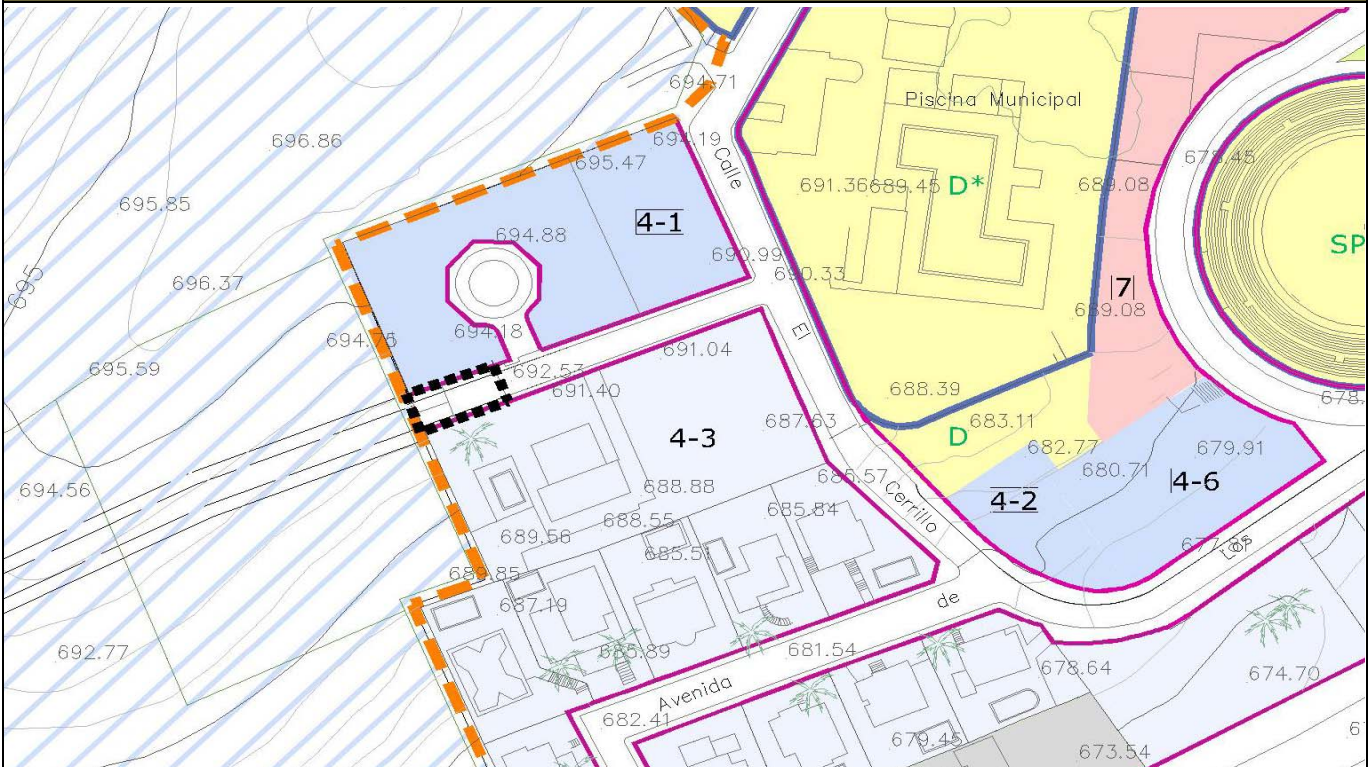
SUP.SUELO	192 m2s	USOS	VIARIO LOCAL
------------------	---------	-------------	--------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
Es carga externa del sector de suelo Urbanizable SUB-S-R5	GRADO 2	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PLANO DE SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Operación de apertura de viario para conectar la calle Albacete con los nuevos crecimientos previstos en el sector SUNC-R3.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

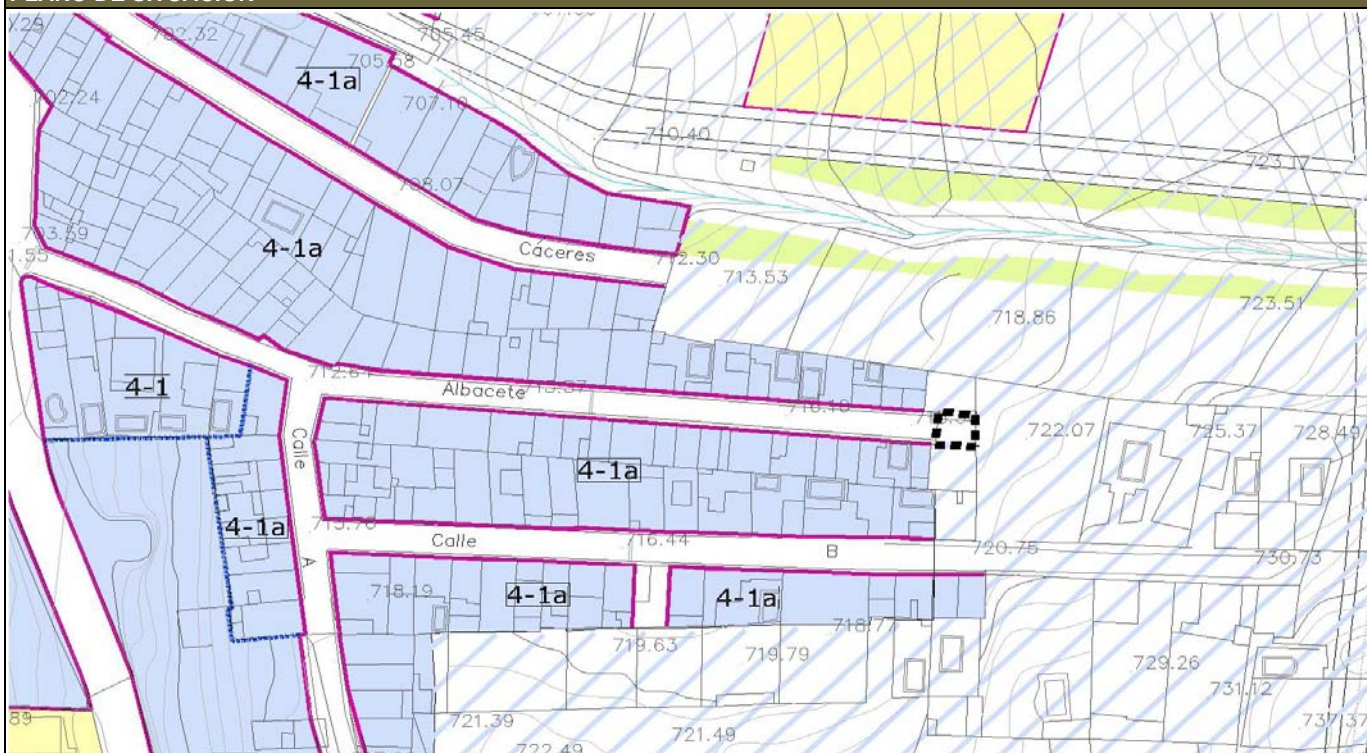
SUP.SUELO	71 m ² s	USOS	VIARIO LOCAL
------------------	---------------------	-------------	--------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
Es carga externa del sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-R3	GRADO 1	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PLANO DE SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Ocupado por espacio libre sin urbanizar y elevado sobre la rasante de la calle, extramuros de una de las antiguas puertas de la ciudad histórica. Se pretende la localización de un aparcamiento para residentes y/o rotatorio exterior al recinto amurallado.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	900 m2s	USOS	APARCAMIENTO PÚBLICO
------------------	---------	-------------	----------------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN Actuación en suelo municipal	PROGRAMACIÓN GRADO 2	DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE
---	--------------------------------	---

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

El Estudio de Detalle determinará la superficie necesaria para hacer viable la operación, con un número de plazas entre 60-80. La cubierta del edificio, debido a la diferencia de cotas entre las calles Puerta de Jaén y Puerta del Sol, podrá resolverse con cubierta vegetal, continuando el jardín adyacente. En todo lo demás, la imagen urbana del edificio estará en sintonía con la de su entorno.

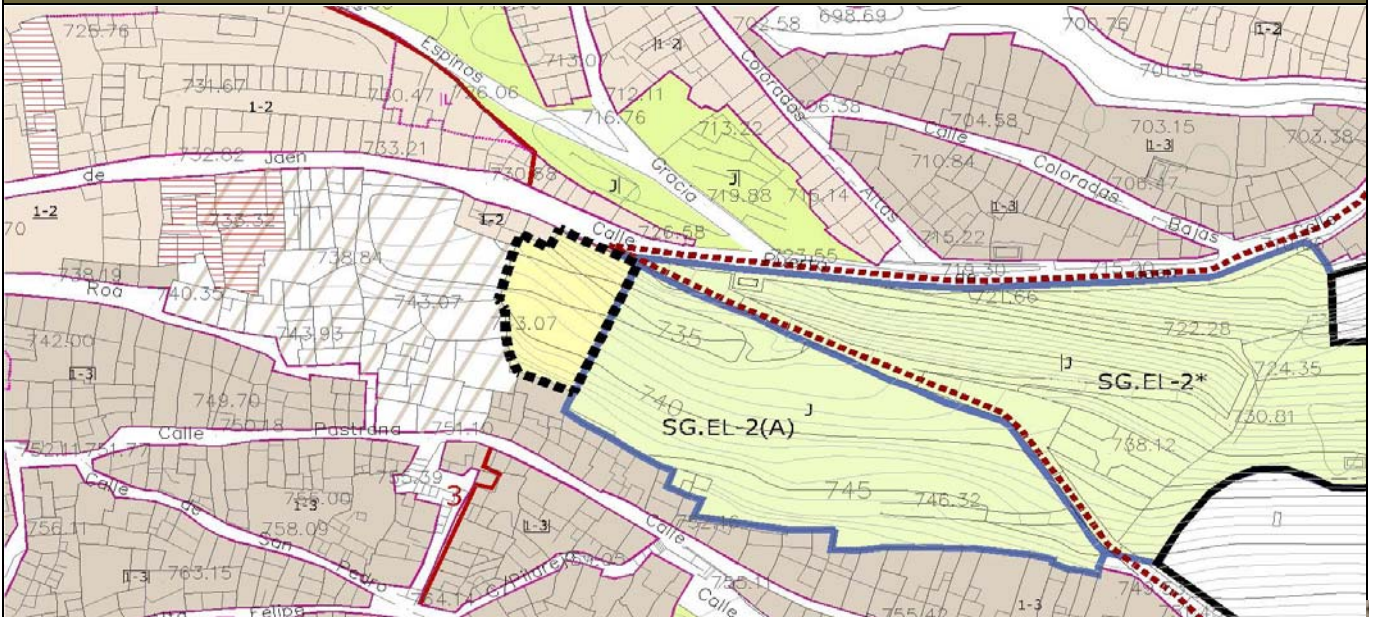
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. Muralla urbana. BIC con tipología de monumento. Publicado en BOE 29/6/1985. Entorno de protección: 50 m en suelo urbano.
2. Centro Histórico de Martos. Declarado BIC-Conjunto Histórico. BOJA nº209 de 30 de Octubre de 2003.

OTRAS DETERMINACIONES

Necesitará informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

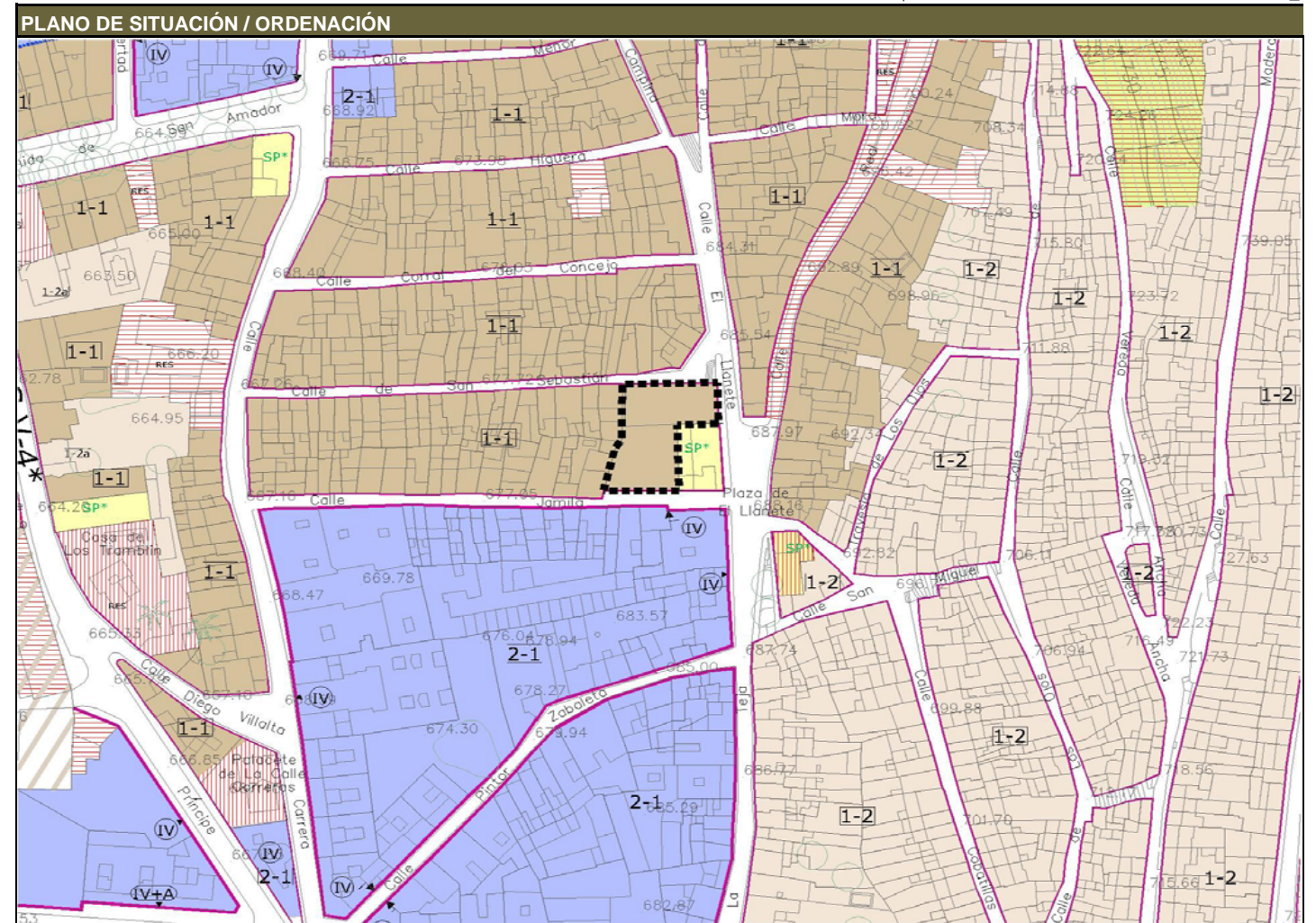
PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS							
Parte de la antigua UE-40. Localizar en planta baja un uso comercial y crear una oferta de vivienda protegida en el resto de plantas sobre rasante. Posibilitar la construcción de un aparcamiento para residentes de la zona bajo la rasante de la Plaza del Llanete.							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
PARÁMETROS							
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA	
809 m2s	RESIDENCIAL	2,701 m2t/m2s	2.186 m2t	174 viv/Ha	14	1.377 m2t	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR				
ninguno			ninguno				
OTRAS CARGAS ADSCRITAS AL SECTOR							
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes							
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS							
Área de Reparto		Aprov. Medio del Área de Reparto:		2,4612 u.a./m2suelo		Cs = 1,0000	
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)			
1.991 u.a.	1.792 u.a.	199 u.a. = 249 m2t vp		00 u.a.			
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO			
COOPERACIÓN		GRADO 1		ESTUDIO DE DETALLE			
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA							
1. La ordenación reflejada en la documentación gráfica del plan se considera vinculante en cuanto a viario, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas.							
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN							
1. El Estudio de detalle determinará la localización del 10% del aprovechamiento de cesión.							
2. El Estudio de Detalle completará las determinaciones que aparecen en los planos de ordenación completa y de alineaciones y rasantes. concretamente ordenará los volúmenes, que serán en general de tres plantas, pudiendo la crujía de fachada hacia el Llanete ser de cuatro.							
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL							
1. Centro Histórico de Martos. Declarado BIC-Conjunto Histórico. BOJA nº209 de 30 de Octubre de 2003.							
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA							
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:			
OU-8.1a	GRADO 3						
Área de intervención y conservación. Artículo 6.59. NNUU							
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA							
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA	ORDENANZA
		Cu	Cs				
RCP	1.377 m2t	0,80	1,0000	1.101 u.a.	809 m2s	3 y 4 alturas hacia Plaza el Llanete	1.1
TRP	809 m2t	1,10		890 u.a.			
TOTAL	2.186 m2t			1.991 u.a.	809 m2s		
DOTACIONES LOCALES (total)				min	VIARIO (total)		
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO		

* RCP: Residencial Colectiva Protegida

Notas:



Área de reparto

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Operación de realineación y modificación del trazado viario a fin de continuar la avenida de la Paz sensiblemente paralela a la Vía Verde, hasta enlazar con la salida hacia la Carretera de Santiago de Calatrava.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	3.432 m2s	USOS	VIARIO LOCAL
------------------	-----------	-------------	--------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

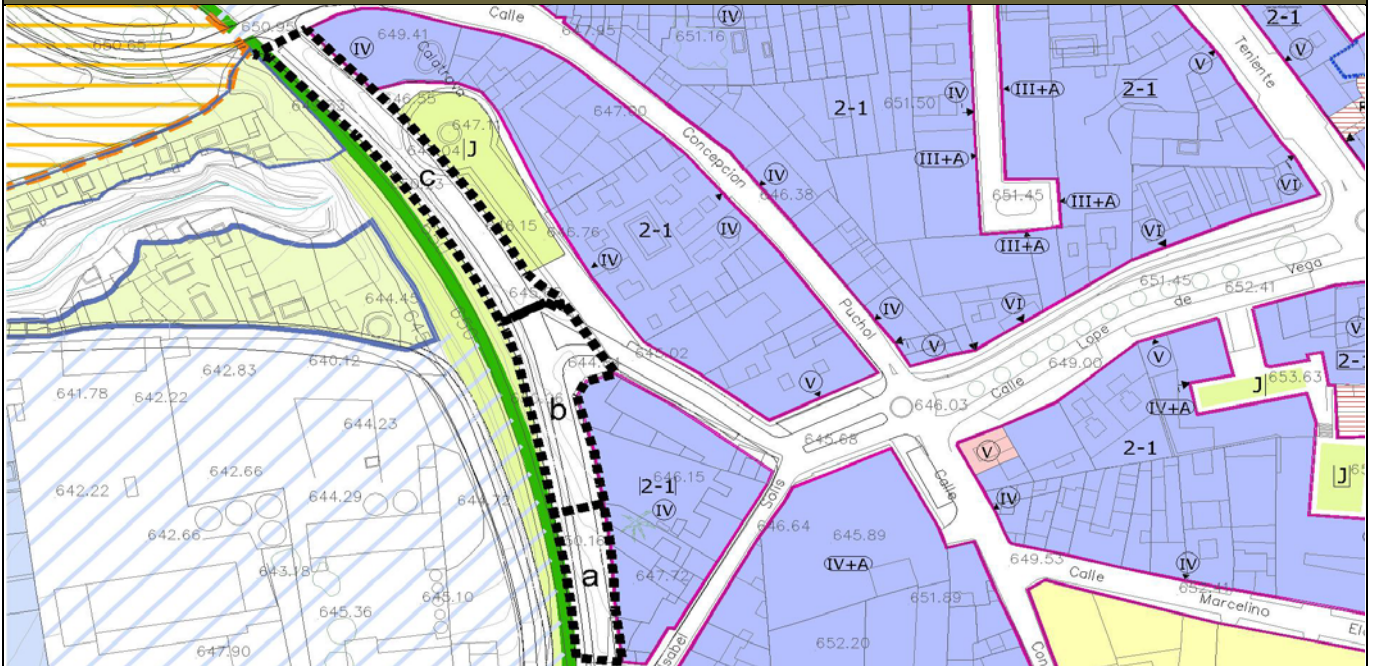
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
Suelo municipal / expropiación	GRADO 1	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

La cesión de aprovechamiento de las Áreas AIA-1 y AIA-3 se destinará a la reurbanización de este área de mejora de viario, incluyendo en su caso la adquisición de suelo correspondiente a las operaciones de realineación necesarias, con la siguiente asigación:

- _ cesión correspondiente a la AIA 3a: AMV1-a
- _ cesión correspondiente a la AIA 3b: AMV1-b
- _ cesión correspondiente a la AIA 1: AMV1-c

PLANO DE SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Mejora de la urbanización de la calle Camino de los Allozos en el tramo que colinda con el ARI-12. La calle resultante deberá tener un ancho total entre alineaciones de 12 m.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	1.810 m2s	USOS	VIARIO LOCAL
------------------	-----------	-------------	--------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

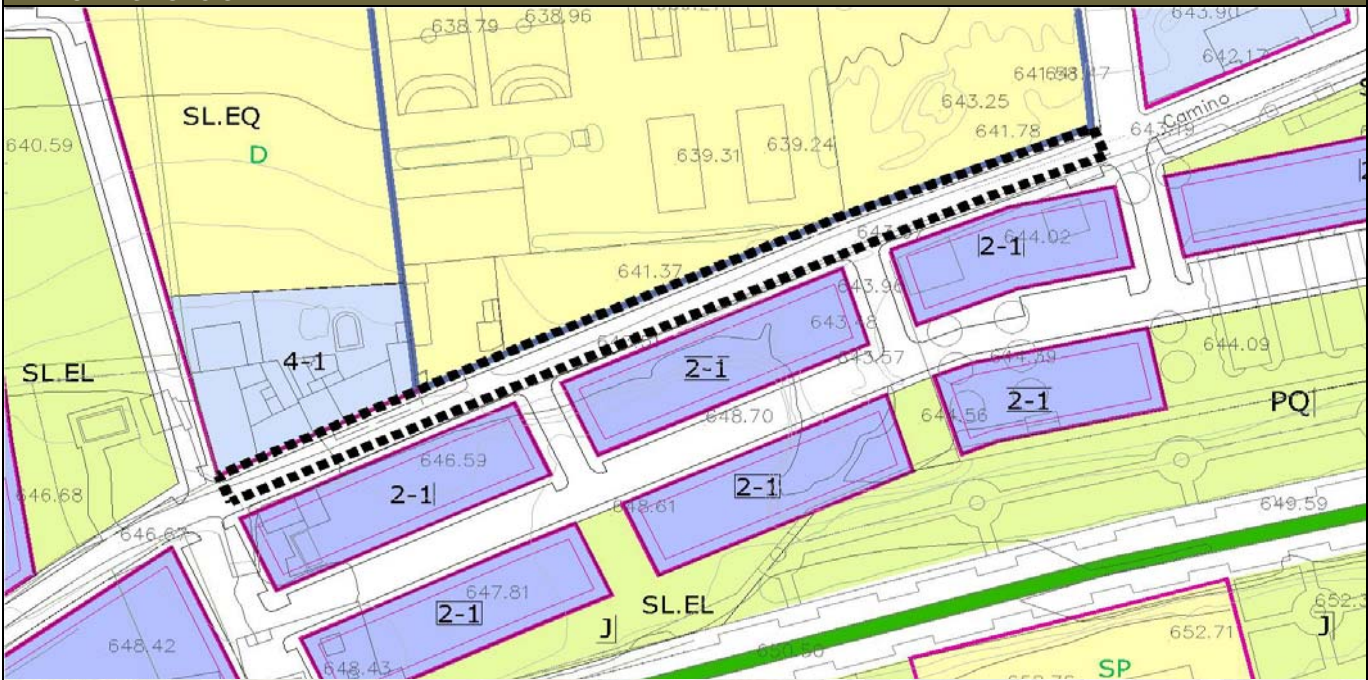
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
	GRADO 1	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Es carga externa del sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-R13 y del Área de Reforma Interior ARI-12, su tratamiento y urbanización.

ARI-12: le corresponde 716 m2 del área de actuación de la AMV-2.

SUNC-R13: le corresponde 428 m2 del área de actuación de la AMV-2.

PLANO DE SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Av. De borde del Conjunto Histórico, sobre el embovedado del Arroyo Fuente de la Villa. Rediseñar la sección de las calles Av. Fuente de la Villa y Calle Lope de Vega a fin de incorporar el carril-bici.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	14.817 m2s	USOS	VIARIO LOCAL
------------------	------------	-------------	--------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

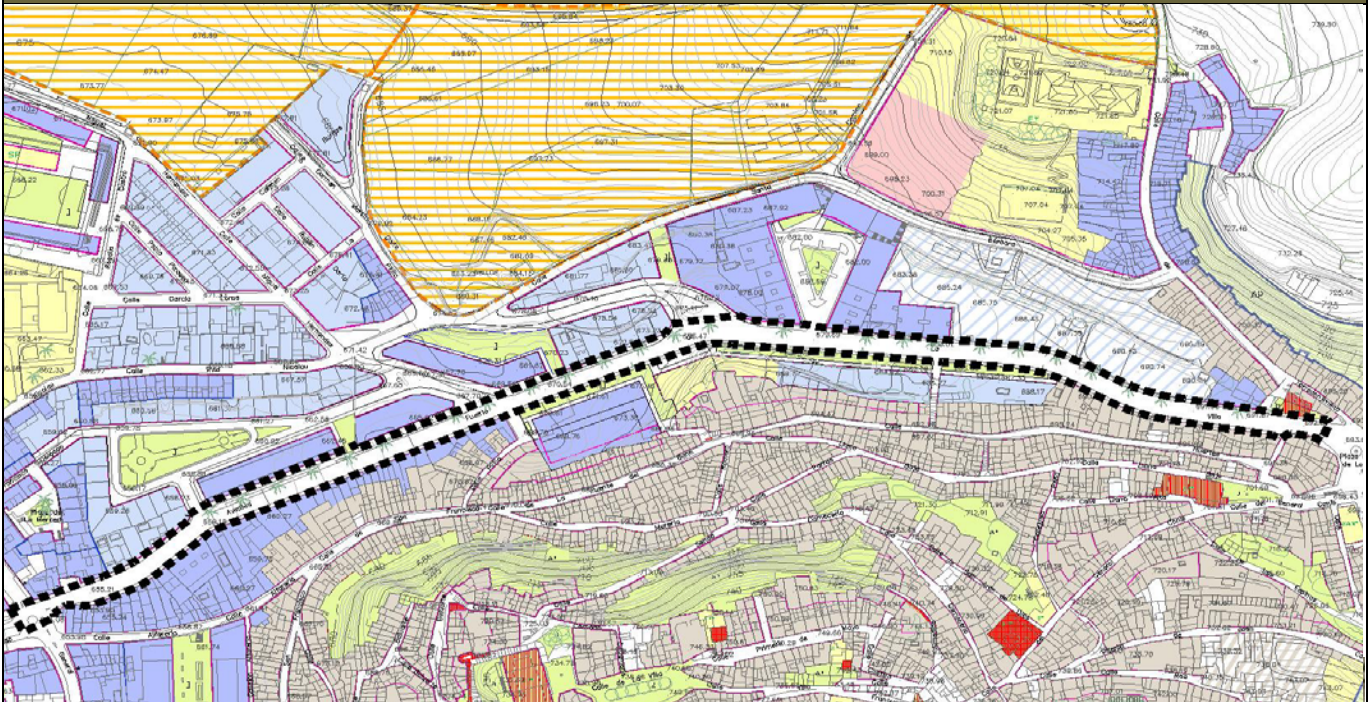
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
	GRADO 2	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

La sección de la calle deberá seguir el siguiente esquema. El exceso de sección repercutirá en un mayor ancho del acerado.

ac	cb	d	c	ap	ac
2,5	2	0,5	6,5	2,2	2,5

ac: acerado cb: carril bici ap:aparcamiento c: calzada d: defensa

PLANO DE SITUACIÓN

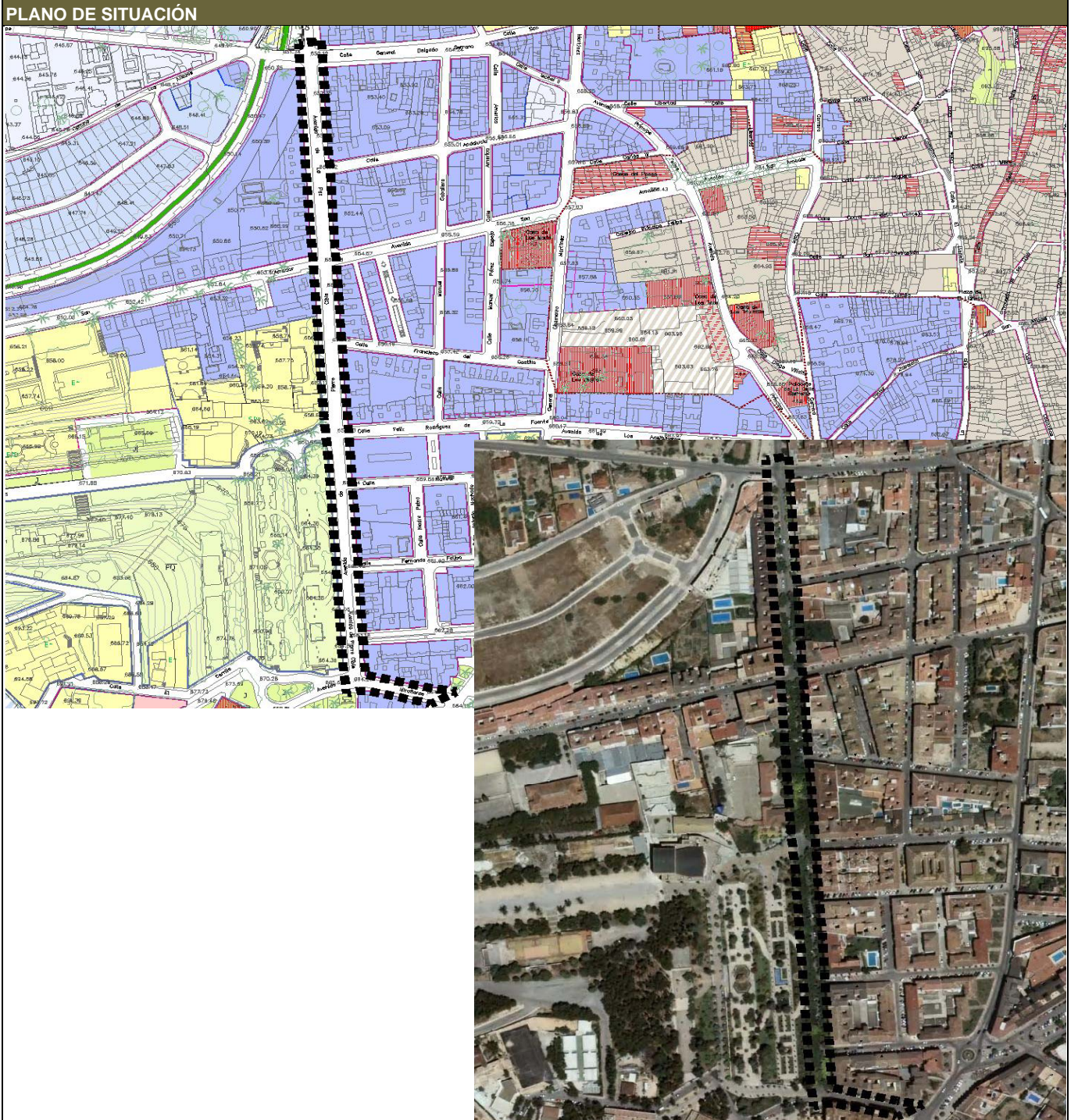


DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN			
Vía de fachada al Parque Manuel Carrasco. Rediseñar la sección de las calles a fin de incorporar el carri-bici.			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
PARÁMETROS			
SUP.SUELO	13.080 m2s	USOS	VIARIO LOCAL
ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN			
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO	
	GRADO 1	PROYECTO DE URBANIZACIÓN	

La sección de la calle deberá seguir el siguiente esquema. El exceso de sección repercutirá en un mayor ancho del acerado, y si fuera lo suficientemente ancho, en una banda más de aparcamiento.

ac	cb	d	c+ap	ac
2	2	0,5	8	3,5

ac: acerado cb: carril bici ap:aparcamiento c: calzada d: defensa



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Rediseñar la sección del tramo de la Av. Teniente General Chamorro entre la salida sur y la Av, Luis Moris Marrodán, a fin de incorporar el carril-bici.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	27.610 m2s	USOS	VIARIO LOCAL
------------------	------------	-------------	--------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
	GRADO 1	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

La sección de la calle deberá seguir el siguiente esquema. El exceso de sección repercutirá en un mayor ancho del acerado, y si fuera lo suficientemente ancho, en una banda más de aparcamiento.

Av. Teniente General Chamorro Martínez:

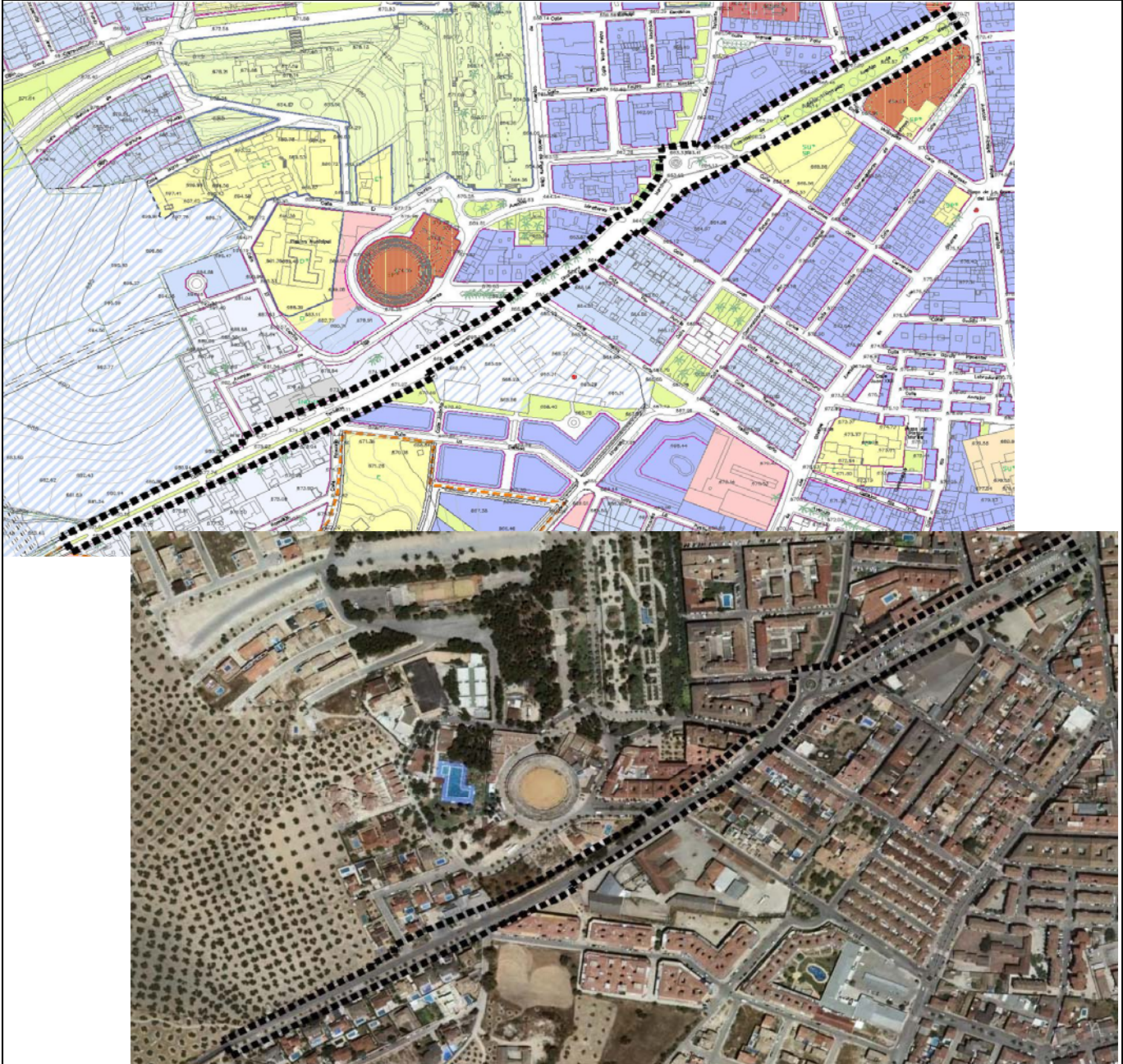
ac	ap	c	m	c	d	cb	ac
2	2,2	6	2	6	0,5	2	2,2

ac: acerado cb: carril bici ap:aparcamiento c: calzada d: defensa m: mediana

El aparcamiento se dispondrá a uno u otro lado de la calzada, dependiendo de la sección más favorable en cada tramo de la calle.

En la Av. Luis Moris Marrodán se incorporará asimismo el carril bici, bien junto a un acerado lateral, bien incorporado al paseo central, garantizando en todo caso la continuidad con el tramo de Av. Tte. Gral. Chamorro Martínez.

PLANO DE SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Vía de fachada al Parque Manuel Carrasco. Rediseñar la sección de las calles a fin de incorporar el carri-bici.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	19.205 m2s	USOS	VIARIO LOCAL
------------------	------------	-------------	--------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

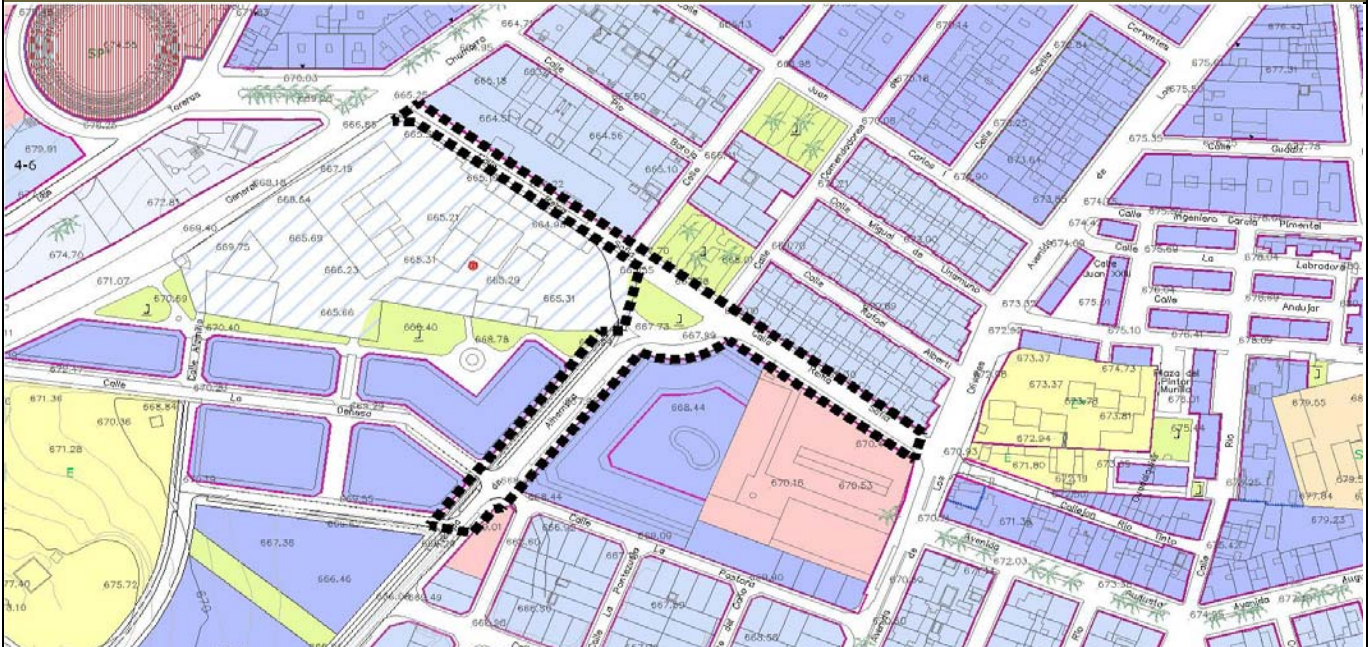
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
	GRADO 1	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

La sección de la calle deberá seguir el siguiente esquema. El exceso de sección repercutirá en un mayor ancho del acerado, y si fuera posible, en la calle Reina Sofía, en una banda de aparcamientos.

Avenida de la Alhambra	ac	ap	c	d	cb	ac
	3	2,2	6	0,5	2	3
Calle Reina Sofía	ac	c	d	cb	ac	
	3	6	0,5	2	3	

ac: acerado cb: carril bici ap:aparcamiento c: calzada d: defensa

PLANO DE SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Rediseñar la sección de las avenidas de los Olivares y Augusta a fin de incorporar el trazado del carril bici.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	19.204 m2s	USOS	VIARIO LOCAL
------------------	------------	-------------	--------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
	GRADO 1	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

La cesión de aprovechamiento del Áreas AIA-5 se destinará a la reurbanización de este área de mejora de viario.
 La sección de la calle deberá seguir el siguiente esquema. El exceso de sección repercutirá en un mayor ancho del acerado, y si fuera posible, en la calle Reina sofía, en una banda de aparcamientos.

ac	cb	d	c	m	c	ap	ac
2,5	2	0,5	3,2	1,5	3,2	2,2	2,5

ac: acerado cb: carril bici ap:aparcamiento c: calzada d: defensa m: mediana

PLANO DE SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Rediseñar la sección de ambas avenidas a fin de incorporar el trazado del carril bici.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	9.917 m2s	USOS	VIARIO LOCAL
------------------	-----------	-------------	--------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
	GRADO 2	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

La sección de la calle deberá seguir el siguiente esquema. El exceso de sección repercutirá en un mayor ancho del acerado.

ac	cb	d	ap	c	ap	ac
2,25	2	0,5	2,2	6,5	2,2	2,25

ac: acerado cb: carril bici ap:aparcamiento c: calzada d: defensa

PLANO DE SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN			
Espacio libre interior de manzana en el Conjunto Histórico, susceptible de ser registrado a través de caminos peatonales que mejoren la movilidad peatonal de la zona.			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
PARÁMETROS			
SUP.SUELO	2.778 m2s	USOS	ESPACIO LIBRE. ÁREA PAISAJÍSTICA
ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
		GRADO 2	PLAN ESPECIAL

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. El área se consolidará a través de la regeneración de su cubierta vegetal con especies adecuadas.
2. El Plan Especial estudiará las actuaciones simples de adquisición de suelo para conectar el ámbito de actuación con la trama viaria urbana colindante, ajustando su delimitación definitiva a dichas actuaciones.
3. El recorrido peatonal que se proponga deberá servir para desvelar al paseante el trazado de la muralla.

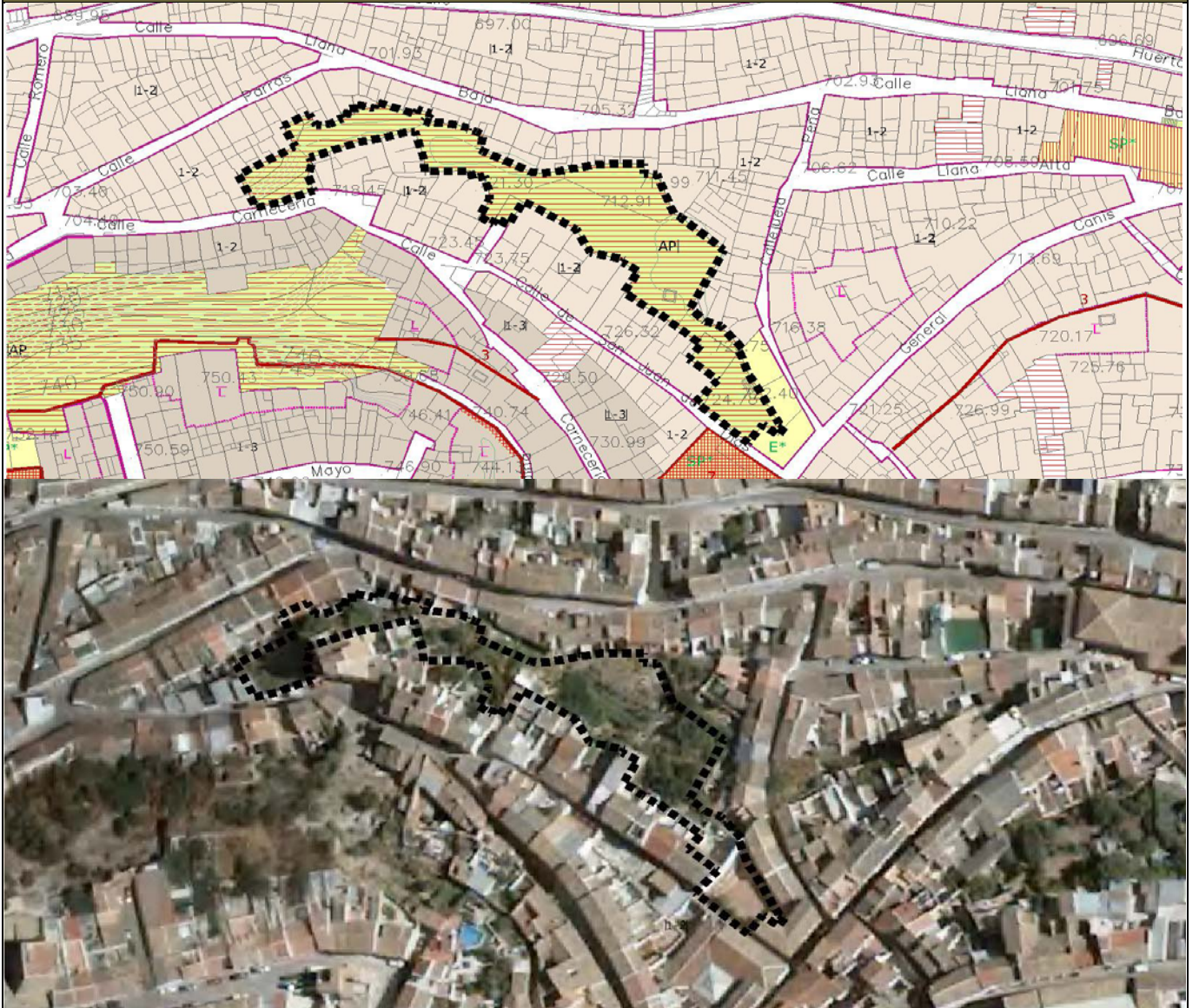
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. Muralla urbana. BIC con tipología de monumento. Publicado en BOE 29/6/1985. Entorno de protección: 50 m en suelo urbano.
2. Centro Histórico de Martos. Declarado BIC-Conjunto Histórico. BOJA nº209 de 30 de Octubre de 2003.

OTRAS DETERMINACIONES

Necesitará informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

PLANO DE SITUACIÓN



FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO APROBADO

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Espacio libre interior de manzana en el Conjunto Histórico, susceptible de ser registrado a través de caminos peatonales que mejoren la movilidad peatonal de la zona.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
4.315 m2s	RESIDENCIAL	0,498 m2t/m2s	2.148 m2t	28 viv/Ha	12	-

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Aprobación Definitiva Proyecto de Reparcelación: 05/01/06	DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE
---	---

ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPLEMENTARIA

OBJETIVOS

1. Ordenar la edificación en vivienda unifamiliar y /ó plurifamiliar ó como uso alternativo, terciario de uso pormenorizado residencial comunitario, en la parcela residencial resultante de la reparcelación.
2. Obtener una bolsa de aparcamiento que podrá destinarse a aparcamiento público rotatorio ó a aparcamiento para residentes del entorno próximo.

DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS

1. Se deriva la ordenación definitiva del suelo calificado con uso residencial a un Estudio de Detalle en Suelo Urbano Consolidado que, manteniendo la edificabilidad y la parcelación aprobada, regule la ocupación, altura, plantas bajo rasante, etc.
2. Se cambia la ordenanza de vivienda unifamiliar a ordenanza 3, de modo que pueda acoger el uso pormenorizado de residencial unifamiliar ó plurifamiliar, además de garage en 1º categoría como uso complementario.
3. El exceso de plazas de garage por encima de una ratio de 1,5 plazas por vivienda de la Unidad de Ejecución corresponderá al Ayuntamiento.
4. La cesión de aprovechamiento podrá compensarse, mediante acuerdo previo, con la ejecución del excedente de las plazas de aparcamiento que le corresponden al Ayuntamiento.

PLANO DE SITUACIÓN



FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

El objetivo de esta actuación es darle continuidad al Callejón Río Tinto, actualmente sin salida, hasta la avenida de los Olivares. Con la intervención además se incrementa la fachada de la parcela prevista para la ampliación del colegio Virgen de la Villa.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	370 m2s	USOS	VIARIO LOCAL
------------------	---------	-------------	--------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

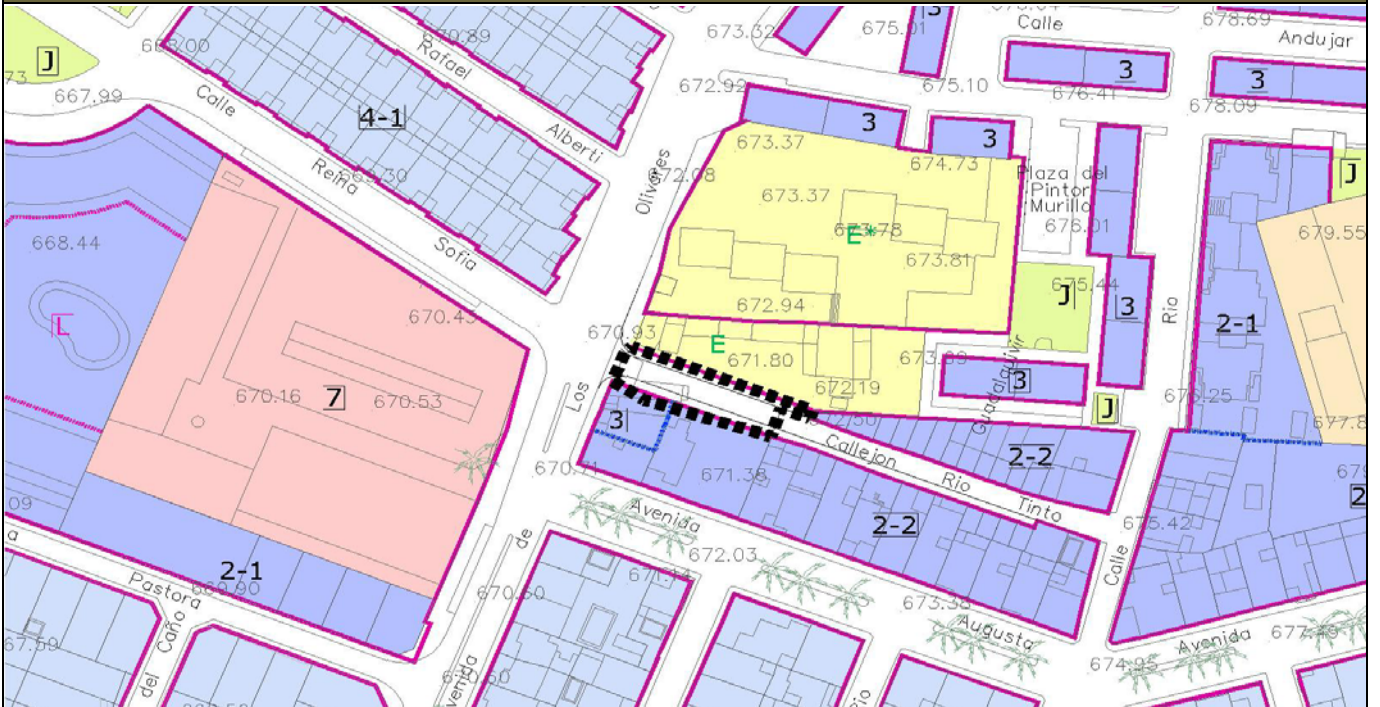
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Adscrito al Área de Reparto 2.3. junto a la ASE-2 y a la AU-3.

Área de reparto	ar-2.3	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto:	0,5442 u.a./m2suelo
-----------------	--------	--	---------------------

PLANO DE SITUACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Obtención de Espacio Libre junto a la ETAP, ya previsto en el plan anterior y que no se llegó a obtener.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	1.323 m ² s	USOS	ESPACIO LIBRE. JARDÍN
------------------	------------------------	-------------	-----------------------

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

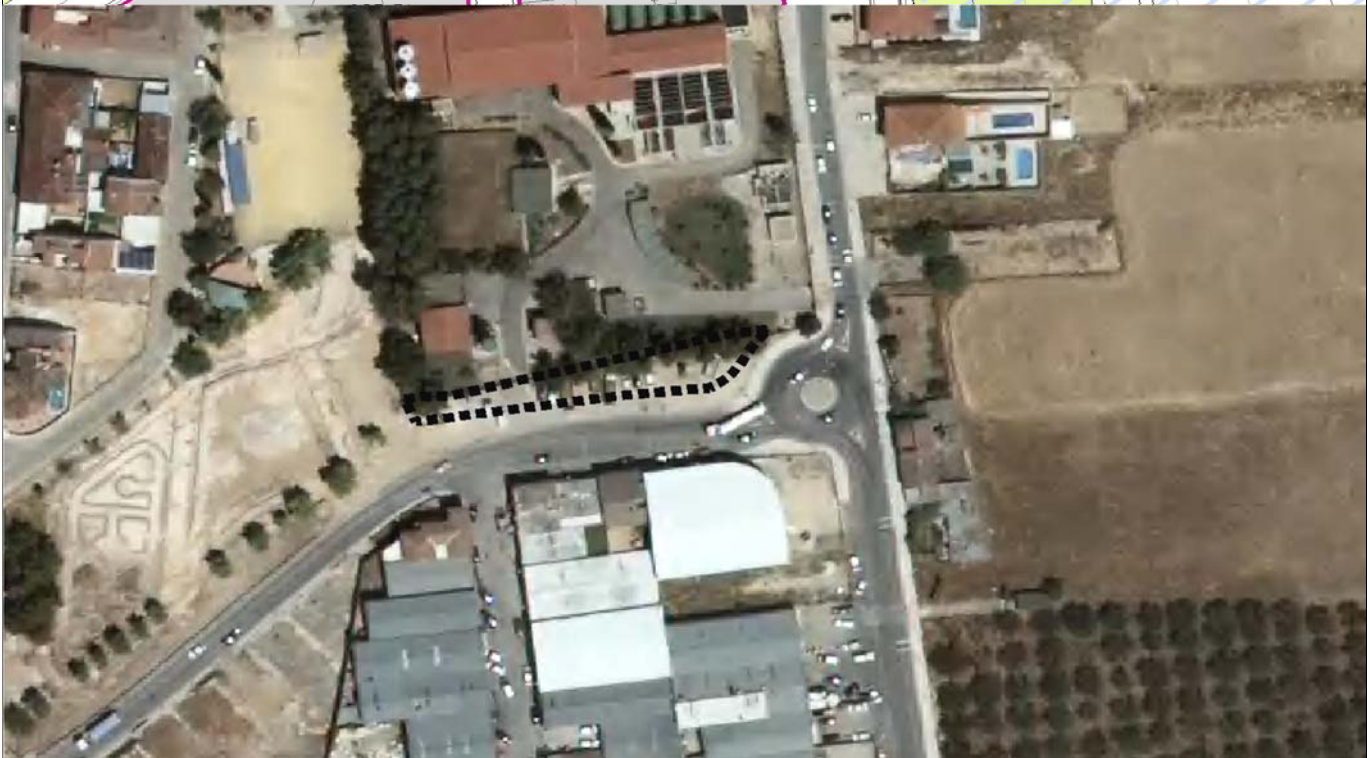
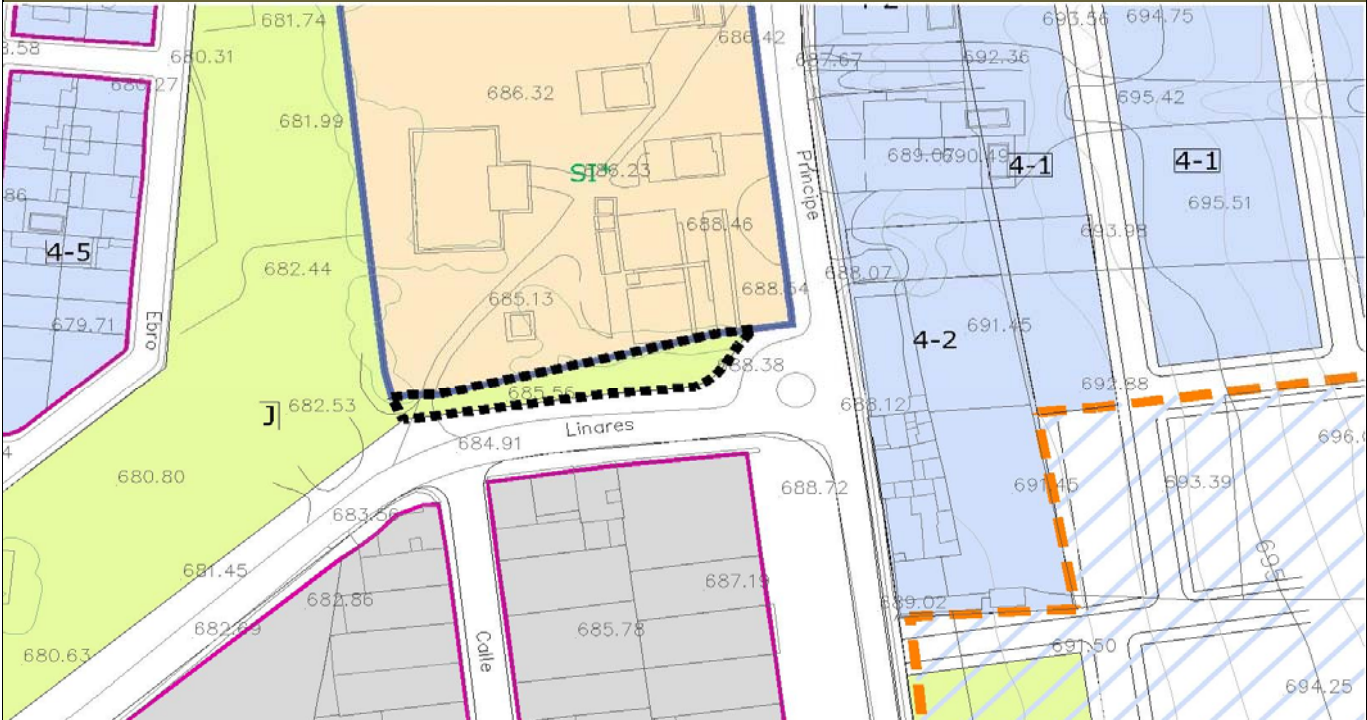
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN	PROGRAMACIÓN GRADO 1	DESARROLLO PROYECTO DE URBANIZACIÓN
---	--------------------------------	---

Adscrito al Área de Reparto 2.2. junto a la ARI-2 y ARI-9.

Área de reparto	ar-2.2	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto:	0,6274 u.a./m ² suelo
-----------------	--------	--	----------------------------------

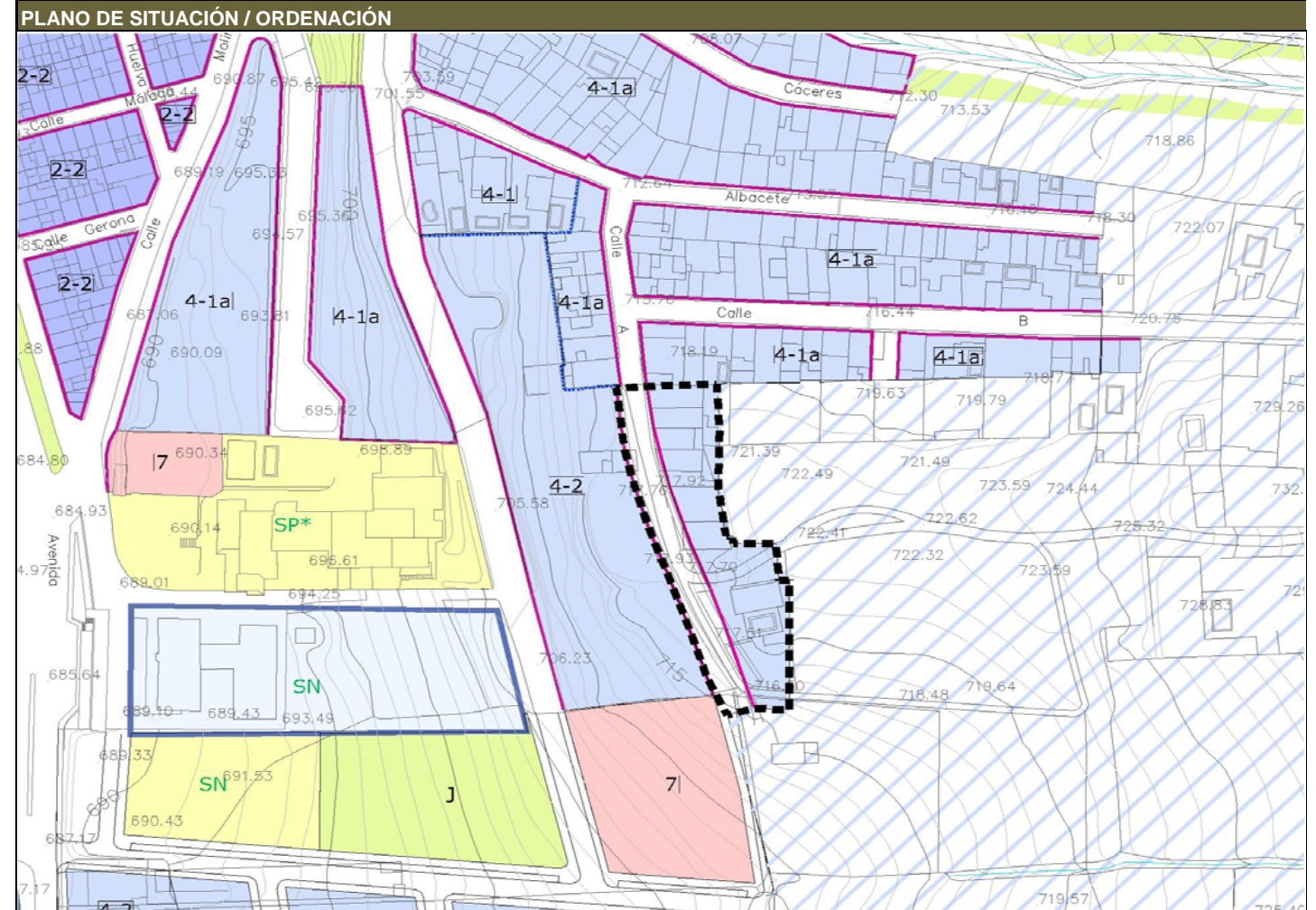
PLANO DE SITUACIÓN



OBJETIVOS						
Urbanización adecuada de la prolongación de la calle A, que resuelve su otra fachada con una actuación reciente en suelo urbano consolidado.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
2.968 m2s	RESIDENCIAL	0,862 m2t/m2s	2.559 m2t			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
APROV. OBJETIVO (AO)		APROV. SUBJETIVO (AS)		CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)
2.943 u.a.		2.649 u.a.		294 u.a.		
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN			PROGRAMACIÓN		DESARROLLO	
CONTRIBUCIONES ESPECIALES			GRADO 1		PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
El coste de las contribuciones especiales se calculará en función del aprovechamiento subjetivo de cada parcela. La cesión de aprovechamiento está exenta del pago de las contribuciones especiales.						
Coste medio de las contribuciones especiales 24 €/u.a.						
USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS						
USOS LUCRATIVOS		ORDENANZA	Cu	SUPERFICIE DE VIARIO A REURBANIZAR		
RDL		4.2.	1,15	1.140 m2s		
1. Se mantiene la ordenación y usos pormenorizados existente, ya consolidado, que queda reflejada en planos de ordenación. Parámetros de edificabilidad y volumen según ordenanza.						
2. Las contribuciones especiales se calcularán en base al aprovechamiento atribuible a cada parcela, entendido como producto de la edificabilidad permitida (ordenanza) por el coeficiente de uso y tipología correspondiente al uso pormenorizado asignado.						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
OU-8.1a	GRADO 4					
Área de intervención y posible remoción de restos. Artículo 6.60. NNUU						
OTRAS CONDICIONES						

Notas:

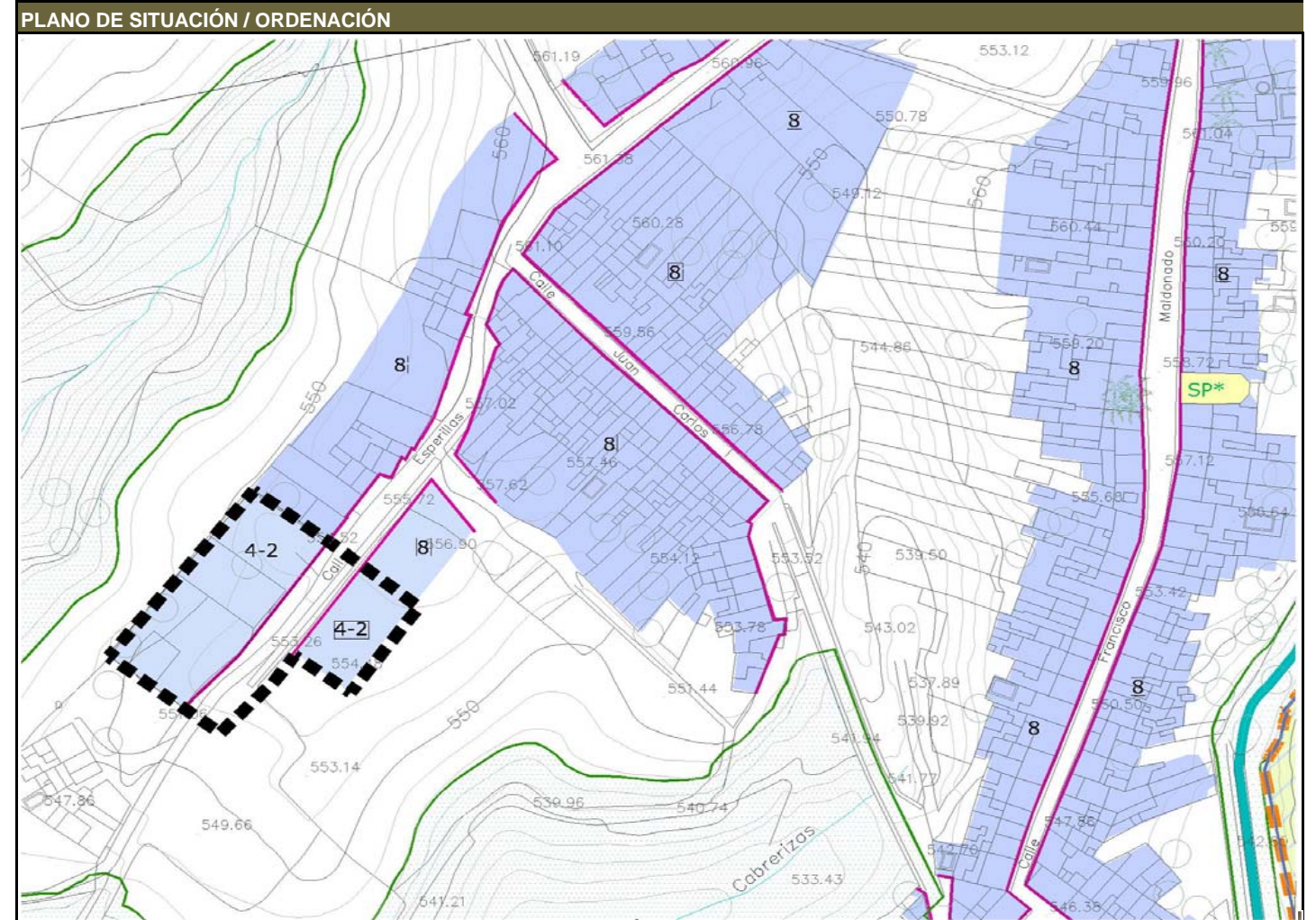
Área de reparto



OBJETIVOS						
Urbanización adecuada de la prolongación de la calle Las Asperillas hasta el encuentro con la edificación existente.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
3.750 m2s	RESIDENCIAL	0,639 m2t/m2s	2396 m2t/m2s			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
APROV. OBJETIVO (AO)		APROV. SUBJETIVO (AS)		CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)
2.292 u.a.		2.063 u.a.		229 u.a.		00 u.a.
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
CONTRIBUCIONES ESPECIALES		GRADO 1		PROYECTO DE URBANIZACIÓN		
El coste de las contribuciones especiales se calculará en función del aprovechamiento subjetivo de cada parcela. La cesión de aprovechamiento está exenta del pago de las contribuciones especiales.						
Coste medio de las contribuciones especiales 22 €/u.a.						
USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS						
USOS LUCRATIVOS*	ORDENANZA	Cu	Cs	SUPERFICIE DE VIARIO A REURBANIZAR		
RUDL	4.2.	1,15	0,831744	916 m2s		
1. Se mantiene la ordenación y usos pormenorizados existente, ya consolidado, que queda reflejada en planos de ordenación. Parámetros de edificabilidad y volumen según ordenanza.						
2. Las contribuciones especiales se calcularán en base al aprovechamiento atribuible a cada parcela, entendido como producto de la edificabilidad permitida (ordenanza) por el coeficiente de uso y tipología correspondiente al uso pormenorizado asignado.						
*RUDL: Residencial Unifamiliar a Dosada Libre						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
				En la afección al subsuelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.45 Hallazgos arqueológicos casuales de las NNUU.		
OTRAS CONDICIONES						

Notas:

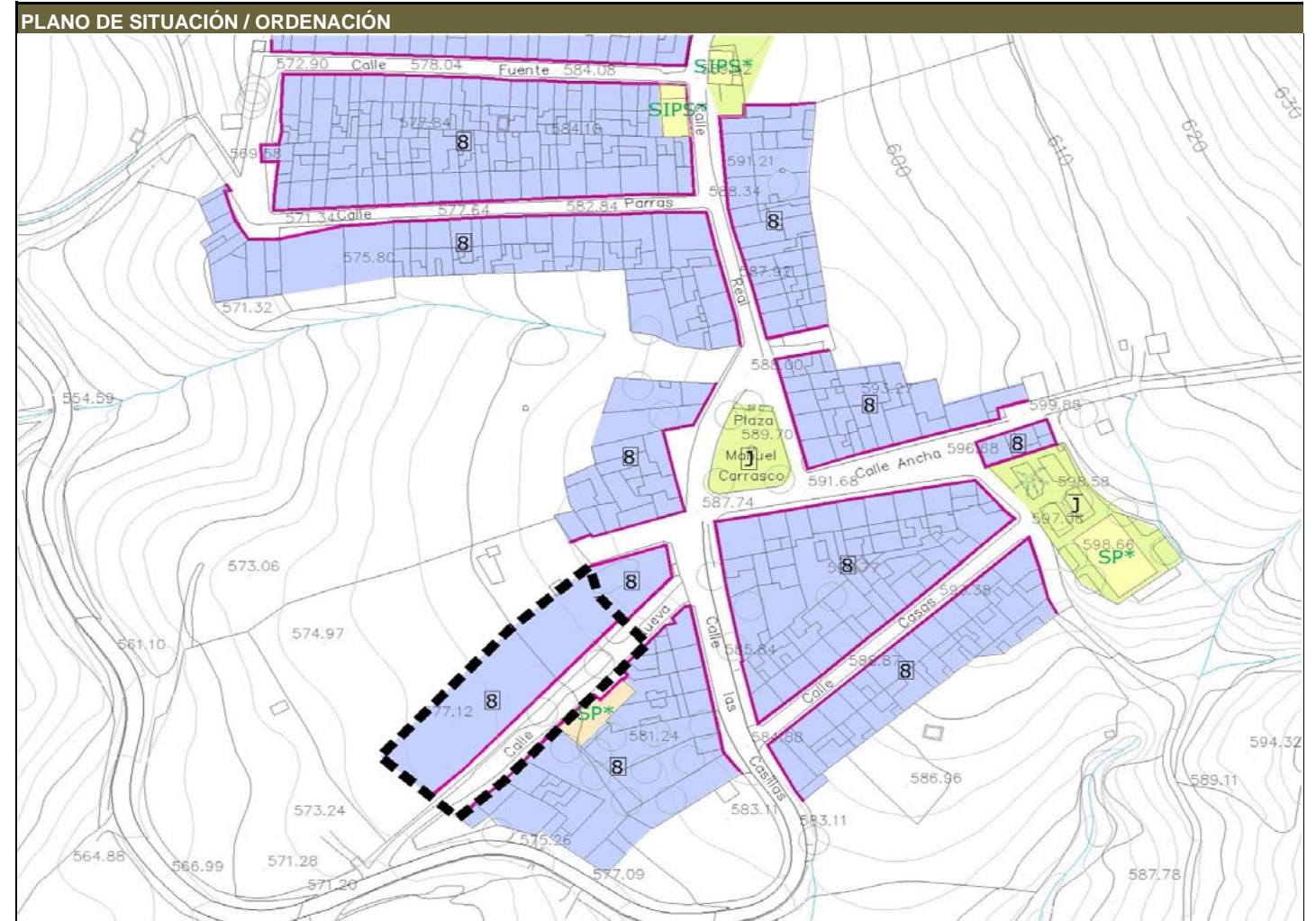
--



OBJETIVOS						
Urbanización adecuada de la prolongación de la calle A, que resuelve su otra fachada con una actuación reciente en suelo urbano consolidado.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
2.702 m2s	RESIDENCIAL	0,929 m2t/m2s	2509 m2t/m2s			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)			
2.407 u.a.	2.167 u.a.	241 u.a.	00 u.a.			
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN	DESARROLLO			
CONTRIBUCIONES ESPECIALES		GRADO 1	PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
El coste de las contribuciones especiales se calculará en función del aprovechamiento subjetivo de cada parcela. La cesión de aprovechamiento está exenta del pago de las contribuciones especiales.						
Coste medio de las contribuciones especiales		21 €/u.a.				
USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS						
USOS LUCRATIVOS*	ORDENANZA	Cu	Cs	SUPERFICIE DE VIARIO A REURBANIZAR		
RUDL	8	1,15	0,8343432	910 m2s		
1. Se mantiene la ordenación y usos pormenorizados existente, ya consolidado, que queda reflejada en planos de ordenación. Parámetros de edificabilidad y volumen según ordenanza.						
2. Las contribuciones especiales se calcularán en base al aprovechamiento atribuible a cada parcela, entendido como producto de la edificabilidad permitida (ordenanza) por el coeficiente de uso y tipología correspondiente al uso pormenorizado asignado.						
*RUDL: Residencial Unifamiliar a Dosada Libre						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
				En la afección al subsuelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.45 Hallazgos arqueológicos casuales de las NNUU.		
OTRAS CONDICIONES						

Notas:

--

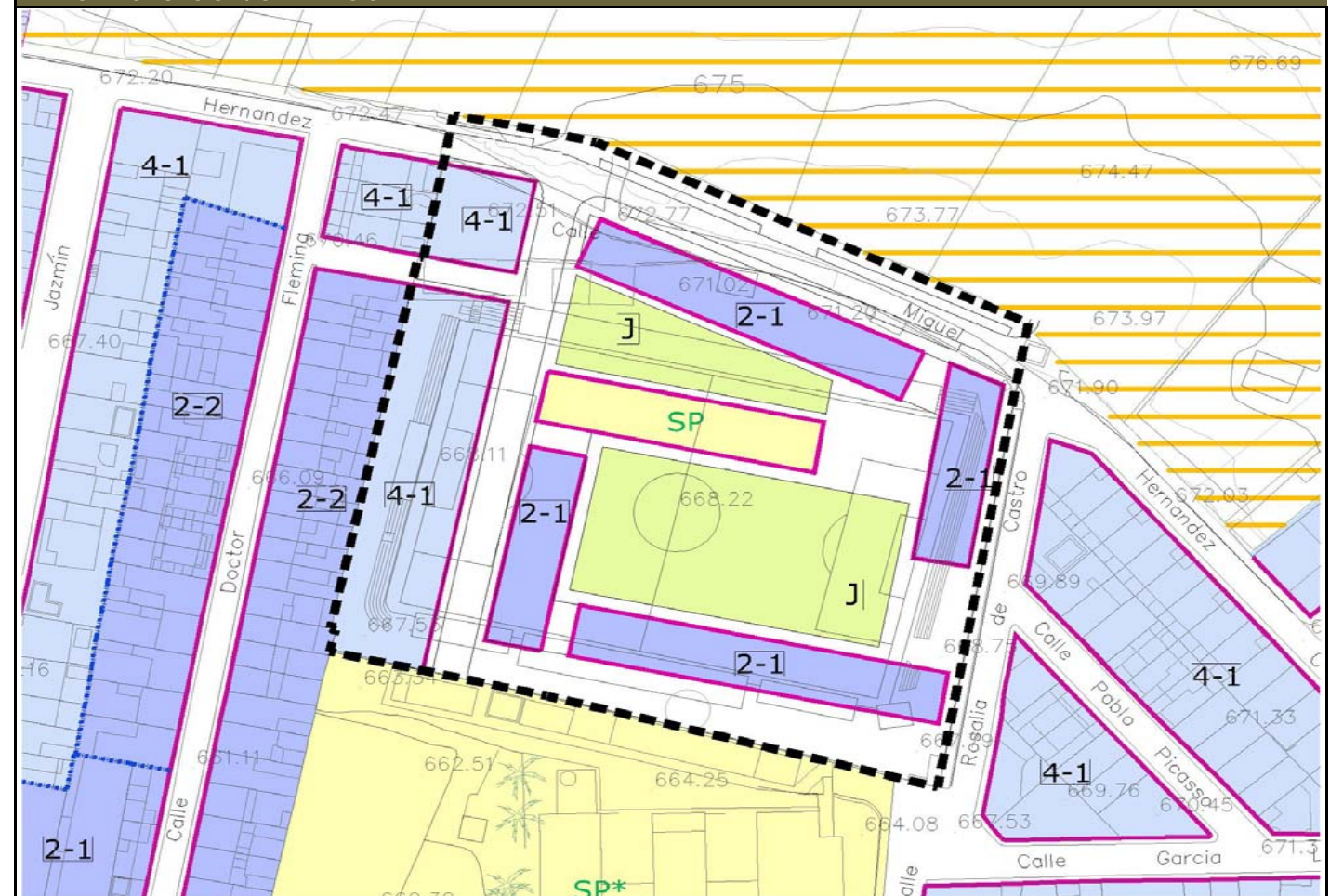


OBJETIVOS							
Antigua UE-2. Cambio de uso a zona residencial de los actuales terrenos del campo de fútbol. Completar las manzanas de vivienda unifamiliar que actualmente presentan medianeras al mismo, y enlazar los dos tramos de la calle Miguel Hernández. Ordenar la edificación permitiendo la urbanización de un espacio libre importante en el ámbito.							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
PARÁMETROS							
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA	
15.860 m2s	RESIDENCIAL	0,621 m2t/m2s	9.853 m2t	55 viv/Ha	87	100% edifc. Resid.	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR				
ninguno			ninguno				
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR							
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes							
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS							
Área de Reparto ar-2.1		Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,4655 u.a./m2suelo Cs = 0,8484			
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)			
7.383 u.a.	6.645 u.a.	738 u.a. = 1.088 m2t vp		00 u.a.			
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO			
COMPENSACIÓN		GRADO 3		ESTUDIO DE DETALLE			
1. El desarrollo del área está vinculada a la obtención y desarrollo previo del sistema general del nuevo estadio previsto.							
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA							
1. La ordenación reflejada en la documentación gráfica del plan se considera vinculante en cuanto a viario, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas.							
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN							
1. El Estudio de detalle determinará la localización del 10% del aprovechamiento de cesión.							
2. El Estudio de detalle completará las determinaciones que aparecen en los planos de ordenación completa y de alineaciones y rasantes.							
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL							
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA							
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:			
OU-8.1a	GRADO 4			Parte del área se encuentra en el ámbito del yacimiento Oeste Campo de Fútbol nº 102, según la delimitación recogida en la planimetría indicada.			
Área de intervención y posible remoción de restos. Artículo 6.60 NNUU.							
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA							
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA MAX.	ORDENANZA
		Cu	Cs				
RUDP	2.041 m2t	0,92	0,8484	1.593 u.a.	2.268 m2s	Según Estudio de Detalle Máximo 4 plantas	4.1
RCP	5.896 m2t	0,80		4.002 u.a.	2.948 m2s		2.1
TRP	1.916 m2t	1,10		1.788 u.a.			
TOTAL	9.853 m2t			7.383 u.a.	5.216 m2s		
DOTACIONES LOCALES (total)				VIARIO (total)			
min 39 m2/100m2t				6.810 m2s			
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO		
3120 m2				714 m2	mínimo 50		

* RUDP: Residencial Unifamiliar a Dosada Protegida; RCP: Res. Colectiva Protegida. TRP: Terciario en edificio Residencial Protegida

Notas:

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				ar-2.2
Superficie Sectores:	7.271 m2s			
Superficie Dotaciones Adscritas:	1.323 m2s	Sup. constr. máxima:	5.654 m2 techo	
100% ASEL_2.2	1.323 m2s			
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	00 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	8.594 m2s	Edificabilidad global :	0,6579 m2t/m2s	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	ARI	ARI + Dotaciones adscritas	EDIFICABILIDA D MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	S* (m2 suelo)	E (m2techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
ARI-2	4.079	4.534	3.100	2.845	2.303	284	257
Dot. adscritas 455 m2s 34,41% ASEL_2.2		455	0		257		-257
ARI-9	3.192	4.060	2.554	2.547	1.802	255	490
Dot. adscritas 868 m2s 65,59% ASEL_2.2		868	0		490		-490
TOTAL		8.594	5.654	5.392	4.853	539	0
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,6274 ua/m2							

- S Superficie del área en m2
- S* Suma de las superficies del área y de las dotaciones exteriores adscritas
- E Edificabilidad máxima del área en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada área, se ha considerado una superficie S* suma su superficie más la correspondiente a las dotaciones externas adscritas (si las hubiera), de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión del 10% de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a esas dotaciones exteriores.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)

OBJETIVOS
Es parte de la antigua UE-32, que ahora se divide en dos por facilidad de gestión. Dar continuidad a la trama viaria y residencial que se encuentra interrumpida por un almacén de materiales de construcción. Obtención de espacios libres en la zona (ASEL-2.2 junto a ETAP)

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
4.079 m2s	RESIDENCIAL	0,760 m2t/m2s	3.100 m2t	40 viv/Ha	16	≥ 30% edific. Resid.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR
ninguno	ninguno

OTRAS CARGAS ADSCRITAS AL SECTOR		
34,41% ASEL 2.2	455 m2s	257 u.a.

Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto	ar-2.2	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,6274 u.a./m2suelo	Cs	=	0,8489
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)			
2.845 u.a.	2.303 u.a.	284 u.a.	= 364 m2t vp			

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	-

1. El Proyecto de Reparcelación podrá considerar como no computables a efectos de edificabilidad y aprovechamiento, hasta 60m2t en planta baja de cada parcela para uso de garaje o almacén de aperos agrícolas.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

- La ordenación del ámbito reflejada en la documentación gráfica (viario interior, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas) constituye la ordenación detallada dada con carácter potestativo por el Plan, para hacer posible su ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.
- Mediante Estudio de Detalle se podrá ajustar o alterar la ord. Pormenorizada potestativa y la localización de las viv. protegidas (Art. 1.5.2.b. de las NN.UU.)

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

Las viviendas protegidas se localizan en la manzana macada como VP, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan introducir mediante E.D.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OU-8.1a	GRADO 5	

Área de control arqueológico. Artículo 6.61. NNUU

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA	ORDENANZA
		Cu	Cs				
RUDL	2.170 m2t	1,15	0,8489	2.118 u.a.	2.378 m2s	S/ ORDENAZA	4.5
RUDP	930 m2t	0,92		726 u.a.			
TOTAL	3.100 m2t			2.845 u.a.	2.378 m2s		

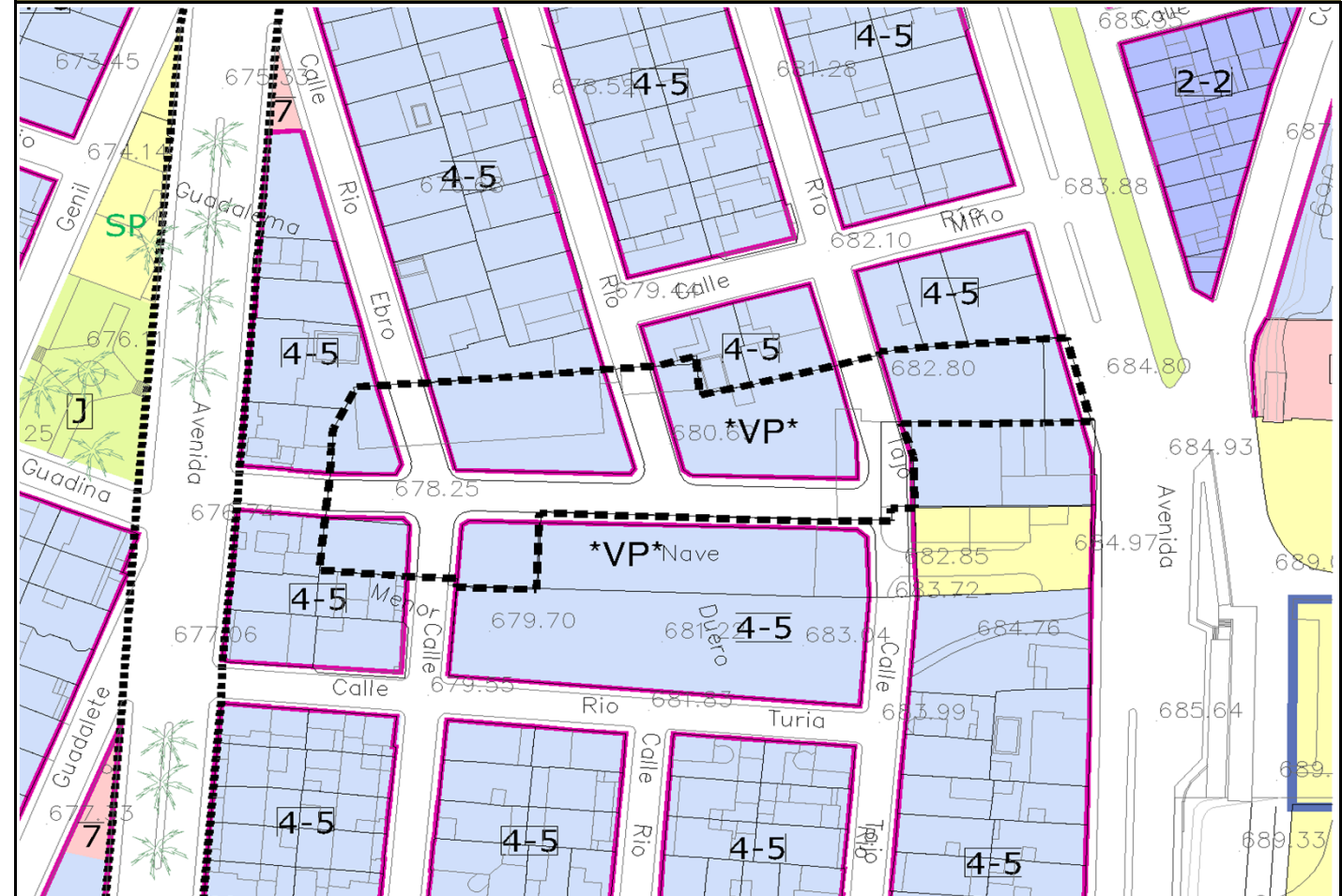
DOTACIONES LOCALES (total) min 0 m2/100m2t (1) **VIARIO (total)** 1.701 m2s

ESPACIOS LIBRES	EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO	mínimo
00 m2s			00 m2s		16

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

Notas:
(1) Esta ARI de escasa dimensión y con un alto porcentaje de superficie destinada a viario, por el grado de consolidación de la zona, no admite la reserva en su interior de suelo para dotaciones. Se compensa con la adscripción de un Espacio Libre próximo ASEL_2.2.

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



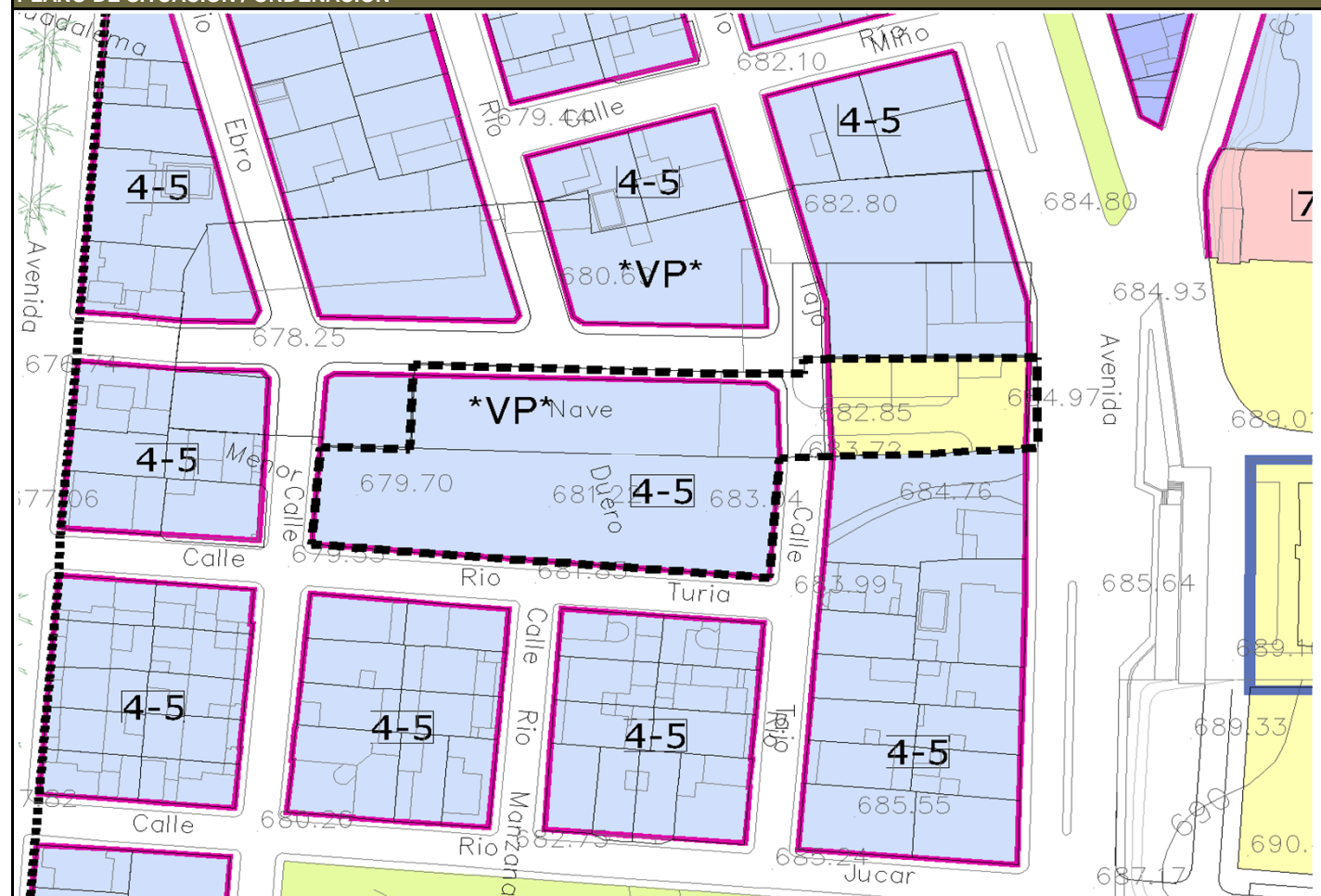
OBJETIVOS							
Es parte de la antigua UE-32, que ahora se divide en dos por facilidad de gestión. Dar continuidad a la trama viaria y residencial que se encuentra interrumpida por un almacén de materiales de construcción. Obtención de espacios libres en la zona (ASEL-2.2 junto a ETAP)							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
PARÁMETROS							
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA	
3.192 m2s	RESIDENCIAL	0,800 m2t/m2s	2.554 m2t	51 viv/Ha	16	≥ 30% edif. Resid.	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR				
ninguno			ninguno				
OTRAS CARGAS ADSCRITAS AL SECTOR							
65,59% ASEL 2.2		868 m2s	490 u.a.				
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes							
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS							
Área de Reparto	ar-2.2	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,6274 u.a./m2suelo	Cs	= 0,9227	
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)			
2.547 u.a.	1.802 u.a.	255 u.a.		= 300 m2t vp 490 u.a.			
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO			
COMPENSACIÓN		GRADO 1		ESTUDIO DE DETALLE			
1. El Proyecto de Reparcelación podrá considerar como no computables a efectos de edificabilidad y aprovechamiento, hasta 60m2t en planta baja de cada parcela para uso de garaje o almacén de aperos agrícolas.							
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA							
1. La ordenación del ámbito reflejada en la documentación gráfica (viario interior, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas) constituye la ordenación detallada dada con carácter potestativo por el Plan, para hacer posible su ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.							
2. Mediante Estudio de Detalle se podrá ajustar o alterar la ord. Pormenorizada potestativa y la localización de las viv. protegidas (Art. 1.5.2.b. de las NN.UU.)							
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN							
Las viviendas protegidas se localizan en la manzana macada como VP, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan introducir mediante E.D.							
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL							
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA							
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:			
OU-8.1a	GRADO 5						
Área de control arqueológico. Artículo 6.61. NNUU							
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA							
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA	ORDENANZA
		Cu	Cs				
RUDL	1.788 m2t	1,15	0,9227	1.897 u.a.	2.347 m2s	S/ ORDENAZA	4.5
RUDP	766 m2t	0,92		650 u.a.			
TOTAL	2.554 m2t			2.547 u.a.	2.347 m2s		
DOTACIONES LOCALES (total)				min	22 m2/100m2t (1)	VIARIO (total)	
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO		
00 m2s				561 m2s			

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

Notas:

(1) ARI de escasa dimensión en una zona alto grado de consolidación por lo que no admite mas reserva para dotaciones en su interior que una parcela destinada a SIPS. Se compensa con la adscripción de parte de un Espacio Libre próximo ASEL_2.2.

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				ar-2.3
Superficie Sectores:	28.594 m2s			
Superficie Dotaciones Adscritas:	1.520 m2s	Sup. constr. máxima:	15.403 m2 techo	
100% ASV_4	370 m2s			
100% ASE_2	1.150 m2s			
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	00 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	30.114 m2s	Edificabilidad global :	0,5115 m2t/m2s	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

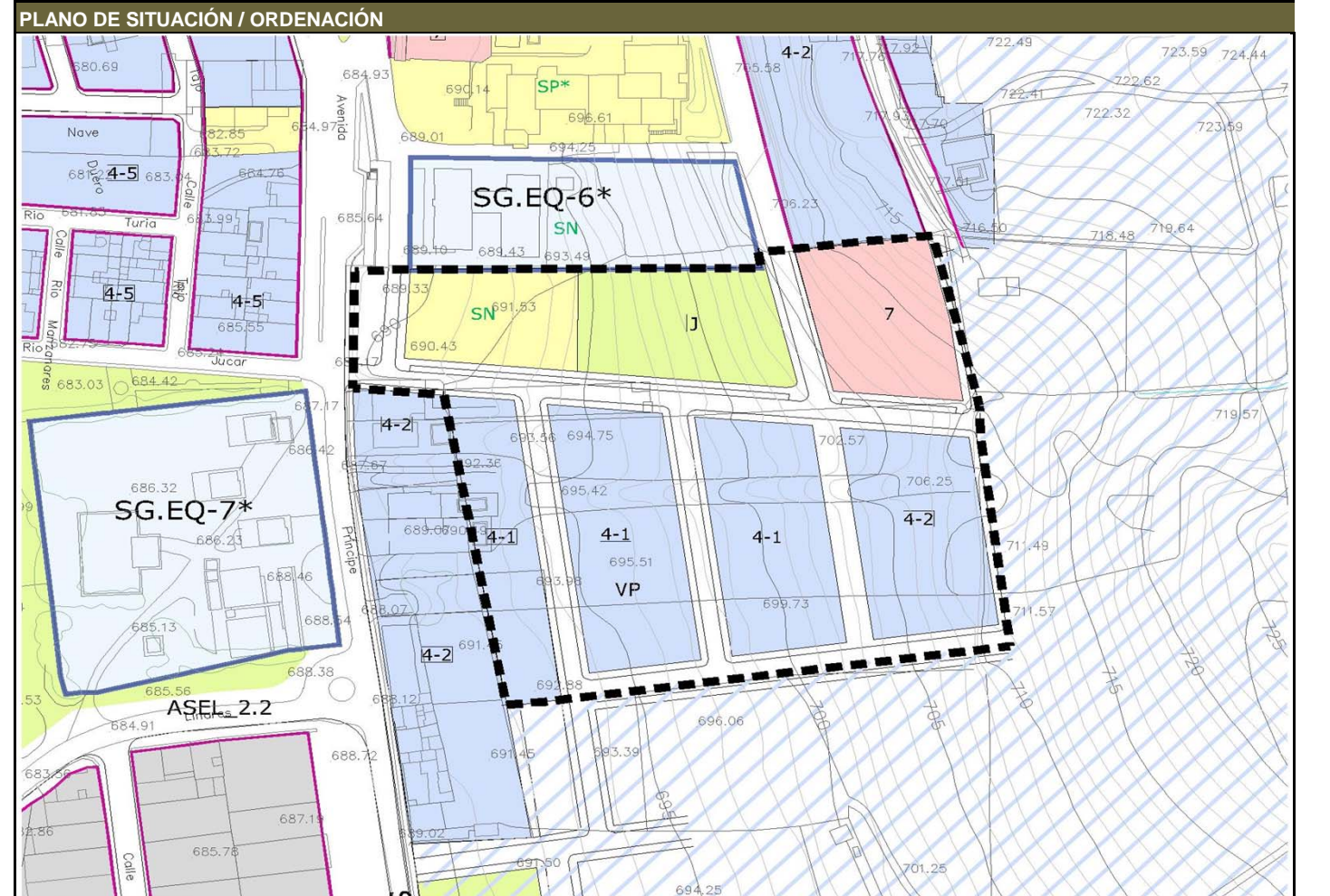
	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	ARI	AU + Dotaciones adscritas	EDIFICABILIDA D MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	S* (m2 suelo)	E (m2techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
AU-3	28.594	30.114	15.403	16.389	14.006	1.639	745
Dot. adscritas	1.520 m2s						
100% ASV_4	370 m2s		0	0	181		-181
100% ASE_2	1.150 m2s		0	0	563		-563
TOTAL		30.114	15.403	16.389	14.750	1.639	0
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,5442 ua/m2							

- S Superficie del área en m2
- S* Suma de las superficies del área y de las dotaciones exteriores adscritas
- E Edificabilidad máxima del área en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada área, se ha considerado una superficie S* suma su superficie más la correspondiente a las dotaciones externas adscritas (si las hubiera), de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión del 10% de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a esas dotaciones exteriores.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)

OBJETIVOS								
Antigua UE-35. Posibilitar una oferta de vivienda unifamiliar en los crecimientos entorno a la carretera de Fuensanta, y plantear una parcela de equipamiento adyacente al Centro de Salud, para permitir su ampliación futura, o la incorporación de usos complementarios. Dar una nueva salida al viario de entrada al Centro de Salud hacia la carretera de Fuensanta. Obtención de suelo dotacional (por adscripción del ASE_2 y ASV_4) para la ampliación del C.P. Virgen de la Villa.								
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL								
PARÁMETROS								
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA		
28.594 m2s	RESIDENCIAL	0,539 m2t/m2s	15.403 m2t	26 viv/Ha	74	≥ 30% edif. Resid.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA								
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR				
ninguno				ninguno				
OTRAS CARGAS ADSCRITAS AL SECTOR								
100% ASV 4		370 m2s	181 u.a.					
100% ASE 2		1.150 m2s	563 u.a.					
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes								
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS								
Área de Reparto	ar-2.3	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,5442 u.a./m2suelo	Cs	= 0,8873		
APROV. OBJETIVO (AO)		APROV. SUBJETIVO (AS)		CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
16.389 u.a.		14.006 u.a.		1.639 u.a. = 2.008 m2t vp		745 u.a.		
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN								
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO				
COMPENSACIÓN		GRADO 1						
1. El proyecto de urbanización tendrá en cuenta el trazado del colector de abastecimiento que va desde el depósito del Calvario a la ETAP.								
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA								
1. La ordenación del ámbito reflejada en la documentación gráfica (viario interior, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas) constituye la ordenación detallada dada con carácter potestativo por el Plan, para hacer posible su ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.								
2. Mediante Estudio de Detalle se podrá ajustar o alterar la ord. Pormenorizada potestativa y la localización de las viv. protegidas (Art. 1.5.2.b. de las NN.UU.)								
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN								
Las viviendas protegidas se localizan en la manzana macada como VP, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan introducir mediante E.D.								
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL								
1. El uso pormenorizado terciario TER se entiende en todas sus categorías excepto la de Gran Superficie Minorista, no autorizable en este ámbito.								
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA								
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:				
OU-8.1a	GRADO 5.							
Área de control arqueológico. Artículo 6.61. NNUU								
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA								
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA	ORDENANZA	
		Cu	Cs					
RUA	2.073 m2t	1,25	0,8873	2.299 u.a.	3.184 m2s	S/ ORDENAZA	4.2	
RUDL	5.642 m2t	1,15		5.757 u.a.	5.731 m2s		4.1	
RUDP	3.312 m2t	0,92		2.703 u.a.	3.680 m2s	2+A	7	
TER	4.376 m2t	1,45		5.630 u.a.	2.574 m2s			
TOTAL	15.403 m2t			16.389 u.a.	15.169 m2s			
DOTACIONES LOCALES (total)				min	32 m2/100m2t	VIARIO (total)		8.510 m2s
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO			mínimo 78
2.860 m2s				2.055 m2s				

* RUA: Residencia Unifamiliar Aislada o adosada; RUDL: Residencial Unifamiliar a Dosada Libre; RUDP: Residencial Unifamiliar Adosada Protegida; TER: Terciario en edificio Exclusivo en zona Residencial

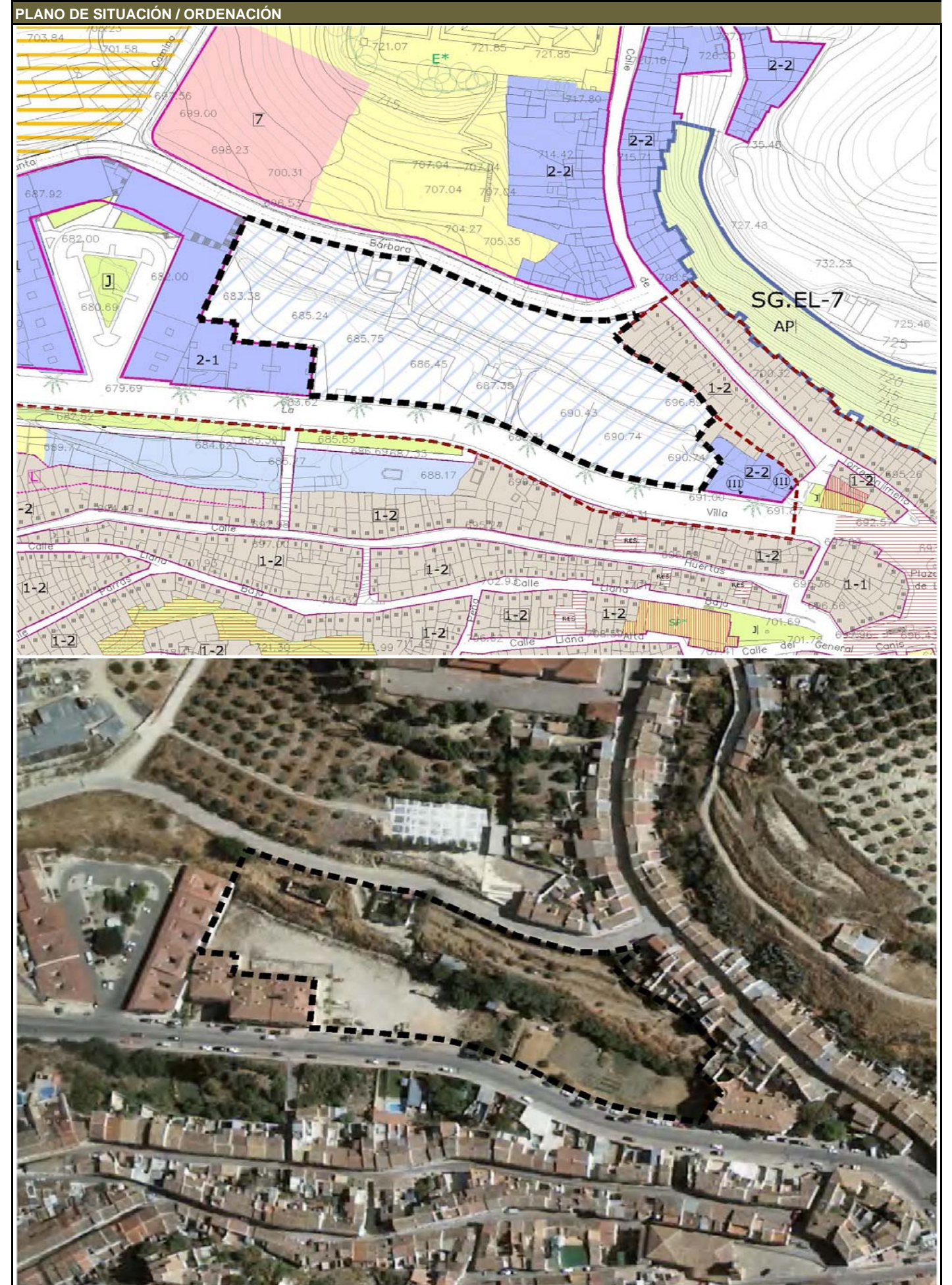
Notas:



OBJETIVOS						
Antigua UE-8. Ordenar la edificación sobre el suelo urbano vacante entre Calle Santa Bárbara y Avenida Fuente de la Villa, vinculando los espacios libres de cesión a dicha avenida, a fin de mejorar ambiental y paisajísticamente esta vía urbana, que se configura como un canal de transporte intermodal principal de la ciudad.						
Equipar el entorno con un aparcamiento rotatorio y/o de residentes, que mejore la accesibilidad y movilidad en la zona, de acuerdo con el Plan de Movilidad Sostenible del municipio.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP. SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
12.300 m2s	RESIDENCIAL	0,890 m2t/m2s	10.944 m2t	61 viv/Ha	75	≥ 50% edifc. Resid.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
0			0 u.a.			
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto		0 Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,7532 u.a./m2suelo		Cs = 0,9128
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
9.265 u.a.	8.338 u.a.	926 u.a. = 1.269 m2t vp		00 u.a.		
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COOPERACIÓN		GRADO 1		PLAN ESPECIAL		
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
1. Uso y tipología predominante: Residencial colectiva, pudiendo destinarse hasta un 15% a vivienda unifamiliar, para resolver el contacto con la edificación unifamiliar adyacente						
2. Se destinará entre el 15% y el 25% de la edificabilidad total a usos terciarios.						
3. Se destinará entre el 10% y el 20% de la edificabilidad total a aparcamiento público o aparcamiento para residentes.						
4. La localización de los espacios libres se hará limitrofe a la Av. Fuente de la Villa, retranqueando la línea de edificación respecto de la misma en toda su longitud.						
5. El terciario compatible con vivienda se situará en la planta baja de la edificación, vinculada a los espacios libres del área de actuación.						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.						
2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.						
3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
OU-8.1a	GRADO 4			Parte del sector se encuentra en el ámbito del yacimiento Sitio Arqueológico de Martos nº 87, según la delimitación recogida en la planimetría indicada		
Área de intervención y posible remoción de restos. Artículo 6.60 NNUU.						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						

Notas:

--



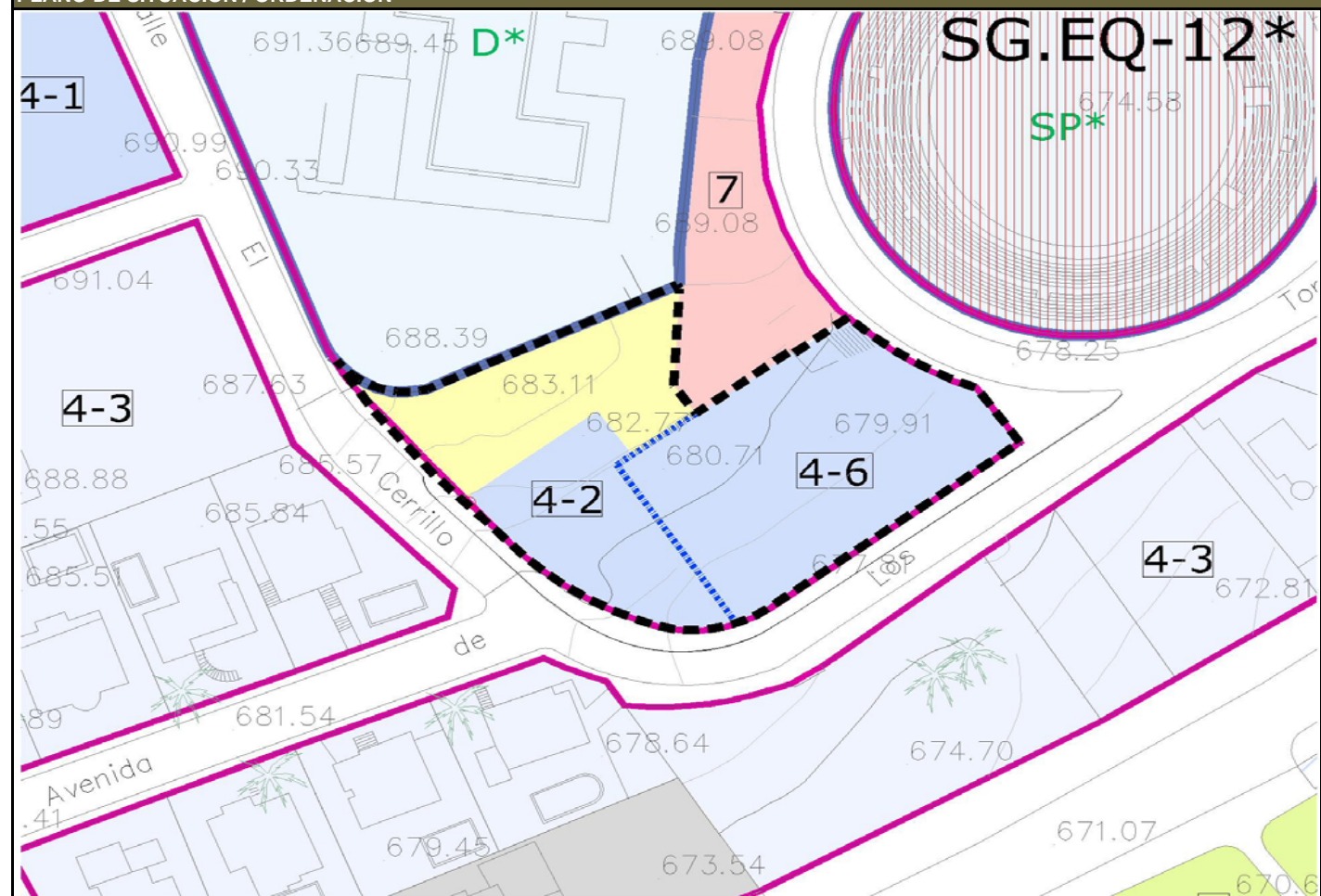
OBJETIVOS							
Ordenar los suelos vacantes junto a la Piscina Municipal, incorporando a este equipamiento una parcela anexa para instalaciones complementarias.							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
PARÁMETROS							
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA	
2.971 m2s	RESIDENCIAL	0,474 m2t/m2s	1.409 m2t	30 viv/Ha	9	(1)	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR				
ninguno			ninguno				
OTRAS CARGAS ADSCRITAS AL SECTOR							
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes							
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS							
Área de Reparto	ar-2.5	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,5159 u.a./m2suelo	Cs	= 0,9216	
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)			
1.533 u.a.	1.379 u.a.	153 u.a.		00 u.a.			
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO			
COMPENSACIÓN		GRADO 1		ESTUDIO DE DETALLE			
1. El proyecto de urbanización tendrá en cuenta el trazado del colector de abastecimiento que va desde el depósito del Calvario a la ETAP.							
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA							
1. La ordenación del ámbito reflejada en la documentación gráfica (viario interior, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas) forma parte de la ordenación pormenorizada potestativa, quedando establecida por el Plan, sin perjuicio de lo indicado en el punto siguiente.							
2. Mediante un Estudio de Detalle se estudiará la ordenación de volúmenes en relación a la topografía y medianeras existentes, de manera que pueda combinar las dos ordenanzas propuestas (4.2. y 4.6.) y determinar la altura del equipamiento de la manera más conveniente siempre que no sobrepasen la edificabilidad total establecida.							
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN							
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL							
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA							
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:			
OU-8.1a	GRADO 5.						
Área de control arqueológico. Artículo 6.61. NNUU							
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA							
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA	ORDENANZA
		Cu	Cs				
RUA	423 m2t	1,25	0,9216	487 u.a.	2.187 m2s	S/ ORDENAZA	4.2
RUDL	987 m2t	1,15		1.046 u.a.			4.6
TOTAL	1.409 m2t			1.533 u.a.	2.187 m2s		
DOTACIONES LOCALES (total)				min	50 m2/100m2t	VIARIO (total) 784 m2s	
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO mínimo 8		
(2)		784 m2s					

* RUA: Residencia Unifamiliar Aislada o adosada; RUDL: Residencial Unifamiliar aDosada Libre

Notas:

- (1) La escasa dimensión del área, el reducido nº de viviendas y tipología prevista hacen inviable la reserva de vivienda protegida.
- (2). Se ha visto conveniente concentrar las dotaciones de esta pequeña unidad para equipamiento local.

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



OBJETIVOS							
Antigua UE-10. Permitir un mejor aprovechamiento edificable de la parcela con reducida fachada sobre la C/ Donantes de Sangre y mejorar la trama viaria de la zona, posibilitando su continuidad con el SUNC-R4. El viario representado es orientativo, pudiendo el E.D. en coordinación con el SUnC-4, establecer un trazado diferente.							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
PARÁMETROS							
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA	
3.456 m2s	RESIDENCIAL	0,387 m2t/m2s	1.339 m2t	14 viv/Ha	5	(1)	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR				
ninguno			ninguno				
OTRAS CARGAS ADSCRITAS AL SECTOR							
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes							
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS							
Área de Reparto	ar-2.6	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,4207 u.a./m2suelo	Cs	= 0,8690	
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)			
1.454 u.a.	1.309 u.a.	145 u.a.		00 u.a.			
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO			
COMPENSACIÓN		GRADO 1		ESTUDIO DE DETALLE			
1. El proyecto de urbanización tendrá en cuenta el trazado del colector de abastecimiento que va desde el depósito del Calvario a la ETAP.							
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA							
1. La ordenación reflejada en la documentación gráfica del plan se considera vinculante en cuanto a alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas.							
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN							
1. El Estudio de Detalle, que incluirá también la parcela de equipamiento, estudiará la ordenación de volúmenes en relación a la topografía y medianeras existentes, de manera que pueda combinar las dos ordenanzas propuestas (4.2. y 4.6.) y la altura del equipamiento de la manera más conveniente siempre que no sobrepasen la edificabilidad total establecida. 2. El Estudio de detalle determinará la localización del 10% del aprovechamiento de cesión.							
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL							
1. Zona Arqueológica Polideportivo de Martos (ZAPM). Declarado BIC BOJA nº120 de 25 de junio de 2003. El ámbito del sector estará sometido a las instrucciones particulares especificadas en su declaración de BIC.							
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA							
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:			
OU-8.1a	ZONA ARQUEOLÓGICA ZAMP (BIC)						
Ver apartado CONDICIONES POR LEGISLACION SECTORIAL							
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA							
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA	ORDENANZA
		Cu	Cs				
RUA	1.339 m2t	1,25	0,8690	1.454 u.a.	2.677 m2s	S/ ORDENAZA	4.2
TOTAL	1.339 m2t			1.454 u.a.	2.677 m2s		
DOTACIONES LOCALES (total)			min	(2)	VIARIO (total)		779 m2s
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO		mínimo 7

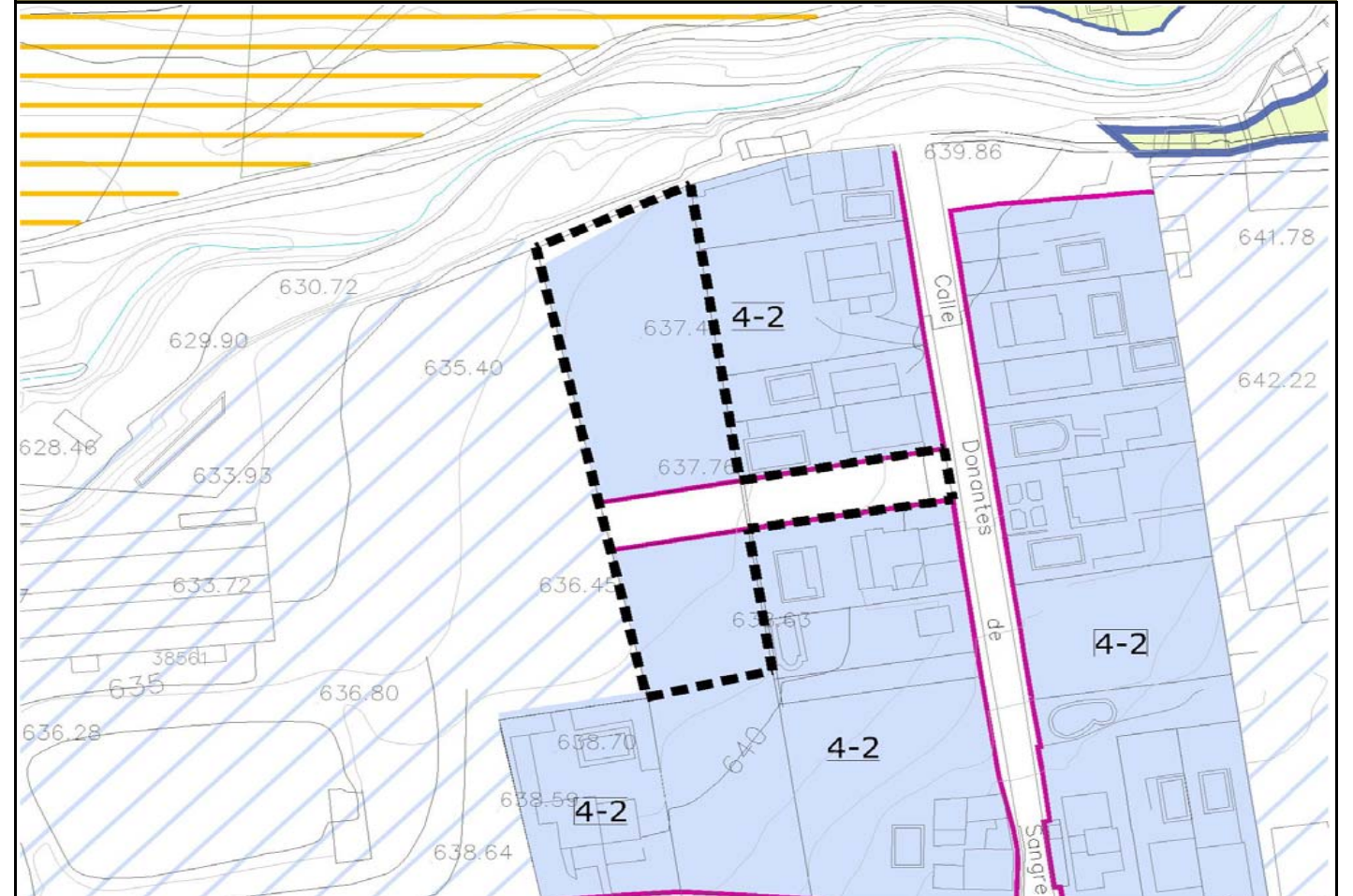
* RUA: Residencia Unifamiliar Aislada o adosada.

Notas:

(1) Según art. 10.1.A) b) LOUA, se exime al área de reservar edificabilidad residencial para viviendas de protección, al tener una densidad menor a quince viviendas por hectárea.

(2). Se exime del cumplimiento íntegro del art.17 de la LOUA debido a la reducida dimensión del Área.

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



OBJETIVOS						
Rehabilitación del tejido residencial y articulación del trazado urbano de esta área, conectando la calle Arco Ventosilla con la zona del Portillo. Puesta en valor de los lienzos de muralla mediante su integración en las zonas verdes del ARI, contribuyendo a la lectura patrimonial de la ciudad.						
Dinamización de la parte alta del casco mediante la localización de un equipamiento eminentemente lúdico y social, un "centro ciudadano" que sirva de atractor de actividad para el conjunto del casco y lugar de re-conocimiento de los vecinos.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
15.043 m2s	RESIDENCIAL	0,544 m2t/m2s	8.190 m2t	52 viv/Ha	78	100% edifc. Resid.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
ninguno				ninguno		
OTRAS CARGAS ADSCRITAS AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto ar-2.7.		Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,4289 u.a./m2suelo		Cs = 0,8564
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
6.453 u.a.	5.807 u.a.	645 u.a. = 819 m2t vp		00 u.a.		
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COOPERACIÓN		GRADO 2		PLAN ESPECIAL		
1. El área podrá ser considerada un Área de Gestión Integrada.						
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
1. Uso y tipología predominante: residencial unifamiliar, rehabilitando la edificación existente en la medida de lo posible.						
2. Se mantendrá el parcelario existente siempre que sea compatible con las demás directrices para la ordenación detallada.						
3. El equipamiento se situará referentemente en las pareclas recayentes a la calle Alta Felipe y actuará de conector entre esta calle y la parte alta del área.						
4. Parte de los espacios libres se dispondrán en torno a los lienzos de muralla que desde la calle San Bartolomé continúan hacia la Peña.						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.						
2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización del 10% del aprovechamiento de cesión.						
3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
1. Muralla urbana. BIC con tipología de monumento. Publicado en BOE 29/6/1985. Entorno de protección: 50 m en suelo urbano.						
2. Área incluida en la delimitación de Conjunto Histórico de Martos. Declarado BIC-Conjunto Histórico. BOJA nº209 de 30 de Octubre de 2003.						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
OU-8.1.b y 8.1.c	GRADO 2			En el ámbito del área se encuentra parte del trazado de muralla. A las parcelas afectadas se le aplicarán las condiciones especiales de conservación de murallas.		
Área de integración y protección de restos arqueológicos. Artículo 6.58. NNUU						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece.						

Notas:

(1) Necesitará informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

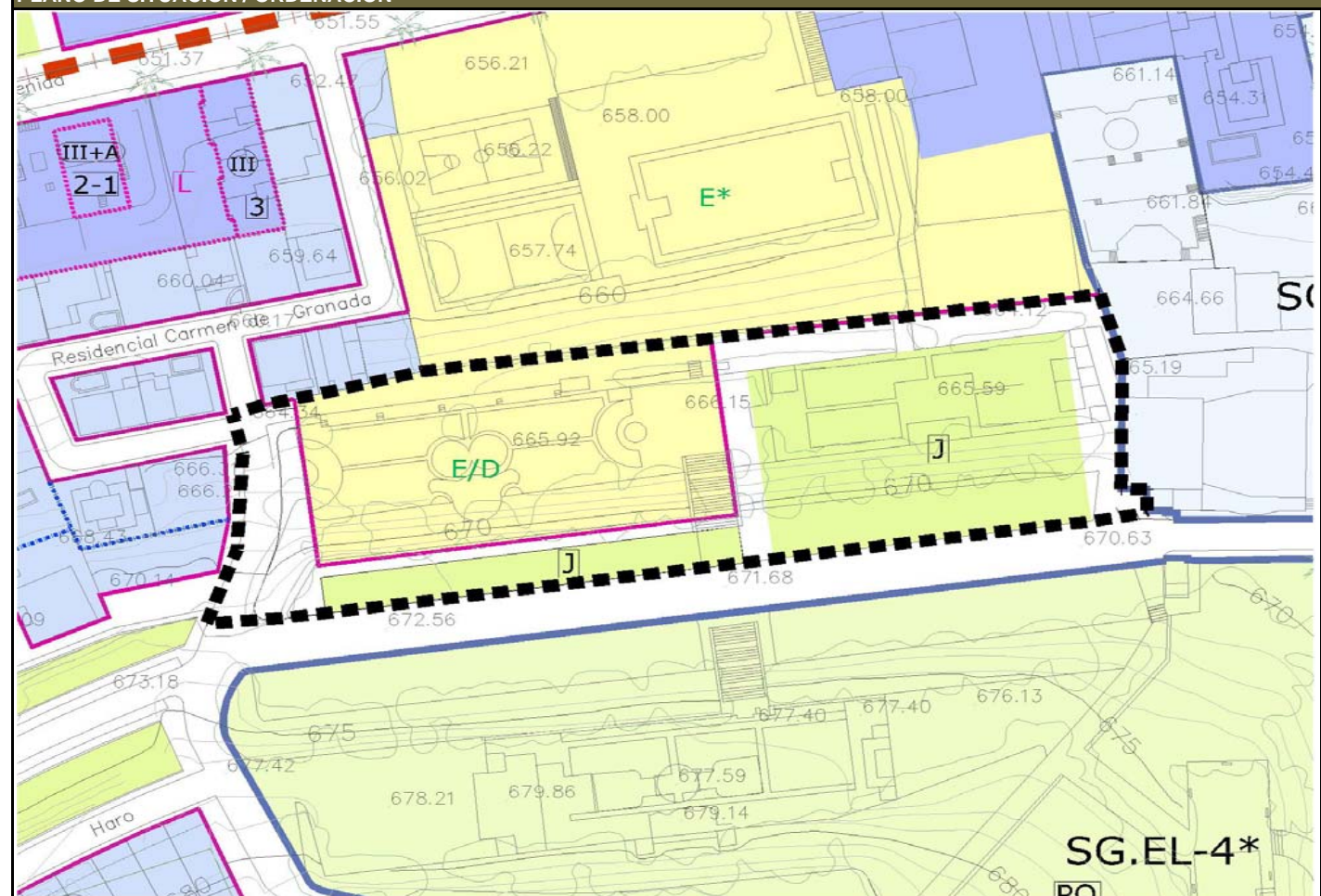
PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



OBJETIVOS							
Modificar parcialmente la ordenación, una vez trasladado el Ferial, para acoger un mayor número de usos dotacionales. Así, además de la zona verde, se permitirá el uso deportivo y el docente, ligado al colegio Tucci. Enlazar con el trazado urbano general de manera rodada o peatonal, el grupo de viviendas de los Cármenes.							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
PARÁMETROS							
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA	
11.551 m2s	DOTACIONAL	0,000 m2t/m2s					
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA							
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR				
ninguno			ninguno				
OTRAS CARGAS ADSCRITAS AL SECTOR							
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes							
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS							
Área de Reparto	ar-2.8	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,0000 u.a./m2suelo	Cs	= 0,0000	
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)			
0 u.a.	0 u.a.	0 u.a.		00 u.a.			
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO			
COOPERACIÓN		GRADO 2		ESTUDIO DE DETALLE			
1. Su ejecución no se podrá llevar a cabo hasta el traslado del ferial a su nueva ubicación prevista en el PGOU. Transitoriamente hasta ese momento, se permitirá el uso actual de Parque Ferial.							
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA							
1. La pieza de equipamiento deberá resolver el desnivel entre el colegio y el Parque, con los accesos y conexiones necesarios según la distribución de usos resultante. 2. Los viarios perimetrales de nueva creación entre equipamientos y zona verde serán espacios preferentemente peatonales, y su diseño se adecuará a tal premisa.							
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN							
1. Se mantendrá en la medida de lo posible el arbolado existente. 2. El Estudio de Detalle podrá prever la localización de un aparcamiento público, bien bajo rasante de la zona verde, bien compartiendo usos en la pieza de equipamiento.							
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL							
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA							
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:			
OU-8.1a	GRADO 4						
Área de intervención y posible remoción de restos.Artículo 6.60. NNUU							
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA							
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA	ORDENANZA
		Cu	Cs				
			0,0000	0 u.a.	2.677 m2s	S/ ORDENAZA	6, Equipamientos
TOTAL	00 m2t			0 u.a.	2.677 m2s		
DOTACIONES LOCALES (total)				VIARIO (total)			
min				2.982 m2s			
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO		
4.369 m2s		4200 m2			mínimo 0		

Notas:

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN

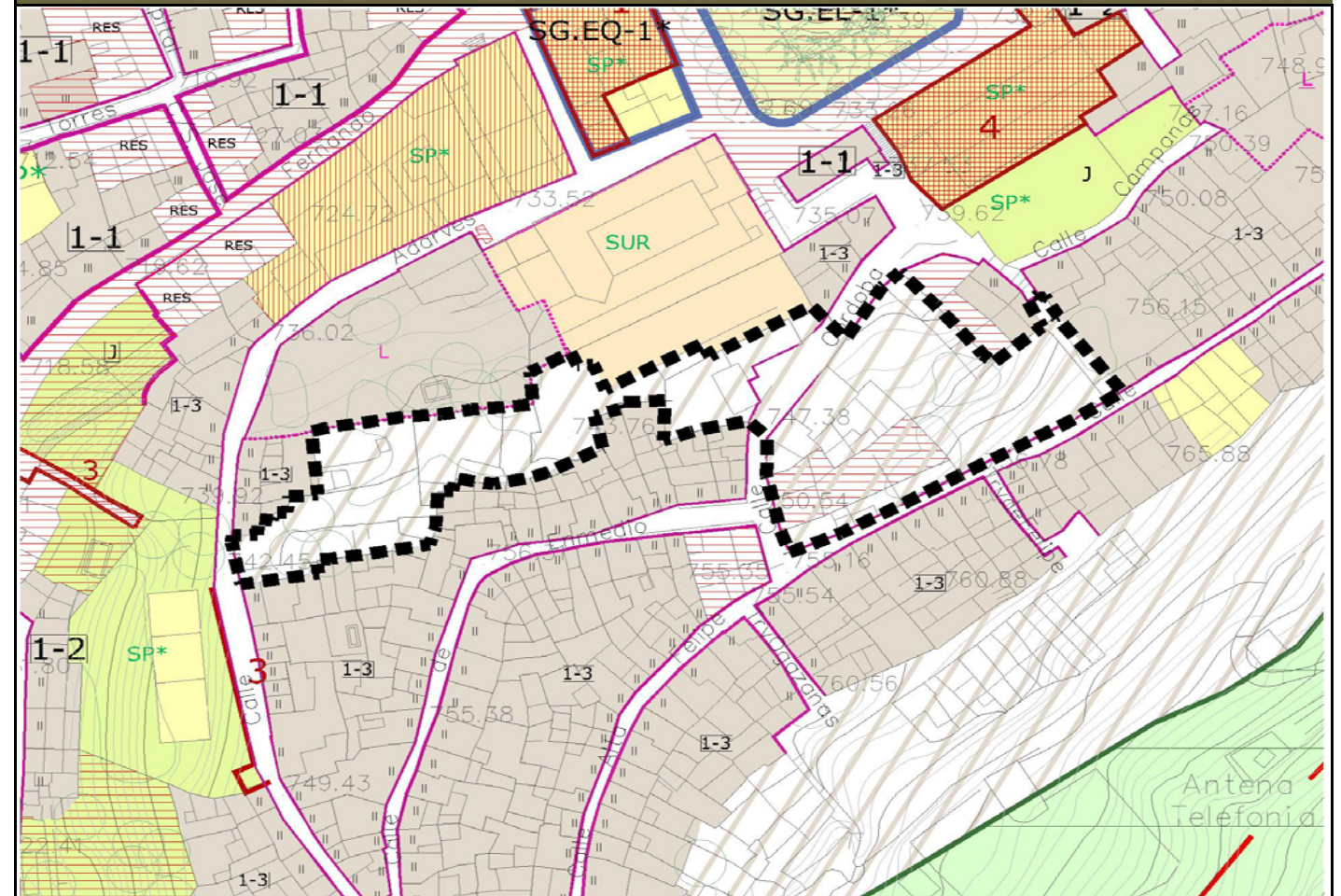


OBJETIVOS						
Recuperar un tejido urbano residencial muy degradado en la zona alta del casco y mejorar la accesibilidad con la prolongación del callejón sin salida entre las calles Córdoba y Alta Felipe.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
3.757 m2s	RESIDENCIAL	0,878 m2t/m2s	3.300 m2t	80 viv/Ha	30	100% edifc. Resid.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
ninguno				ninguno		
OTRAS CARGAS ADSCRITAS AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto	ar-2.10	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,7117 u.a./m2suelo	Cs	= 0,8564
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
2.674 u.a.	2.407 u.a.	267 u.a.		= 339 m2t vp 00 u.a.		
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COOPERACIÓN		GRADO 2		PLAN ESPECIAL		
1. El área podrá ser considerada un Área de Rehabilitación Integrada.						
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
1. Uso y tipología predominante: residencial unifamiliar. El inmueble catalogado A-78 podrá acoger un uso de vivienda plurifamiliar a fin de garantizar la viabilidad de su mantenimiento, de acuerdo con los valores protegidos del bien.						
2. Hasta el 15% de la edificabilidad se podrá destinar a usos terciarios protegidos.						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.						
2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización del 10% del aprovechamiento de cesión.						
3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
1. Muralla urbana. BIC con tipología de monumento. Publicado en BOE 29/6/1985. Entorno de protección: 50 m en suelo urbano.						
2. Área incluida en la delimitación de Conjunto Histórico de Martos. Declarado BIC-Conjunto Histórico. BOJA nº209 de 30 de Octubre de 2003.						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
OU-8.1b	GRADO 2			1. En el ámbito del área se encuentra parte del trazado de muralla. A las parcelas afectadas se le aplicarán las condiciones especiales de conservación de murallas.		
Área de integración y protección de restos arqueológicos.				2. Ordenanza grado 2 de Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente, para el Elemento Catalogado A-78 del Catálogo Urbanístico.		
Artículo 6.58. NNUU						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece.						

Notas:

(1) Necesitará informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



OBJETIVOS
 Continuidad de la trama urbana existente, completando la manzana de vivienda unifamiliar con el mismo uso y tipología, y la manzana de zona verde recayente a la Vía Verde con el área libre del sector. El resto de la superficie edificable será de uso residencial plurifamiliar.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL (1)	EDIF. MÁXIMA (1)	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
14.394 m2s	RESIDENCIAL	1,060 m2t/m2s	14.499 m2t	70 viv/Ha	101	≥ 40% edific. Resid.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR
ninguno	ninguno

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

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto	ar-2.12	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,9098 u.a./m2suelo	Cs	=	0,8689
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)			
12.445 u.a.	11.200 u.a.	1.244 u.a. = 1.790 m2t vp	00 u.a.			

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

- La ordenación del ámbito reflejada en la documentación gráfica (viario interior, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas) constituye la ordenación detallada dada con carácter potestativo por el Plan, para hacer posible su ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.
- Mediante Estudio de Detalle se podrá ajustar o alterar la ord. Pormenorizada potestativa y la localización de las viv. protegidas (Art. 1.5.2.b. de las NN.UU.)

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

Las viviendas protegidas se localizan en la manzana macada como VP, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan introducir mediante E.D.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

- Zona Arqueológica Polideportivo de Martos (ZAPM). Declarado BIC BOJA nº120 de 25 de junio de 2003. El ámbito del sector estará sometido a las instrucciones particulares especificadas en su declaración de BIC.
- Los usos pormenorizados terciarios TRL y TRP se entienden en todas sus categorías excepto la de Gran Superficie Minorista, no autorizable en este sector.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OU-8.1a	ZONA ARQUEOLÓGICA ZAMP (BIC)	
Ver apartado CONDICIONES POR LEGISLACION SECTORIAL		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

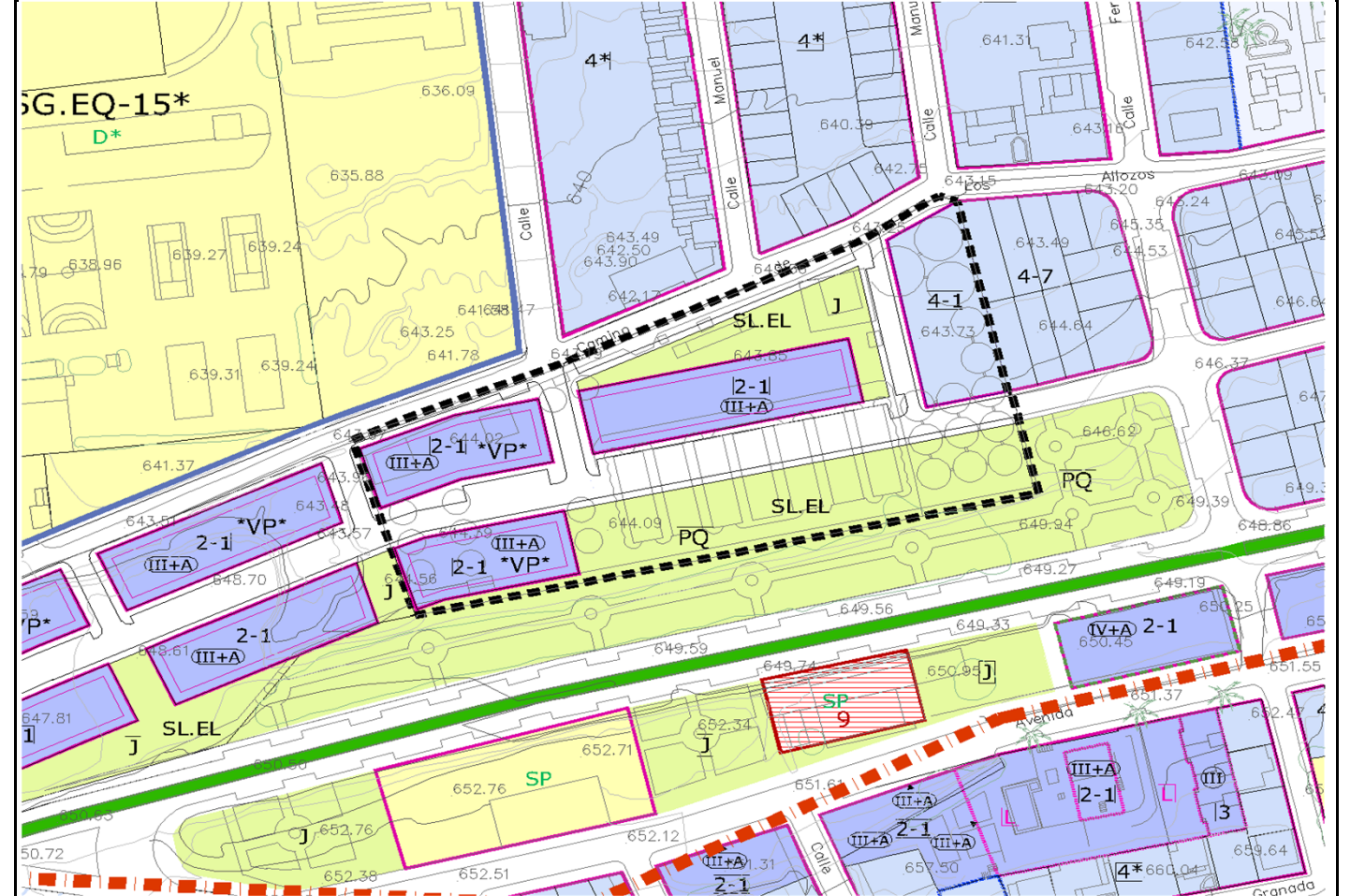
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA MAX.	ORDENANZA
		Cu	Cs				
RUDL	1.280 m2t	1,15	0,8689	1.279 u.a.	3.730 m2s	3+A	2.1
RCL	5.307 m2t	1,00		4.611 u.a.			
RCP	4.845 m2t	0,80		3.368 u.a.			
TRL	1.470 m2t	1,30		1.660 u.a.			
TRP	1.597 m2t	1,10		1.526 u.a.			
TOTAL	14.499 m2t			12.445 u.a.			

DOTACIONES LOCALES (total)				min	31 m2/100m2t	VIARIO (total)	4.731 m2s	
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO			mínimo 73
4564 m2								

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

Notas:
 (1) A efectos de edificabilidad global y aprovechamiento no se han contabilizado 716 m2 correspondientes a suelo público existente (franja del camino de los Ayzos colindante con las instalaciones del Patronato C.O.) en el interior del sector, aunque forman parte del mismo a efectos de su tratamiento y urbanización.

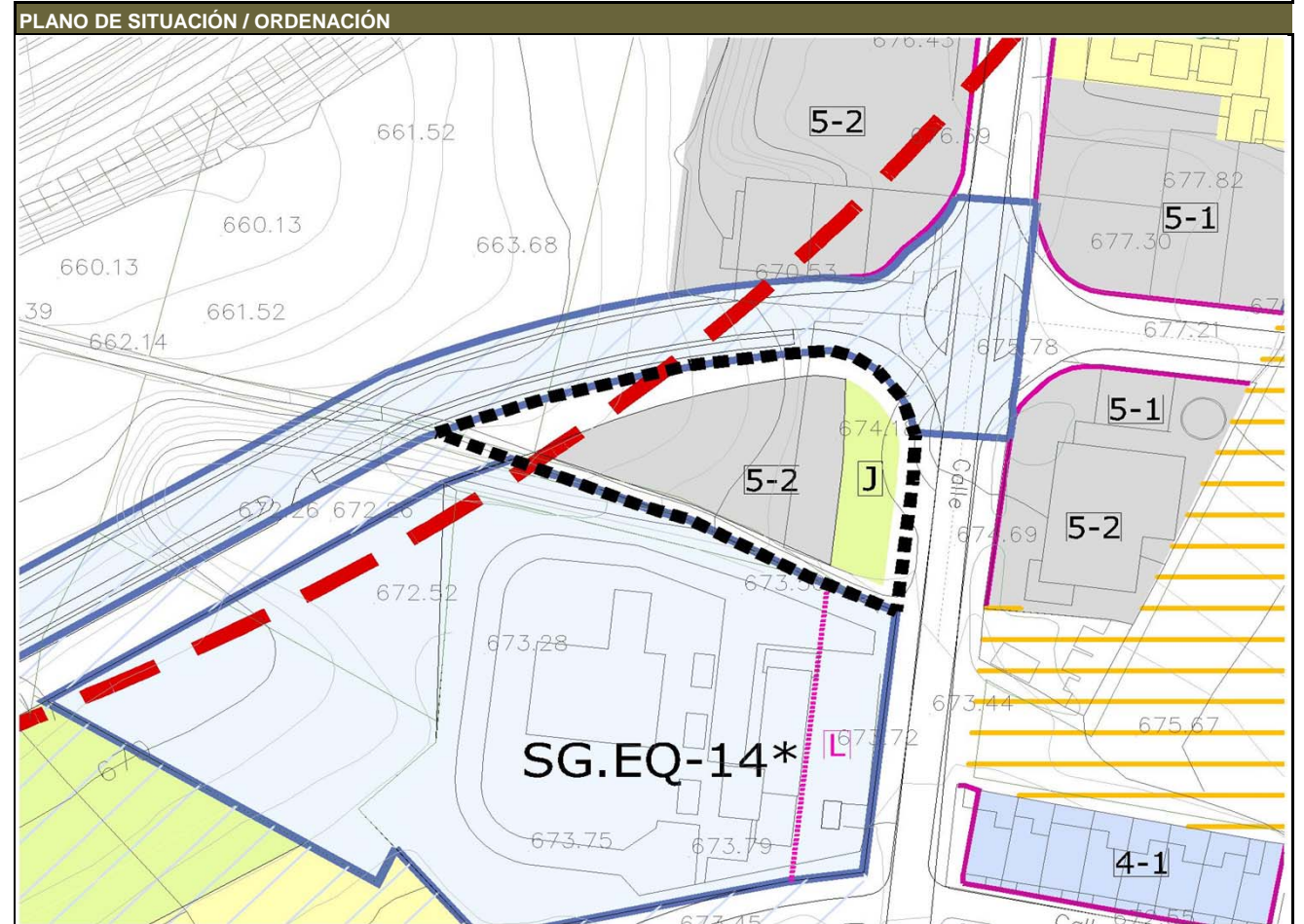
PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



OBJETIVOS								
Incorporar al suelo urbano un área delimitada por el Suelo Urbano consolidado y el trazado de la ronda propuesta con uso global similar al del entorno.								
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL								
PARÁMETROS								
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA		
2.562 m2s	INDUSTRIAL	0,481 m2t/m2s	1.232 m2t					
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA								
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR				
ninguno				ninguno				
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR								
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes								
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS								
Área de Reparto	ar-2.13	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,2941 u.a./m2suelo	Cs	= 0,8739		
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)				
754 u.a.	678 u.a.	75 u.a.		00 u.a.				
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN								
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO				
COMPENSACIÓN		GRADO 2						
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA								
1. La ordenación del ámbito reflejada en la documentación gráfica (viario interior, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas) constituye la ordenación detallada dada con carácter potestativo por el Plan, para hacer posible su ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.								
2. Mediante Estudio de Detalle se podrá ajustar o alterar la ordenación pormenorizada potestativa (Art. 1.5.2.b. de las NN.UU.)								
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN								
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL								
1. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la A-316 y exteriormente por una línea paralela a ella a una distancia de 100 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.								
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA								
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:				
OU-8.1a	GRADO 5			Parte del área se encuentra en el ámbito del yacimiento Puente de la Olla nº 104, según la delimitación recogida en la planimetría indicada.				
Área de control arqueológico. Artículo 6.61. NNUU								
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA								
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA MAX.	ORDENANZA	
		Cu	Cs					
IND	1.232 m2t	0,70	0,8739	754 u.a.	1.232 m2s		5.2	
TOTAL	1.232 m2t			754 u.a.	1.232 m2s			
DOTACIONES LOCALES (total)				min	15%	VIARIO (total)		945 m2s
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO			mínimo 7
385 m2								

* IND: Industrial

Notas:



RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				ar-2.11	
Superficie Sectores:	45.249 m2s				
Superficie Dotaciones Adscritas:	00 m2s		Sup. constr. máxima:	58.824 m2 techo	
	0%	00 m2s			
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	00 m2s				
Superficie Total del Área de Reparto:	45.249 m2s		Edificabilidad global :	1,3000 m2t/m2s	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	ARI	ARI + Dotaciones adscritas	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	S* (m2 suelo)	E (m2techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
ARI-11	22.990	22.990	29.887	23.342	21.008	2.334	0
Dot. adscritas 00 m2s	0		0		0		0
ARI-13	7.928	7.928	10.306	8.049	7.245	805	0
Dot. adscritas 00 m2s	0		0		0		0
ARI-15	14.331	14.331	18.630	14.551	13.095	1.455	0
Dot. adscritas 00 m2s	0		0		0		0
TOTAL		45.249	58.824	45.942	41.348	4.594	0
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 1,0153 ua/m2							

- S Superficie del área en m2
- S* Suma de las superficies del área y de las dotaciones exteriores adscritas
- E Edificabilidad máxima del área en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada área, se ha considerado una superficie S* suma su superficie más la correspondiente a las dotaciones externas adscritas (si las hubiera), de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión del 10% de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a esas dotaciones exteriores.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)

OBJETIVOS

Antigua UE-11. Regenerar el área actualmente ocupada por la Almazara Domingo Solís - Vado Jaén, mediante la sustitución de la actividad industrial por tejido residencial de alta densidad (se resolverán las transiciones respecto del tejido unifamiliar adyacente y se propondrá un frente de vivienda plurifamiliar hacia la Vía Verde, y hacia la ciudad consolidada en altura hacia la que asoma). Registrar con un viario de borde la intervención que conecte con el arroyo, limite el talud de la vía verde y dé salida a la calle Donantes de Sangre.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS

SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
22.990 m ² s	RESIDENCIAL	1,300 m ² t/m ² s	29.887 m ² t	82 viv/Ha	189	≥ 30% edific. Resid.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

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

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR

Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes
--

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto ar-2.11 Aprov. Medio del Área de Reparto: 1,0153 u.a./m²suelo Cs = 0,7563

APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)
23.342 u.a.	21.008 u.a.	2.334 u.a. = 3.858 m ² vp	00 u.a.

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN ESPECIAL

1. Transitoriamente, durante el primer cuatrienio de vigencia de este Plan, se establece como uso compatible el uso actual, a partir del cual le será de aplicación el régimen de fuera de ordenación.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

1. Uso y tipología predominante: Residencial colectiva. Al menos el 15% de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda unifamiliar, que resuelva la transición hacia el tejido unifamiliar adyacente.
2. Se destinará entre el 15% y el 25% de la edificabilidad total a usos terciarios.
3. Parte de los espacios libres se dispondrán en una franja paralela a la Vía Verde del Aceite, que discurre por el borde Este del sector.
4. La dotación local de equipamiento se situará asimismo adyacente a la Vía Verde del Aceite, a fin de generar sinergias entre esta y el equipamiento público.

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

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

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

1. Zona Arqueológica Polideportivo de Martos (ZAPM). Declarado BIC BOJA n°120 de 25 de junio de 2003.El ámbito del sector estará sometido a las instrucciones particulares especificadas en su declaración de BIC.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OU-8.1a	ZONA ARQUEOLÓGICA ZAMP (BIC)	

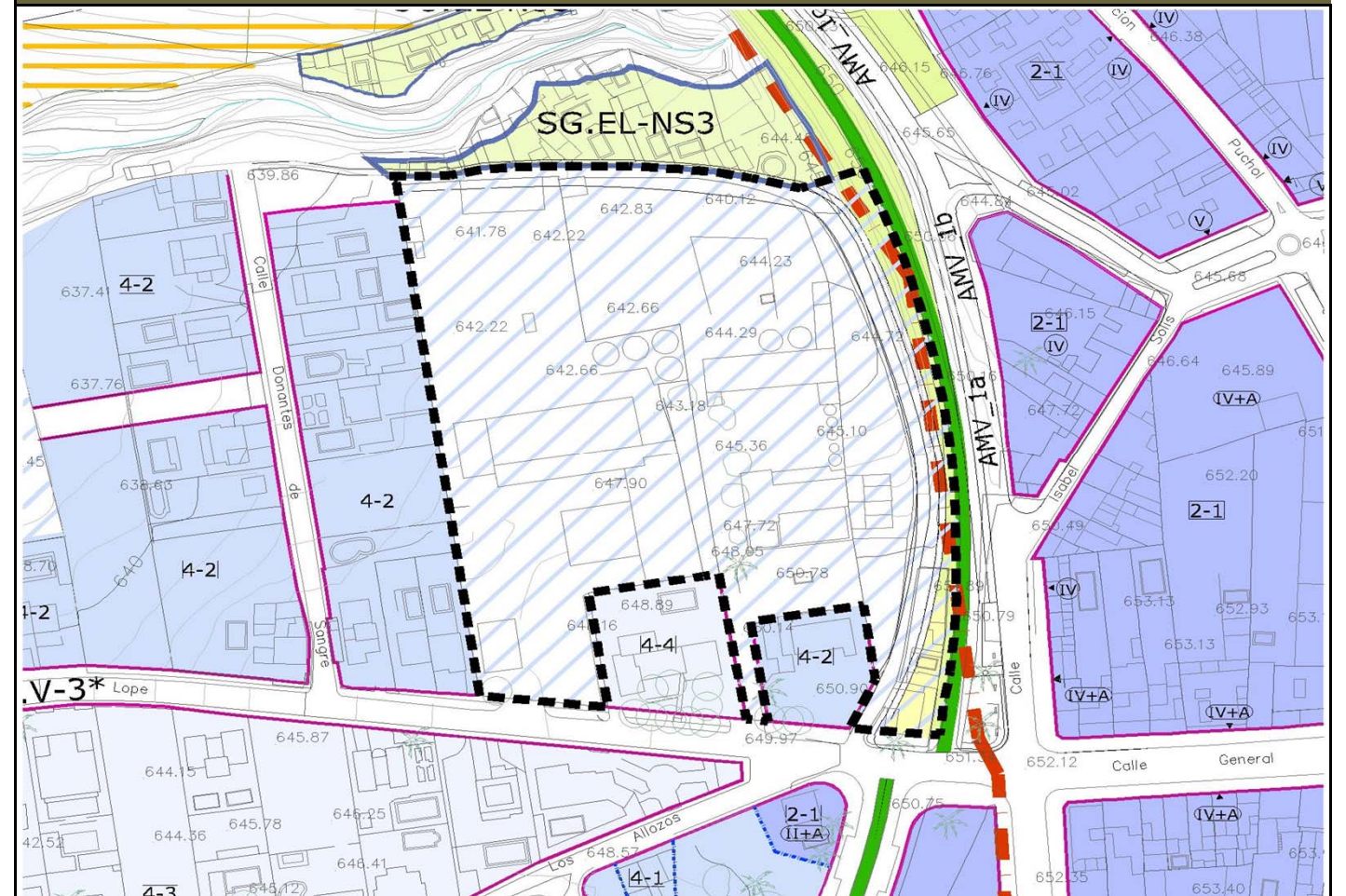
Ver apartado CONDICIONES POR LEGISLACION SECTORIAL

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

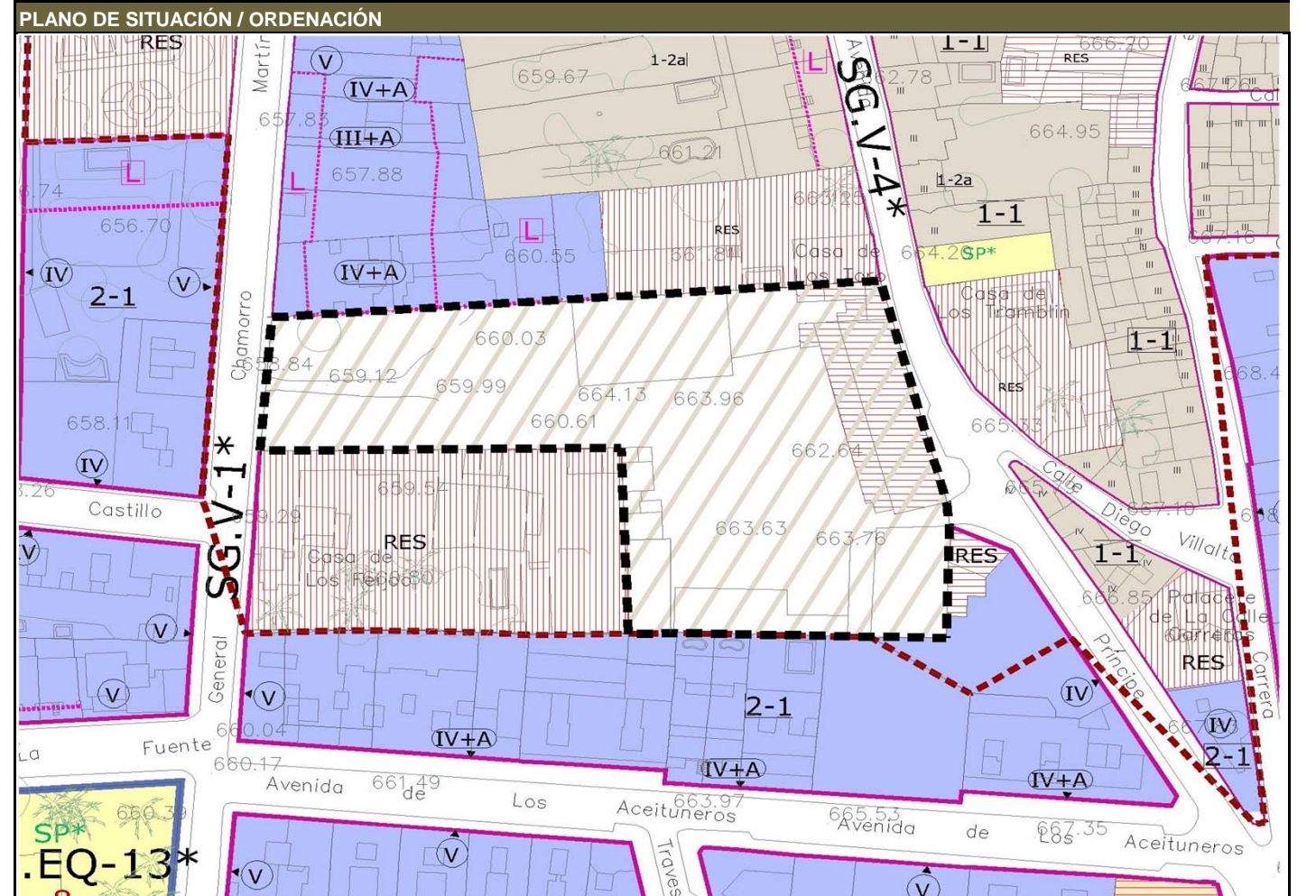
No se establece

Notas:

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



OBJETIVOS						
Antigua UE-24. Área de reforma ligada al desmantelamiento de usos industriales (almazara) en el interior del casco urbano. Entendimiento del espacio libre que atraviesa la manzana como valor principal de la ordenación del vacío. Mantener el volumen de edificación con fachada a C/ Príncipe Felipe, elemento catalogado A-47, rehabilitándola para albergar un uso residencial o de equipamiento compatible con su tipología y de acuerdo a sus determinaciones particulares de protección.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP. SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
7.928 m2s	RESIDENCIAL	1,300 m2t/m2s	10,306 m2t	82 viv/Ha	65	≥ 30% edif. Resid.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
0			0 u.a.			
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto ar-2.11		Aprov. Medio del Área de Reparto:		1,0153 u.a./m2suelo		Cs = 0,7554
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
8,049 u.a.	7,245 u.a.	805 u.a.		= 1,332 m2t vp		
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 1		PLAN ESPECIAL		
1. Transitoriamente, durante el primer cuatrienio de vigencia de este Plan, se establece como uso compatible el uso actual, a partir del cual le será de aplicación el régimen de fuera de ordenación.						
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
1. Uso y tipología predominante: Residencial colectiva.						
2. Se destinará entre el 15% y el 25% de la edificabilidad total a usos terciarios.						
3. Asegurar la correcta ordenación de espacios libres y de circulación de acuerdo al carácter del conjunto y de los elementos protegidos, así como la comunicación de la Avda. Príncipe Felipe con Avda. Tte. Gral. Chamorro Martínez.						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.						
2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.						
3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
1. Área incluida en la delimitación de Conjunto Histórico de Martos. Declarado BIC-Conjunto Histórico. BOJA nº209 de 30 de Octubre de 2003.						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
OU-8.1d	GRADO 4			Ordenanza grado 2 de Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente, para el elemento A-47 del Catálogo Urbanístico.		
Área de intervención y posible remoción de restos. Artículo 6.60 NNUU.						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						
Notas:						



OBJETIVOS						
Antigua UE-28. Área de reforma ligada al desmantelamiento de usos industriales (almazara) en el interior del casco urbano, ordenando el vacío urbano resultante a través de una tipología residencial de edificación abierta, que continúe la ordenación de los jardines adyacentes y la semiglorieta entre la Avenida de la Alhambra y la calle Reina Sofía. Protección y puesta en valor del elemento industrial Catalogado I-12 (Chimenea de la almazara Virgen de la Villa) dentro de la reserva de suelo destinada a espacios libres.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
14.331 m2s	RESIDENCIAL	1,300 m2t/m2s	18.630 m2t	82 viv/Ha	118	≥ 30% edifc. Resid.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
0			0 u.a.			
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto ar-2.11		Aprov. Medio del Área de Reparto:		1,0153 u.a./m2suelo		Cs = 0,7454
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
14.551 u.a.	13.095 u.a.	1.455 u.a. = 2.440 m2t vp		00 u.a.		
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 1		PLAN ESPECIAL		
1. Transitoriamente, durante el primer cuatrienio de vigencia de este Plan, se establece como uso compatible el uso actual, a partir del cual le será de aplicación el régimen de fuera de ordenación.						
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
1. Uso y tipología predominante: Residencial colectiva. Al menos el 15% de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda unifamiliar, debiéndose completar con esta tipología el frente existente a la Avda. Tte. Gral. Chamorro Martínez.						
2. Se destinará entre el 25% y el 35% de la edificabilidad total a usos terciarios.						
3. La alineación hacia la calle Reina Sofía deberá adecuarse al ancho que tiene la calle en el tramo al otro lado de la semiglorieta.						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.						
2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.						
3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
OU-8.1d	GRADO 5			Ordenanza grado 1 de Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente, para el Elemento Catalogado I-12 (Chimenea) del Catálogo Urbanístico.		
Área de control arqueológico. Artículo 6.61 NNUU.						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						

Notas:

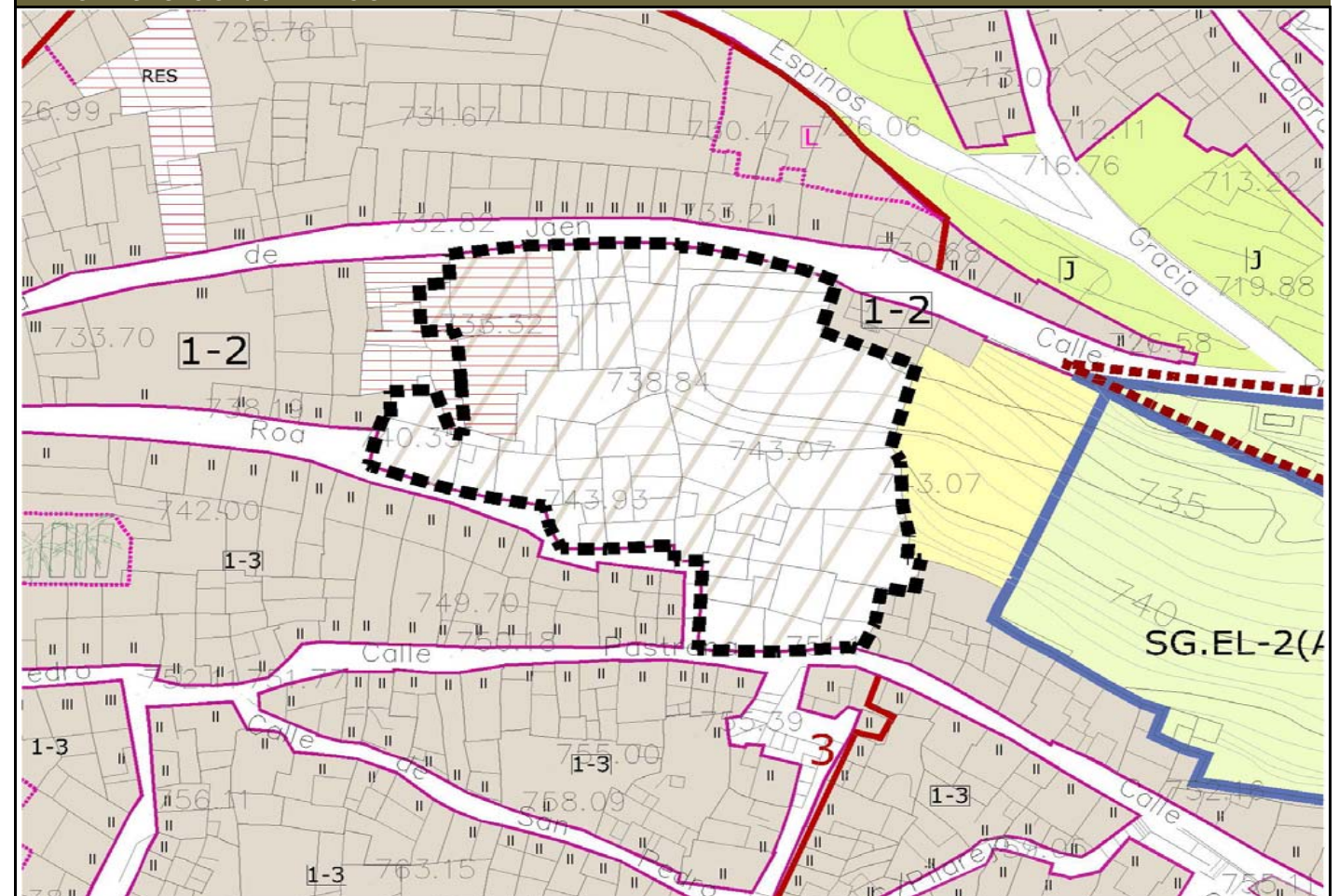


OBJETIVOS						
Regenerar este ámbito del Conjunto Histórico a través de una actuación de vivienda protegida, además de mejorar la accesibilidad de la zona, continuando el itinerario peatonal de la calle de la Peña hasta la calle Puerta de Jaén, poniendo en valor los restos de muralla.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
3.595 m2s	RESIDENCIAL	0,445 m2t/m2s	1.598 m2t	47 viv/Ha	17	100% edifc. Resid.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
ninguno				ninguno		
OTRAS CARGAS ADSCRITAS AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto ar-2.14		Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,3502 u.a./m2suelo		Cs = 0,8564
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
1.259 u.a.	1.133 u.a.	126 u.a. = 160 m2t vp		00 u.a.		
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COOPERACIÓN		GRADO 2		PLAN ESPECIAL		
1. El área podrá ser considerada un Área de Gestión Integrada.						
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
1. Uso y tipología predominante: residencial unifamiliar. El inmueble catalogado A-76 podrá acoger un uso de vivienda plurifamiliar a fin de garantizar la viabilidad de su mantenimiento, de acuerdo con los valores protegidos del bien.						
2. Se permite hasta un 20% de usos terciarios.						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.						
2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización del 10% del aprovechamiento de cesión.						
3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
1. Muralla urbana. BIC con tipología de monumento. Publicado en BOE 29/6/1985. Entorno de protección: 50 m en suelo urbano.						
2. Área incluida en la delimitación de Conjunto Histórico de Martos. Declarado BIC-Conjunto Histórico. BOJA nº209 de 30 de Octubre de 2003.						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
OU-8.1c	GRADO 2			1. En el área se encuentra restos de muralla. A las parcelas afectadas se les aplicarán las condiciones especiales de conservación de murallas.		
Área de integración y protección de restos arqueológicos.				2. Ordenanza grado 2 de Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente, para el Elemento Catalogado A-76 del Catálogo Urbanístico.		
Artículo 6.58. NNUU						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece.						

Notas:

(1) Necesitará informe favorable de la administración competente en materia de patrimonio histórico.

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



OBJETIVOS
Continuar la trama residencial consolidada mediante tipos residenciales similares con un porcentaje elevado de vivienda protegida, dejando una zona libre en continuación con la apertura de viario al otro lado de la calle Fruteros.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
2.387 m2s	RESIDENCIAL	0,731 m2t/m2s	1.745 m2t	46 viv/Ha	11	≥ 40% edifc. Resid.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR
ninguno	ninguno

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR

Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto	ar-5.1	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,7037 u.a./m2suelo	Cs	=	0,9124
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)			
1.680 u.a.	1.512 u.a.	168 u.a. = 200 m2t vp	00 u.a.			

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	-

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

- La ordenación del ámbito reflejada en la documentación gráfica (viario interior, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas) constituye la ordenación detallada dada con carácter potestativo por el Plan, para hacer posible su ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.
- Mediante Estudio de Detalle se podrá ajustar o alterar la ord. Pormenorizada potestativa y la localización de las viv. protegidas (Art. 1.5.2.b. de las NN.UU.)

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

Las viviendas protegidas se localizan en la manzana macada como VP, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan introducir mediante E.D.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
		En la afección al subsuelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.50 Hallazgos arqueológicos casuales de las NNUU.

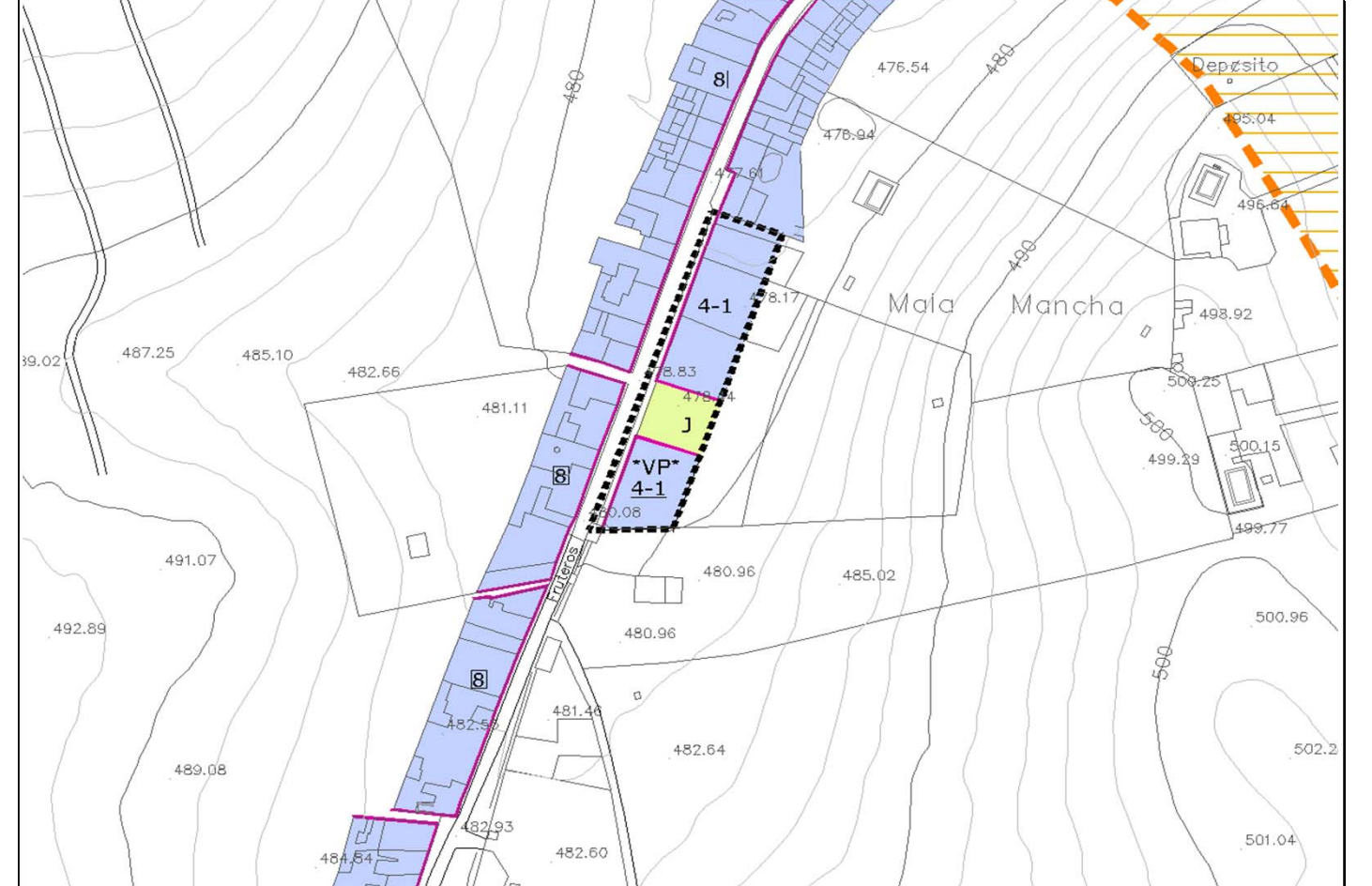
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA MAX.	ORDENANZA
		Cu	Cs				
RUDL	1.024 m2t	1,15	0,9124	1.074 u.a.	1.702 m2s	S/ ORDENAZA	4.1
RUDP	721 m2t	0,92		605 u.a.			
TOTAL	1.745 m2t			1.680 u.a.	1.702 m2s		
DOTACIONES LOCALES (total)				min	22 m2/100m2t (1)	VIARIO (total) 305 m2s	
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO mínimo 9		
380 m2							

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

Notas:
(1). Se exige del cumplimiento íntegro del art.17 de la LOUA debido a la reducida dimensión del Área.

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



OBJETIVOS
Continuar la trama residencial consolidada mediante tipos residenciales similares, hasta englobar las viviendas existentes más al sur del núcleo de población.;mejora de la urbanización de la prolongación de la calle Granada.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
4.934 m2s	RESIDENCIAL	0,547 m2t/m2s	2.700 m2t	34 viv/Ha	17	≥ 30% edific. Resid.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR
ninguno	ninguno

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR

Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes
--

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto	ar-5.2	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,5292 u.a./m2suelo	Cs	=	0,8967
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)			
2.611 u.a.	2.350 u.a.	261 u.a. = 317 m2t vp	00 u.a.			

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	-

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

- La ordenación del ámbito reflejada en la documentación gráfica (viario interior, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas) constituye la ordenación detallada dada con carácter potestativo por el Plan, para hacer posible su ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.
- Mediante Estudio de Detalle se podrá ajustar o alterar la ord. Pormenorizada potestativa y la localización de las viv. protegidas (Art. 1.5.2.b. de las NN.UU.)

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

- Las viviendas protegidas se localizan en la manzana macada como VP, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan introducir mediante E.D.
- Se contempla el mantenimiento de las viviendas existentes en el ámbito, que participarán de las cargas derivadas de la urbanización y sus cesiones.

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

Vías Pecuarias. Cañada Real del Camino de Granada.
Se condiciona el desarrollo de la unidad al deslinde y desafectación del dominio público interior al sector correspondiente al tramo de la Cañada Real del Camino de Granada.

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
		En la afección al subsuelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.50 Hallazgos arqueológicos casuales de las NNUU.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA MAX.	ORDENANZA
		Cu	Cs				
RUDL	1.860 m2t	1,15	0,8967	1.918 u.a.	3.365 m2s	S/ ORDENAZA	4.1
RUDP	840 m2t	0,92		693 u.a.			8
TOTAL	2.700 m2t			2.611 u.a.	3.365 m2s		
DOTACIONES LOCALES (total)				min	15 m2/100m2t (1)	VIARIO (total) 1.159 m2s	
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO mínimo 14		
				410 m2			

*RUDL: Residencial Unifamiliar aDorada Libre; RUDP: Residencial Unifamiliar Adorada Protegida

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

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



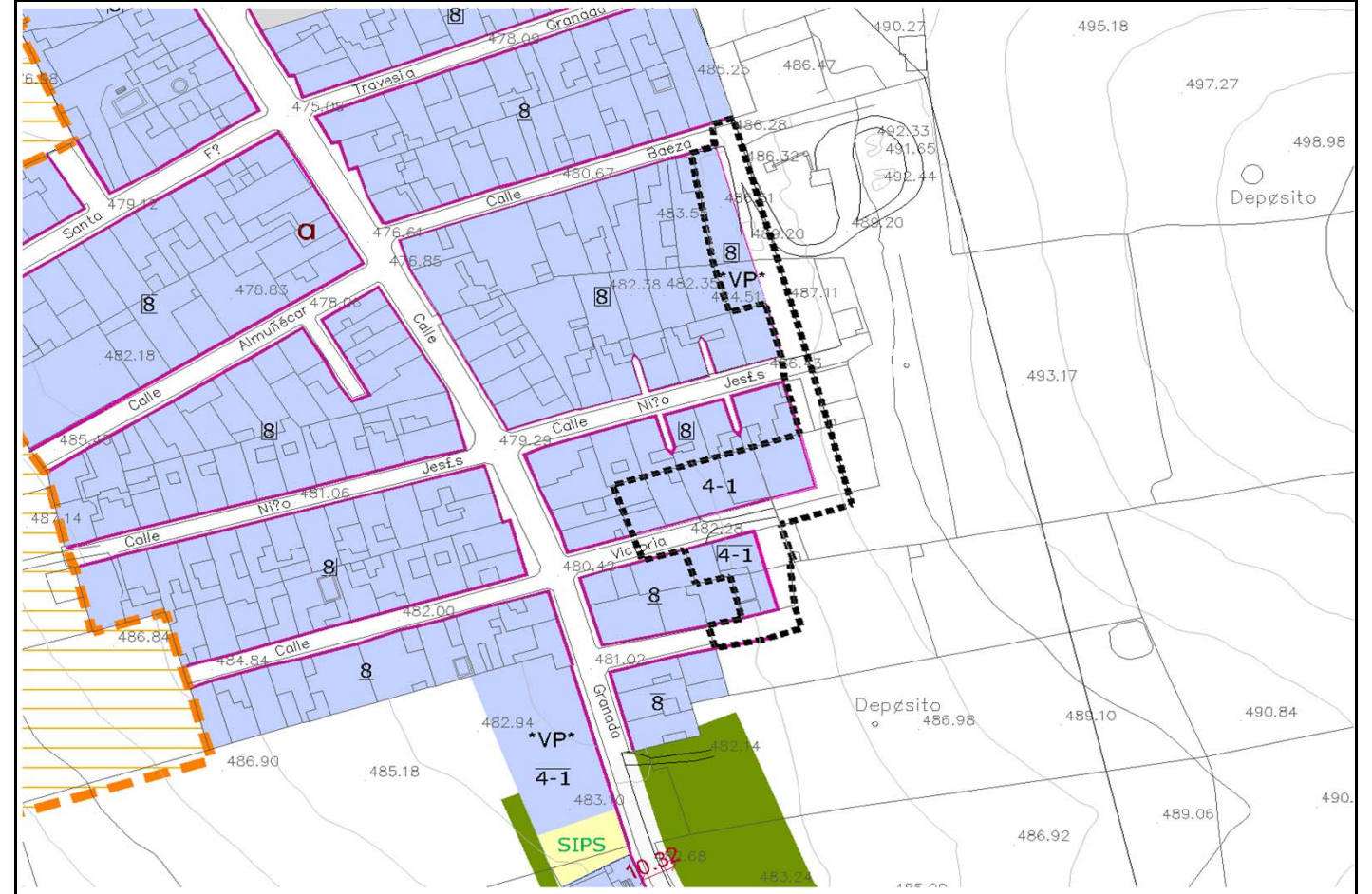
OBJETIVOS								
Conexión de las calles Victoria, Niño Jesús y Baeza a través de una calle de borde que las una, completando la manzanas residenciales con el mismo tipo de vivienda existente.								
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL								
PARÁMETROS								
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA		
3.845 m2s	RESIDENCIAL	0,393 m2t/m2s	1.512 m2t	23 viv/Ha	9	≥ 30% edific. Resid.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA								
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR				
ninguno				ninguno				
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR								
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes								
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS								
Área de Reparto ar-5.3		Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,3741 u.a./m2suelo		Cs = 0,8801		
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)				
1.439 u.a.	1.295 u.a.	144 u.a. = 178 m2t vp		00 u.a.				
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN								
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO				
COMPENSACIÓN		GRADO 2		-				
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA								
1. La ordenación del ámbito reflejada en la documentación gráfica (viario interior, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas) constituye la ordenación detallada dada con carácter potestativo por el Plan, para hacer posible su ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.								
2. Mediante Estudio de Detalle se podrá ajustar o alterar la ord. Pormenorizada potestativa y la localización de las viv. protegidas (Art. 1.5.2.b. de las NN.UU.)								
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN								
1. Las viviendas protegidas se localizan en la manzana macada como VP, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan introducir mediante E.D.								
2. Se contempla el mantenimiento de las viviendas existentes en el ámbito, que participarán de las cargas derivadas de la urbanización y sus cesiones.								
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL								
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA								
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:				
				En la afección al subsuelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.50 Hallazgos arqueológicos casuales de las NNUU.				
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA								
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA MAX.	ORDENANZA	
		Cu	Cs					
RUDL	1.058 m2t	1,15	0,8801	1.071 u.a.	1.957 m2s	S/ ORDENAZA	4.1	
RUDP	454 m2t	0,92		367 u.a.				
TOTAL	1.512 m2t			1.439 u.a.	1.957 m2s			
DOTACIONES LOCALES (total)				0 m2/100m2t (1)		VIARIO (total)		1.888 m2s
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO			mínimo 8

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

Notas:

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

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN

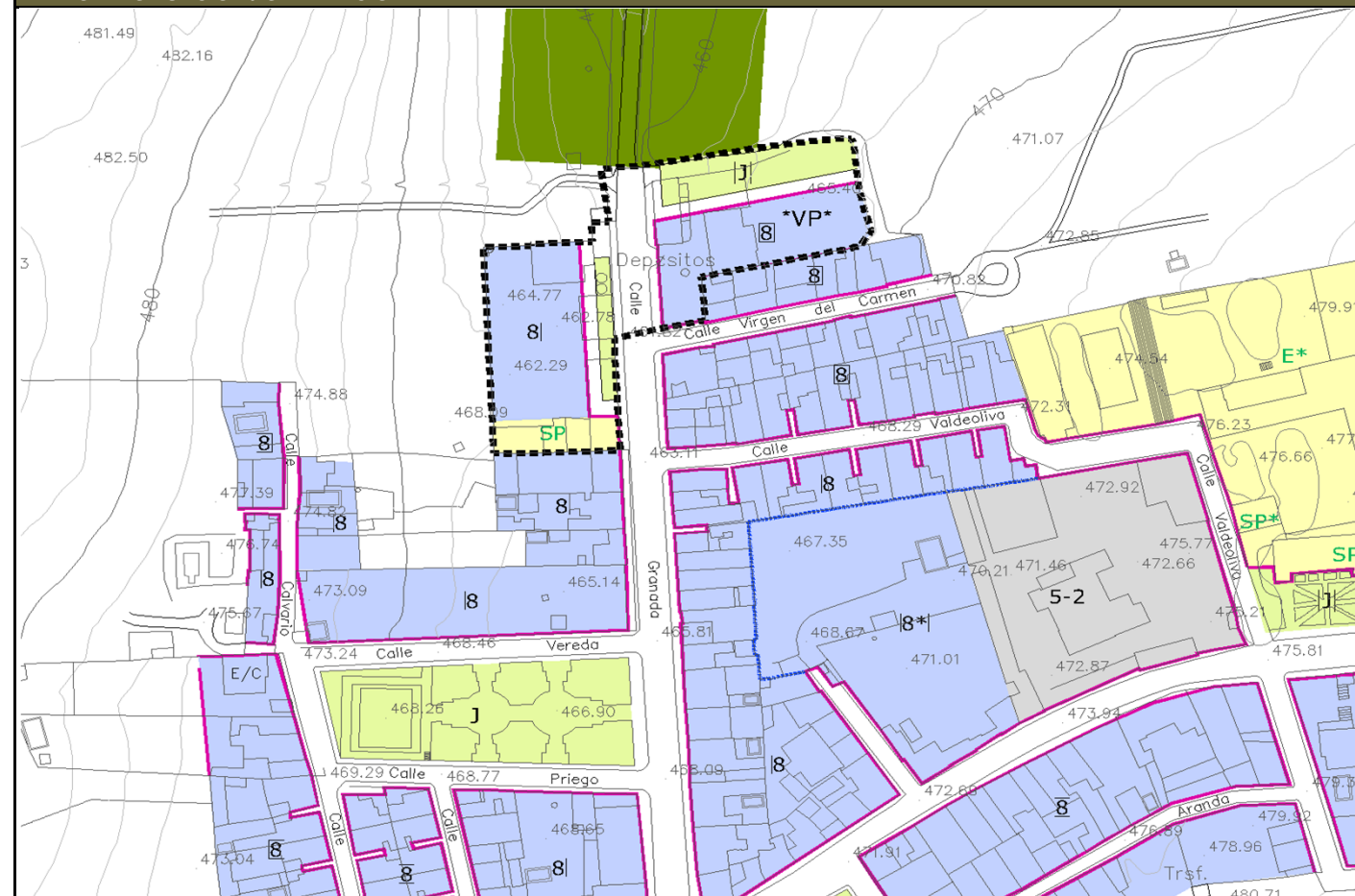


OBJETIVOS							
Desmantelar el uso industrial de almazara existente en la actualidad y cambiar a uso global residencial.							
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
PARÁMETROS							
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA	
5.497 m2s	RESIDENCIAL	0,546 m2t/m2s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

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

Notas:

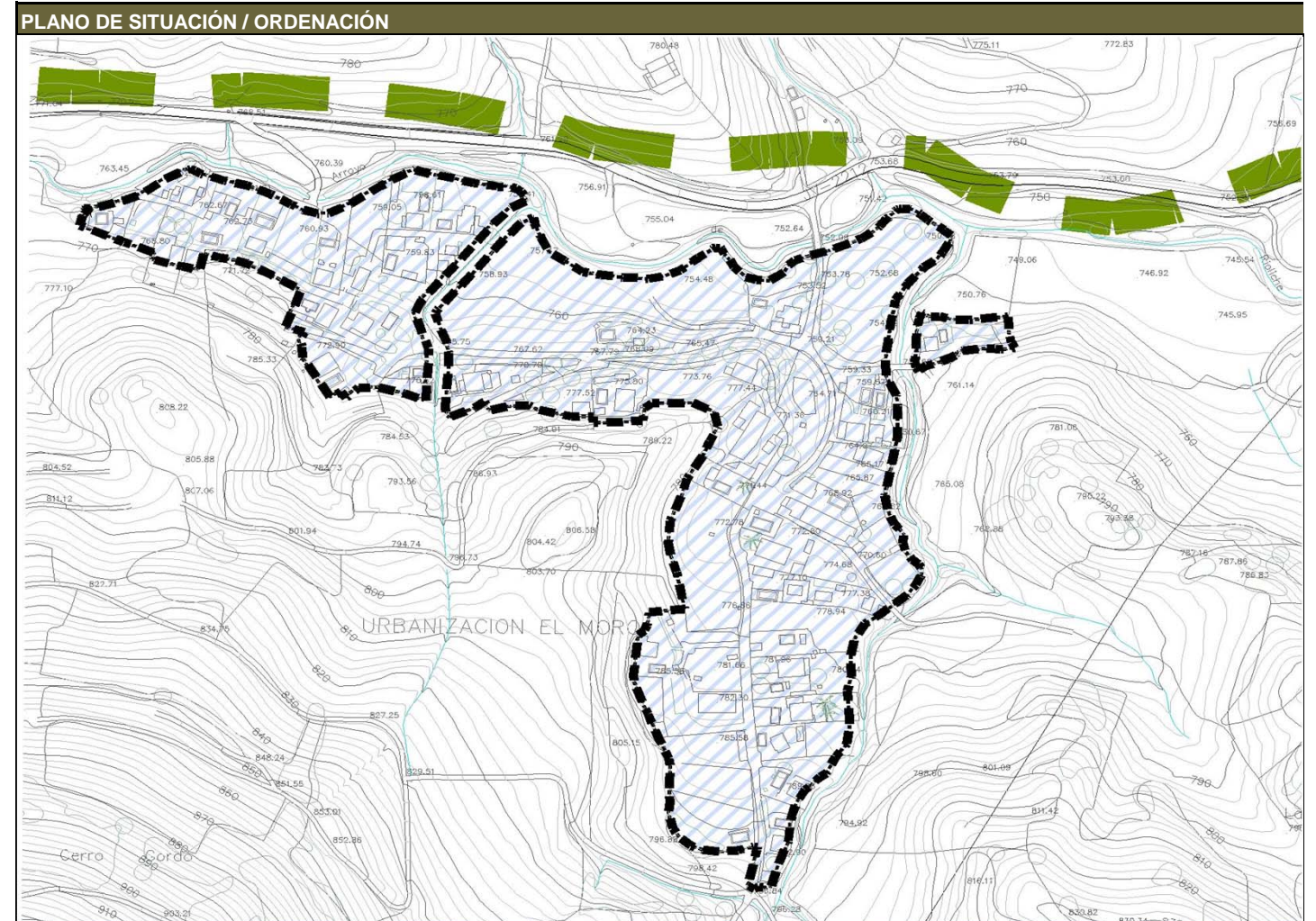
PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



OBJETIVOS						
Urbanización adecuada del sector, con la dotación de las infraestructuras, zonas verdes y equipamientos necesaria. Regular el desarrollo edificatorio futuro de este ámbito de suelo.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
64.230 m2s	RESIDENCIAL	0,350 m2t/m2s	22.481 m2t	12 viv/Ha	75	(1)
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
0			0 u.a.			
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto	ar-5.7	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,3413 u.a./m2suelo	Cs	= 0,7801
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
21.922 u.a.	19.729 u.a.	2.192 u.a.		00 u.a.		
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 1		PLAN ESPECIAL		
<p>1. Serán cargas del área la ejecución de las acometidas a las infraestructuras urbanas existentes en alta de abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico, en las condiciones que establezcan los organismos competentes.</p> <p>2. Asimismo será carga del área la ejecución de un nuevo entubamiento para el arroyo innominado que la atraviesa, y la sustitución de las ODT nº 1, 4 y 5 señaladas en el estudio hidrológico e hidráulico aportado en este Plan, todas ellas con la capacidad especificada en dicho documento. En cada caso, la solución definitiva necesitará la aprobación por parte de la administración competente en materia de aguas.</p> <p>3. El Plan Especial contemplará el mantenimiento y legalización de las viviendas existentes en el ámbito.</p>						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
<p>1. Se podrán realizar pequeños ajustes que se deriven del reconocimiento pormenorizado de los límites de propiedad.</p> <p>2. El Proyecto de urbanización o instrumento que establezca el diseño de las zonas verdes que se encuentren en las proximidades del río Eliche o arroyo del Moro, tendrá en cuenta el entorno en el que se encuentran, utilizando preferentemente vegetación de ribera, que sea acorde con la existente en la actualidad. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos, acordes con el entorno.</p> <p>3. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.</p> <p>4. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización del 10% del aprovechamiento de cesión.</p> <p>5. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)</p>						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
1. Parte del Área se ve afectada por la Zona de Policía del Arroyo de Eliche, el Moro e Innominado, según lo dispuesto en el RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986.						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
				En la afección al subsuelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.50 Hallazgos arqueológicos casuales de las NNUU.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						

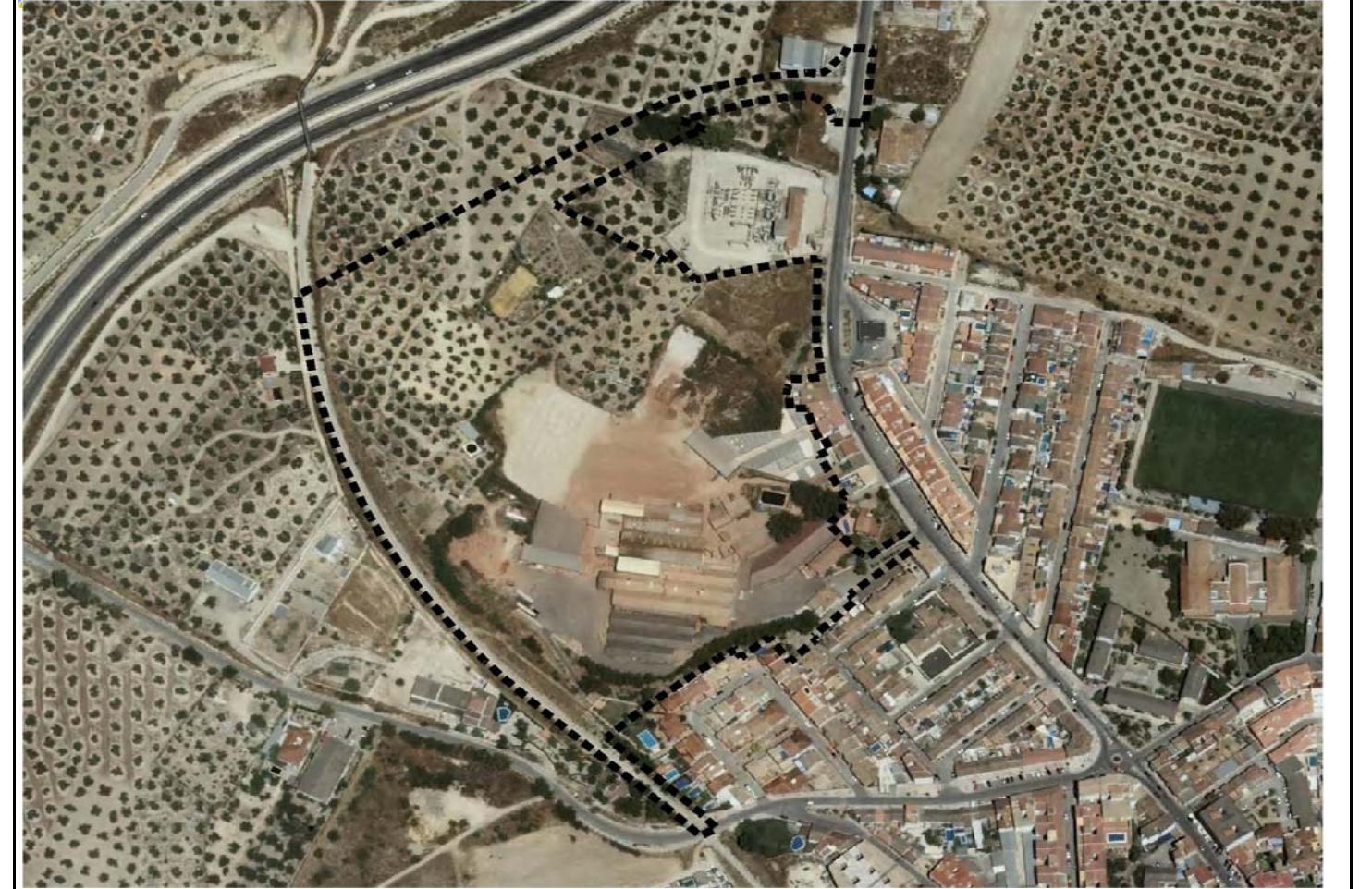
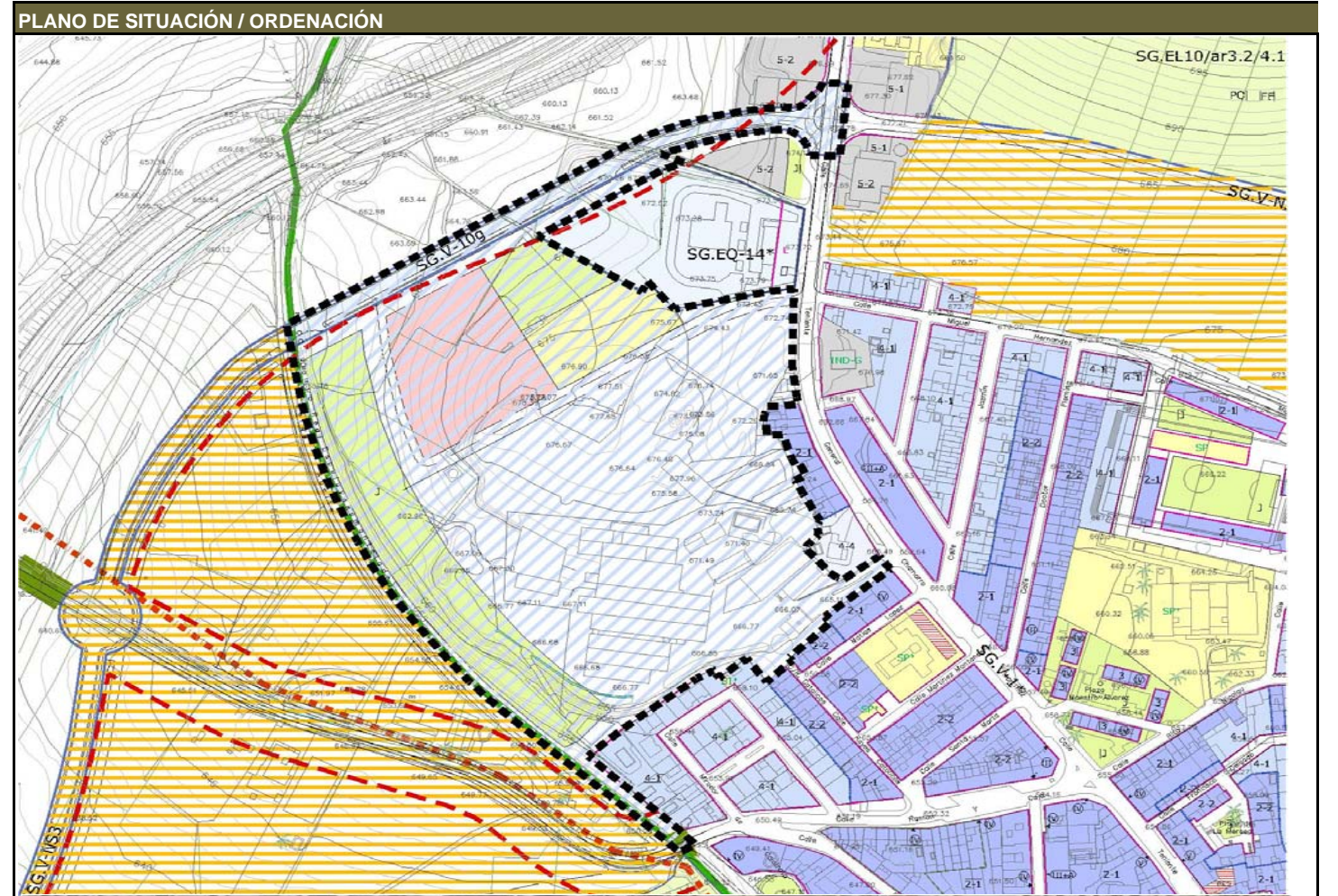
Notas:

(1) Según art. 10.1.A) b) LOUA, se justifica la exención de la reserva de edificabilidad residencial para viviendas de protección por tratarse de viviendas aisladas con una densidad menor a quince viviendas por hectárea.



OBJETIVOS						
Terrenos ocupados, en parte, por actividades industriales a dismantelar (fábrica cerámica). Constituye un importante vacío en el borde urbano noroeste que interesa colmar dando continuidad a las tramas urbanas adyacentes y conectando con la nueva ronda urbana prevista por el plan. Es conveniente la coexistencia de usos residenciales y terciarios, estos últimos dando frente a dicha ronda a modo de barrera acústica.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
86.091 m2s	RESIDENCIAL	0,590 m2t/m2s	50.794 m2t	27 viv/Ha	234	≥ 30% edifc. Resid.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
0			0 u.a. 100,00% SG.V-10g 6.618 m2s Cesión y ejecución			
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto ar-3.1		Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,5852 u.a./m2suelo		Cs = 0,8372
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
50.379 u.a.	45.342 u.a.	5.038 u.a. = 7.522 m2t vp		00 u.a.		
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 3		PLAN PARCIAL		
1. La ejecución de las viviendas se condiciona al traslado previo de la actividad de la fábrica de cerámica.						
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
1. Uso y tipología predominante: Residencial colectiva. Al menos el 15% de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda unifamiliar, debiéndose completar con esta tipología el frente existente a la Avda. Tte. Gral. Chamorro Martínez.						
2. Se destinará entre el 40% y el 50% de la edificabilidad total a usos no residenciales						
3. Se dispondrá una primera banda de edificación de usos terciarios y dotacionales como transición y barrera acústica entre la autovía y el tejido residencial.						
4. Parte de los espacios libres se dispondrá en una franja paralela a la Vía verde del aceite, que discurre por el borde sur del sector.						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.						
2. La edificación residencial habrá de situarse a una distancia mínima de 200 m desde la línea exterior de calzada de la autovía .						
3. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.						
4. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
1. El planeamiento de desarrollo podrá contemplar el uso pormenorizado Terciario Comercial de Gran Superficie Minorista, en cuyo caso se requerirá la documentación y autorizaciones previstas en el Decreto 3/2009.						
2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la carretera N-321a y exteriormente por una línea paralela a ellas a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
OU-8.1a	ART. 6.51. de las Normas Urbanísticas			Parte del sector se encuentra en el ámbito del yacimiento Puente de la Olla nº 104, según la delimitación recogida en la planimetría indicada.		
Conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo .						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						

Notas:



RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

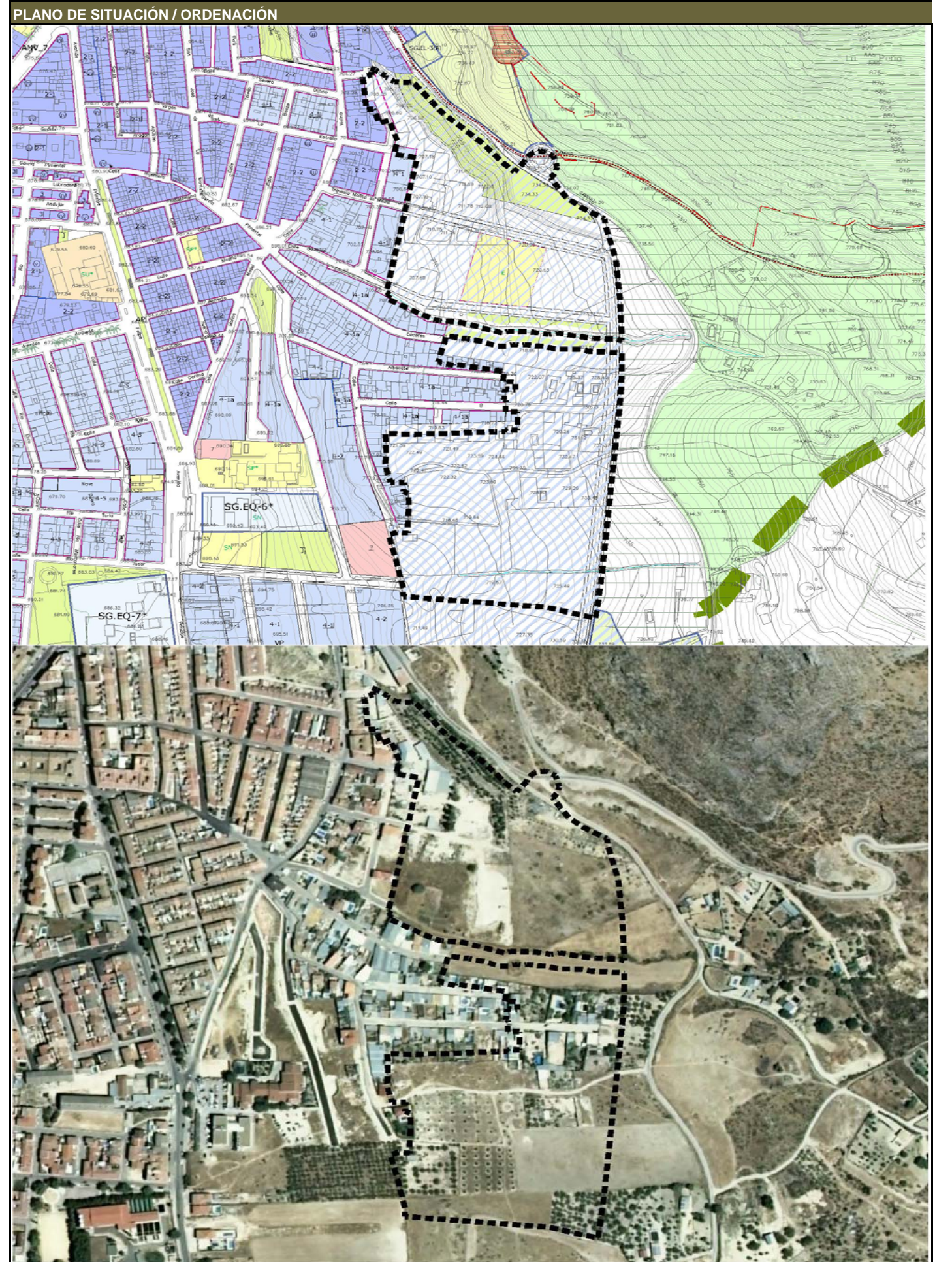
ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				ar-3.3
Superficie Sectores:	88.340 m2s			
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	00 m2s	Sup. constr. máxima:	24.735 m2 techo	
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	00 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	88.340 m2s	Edificabilidad global :	0,2800 m2t/m2s	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

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

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

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



RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

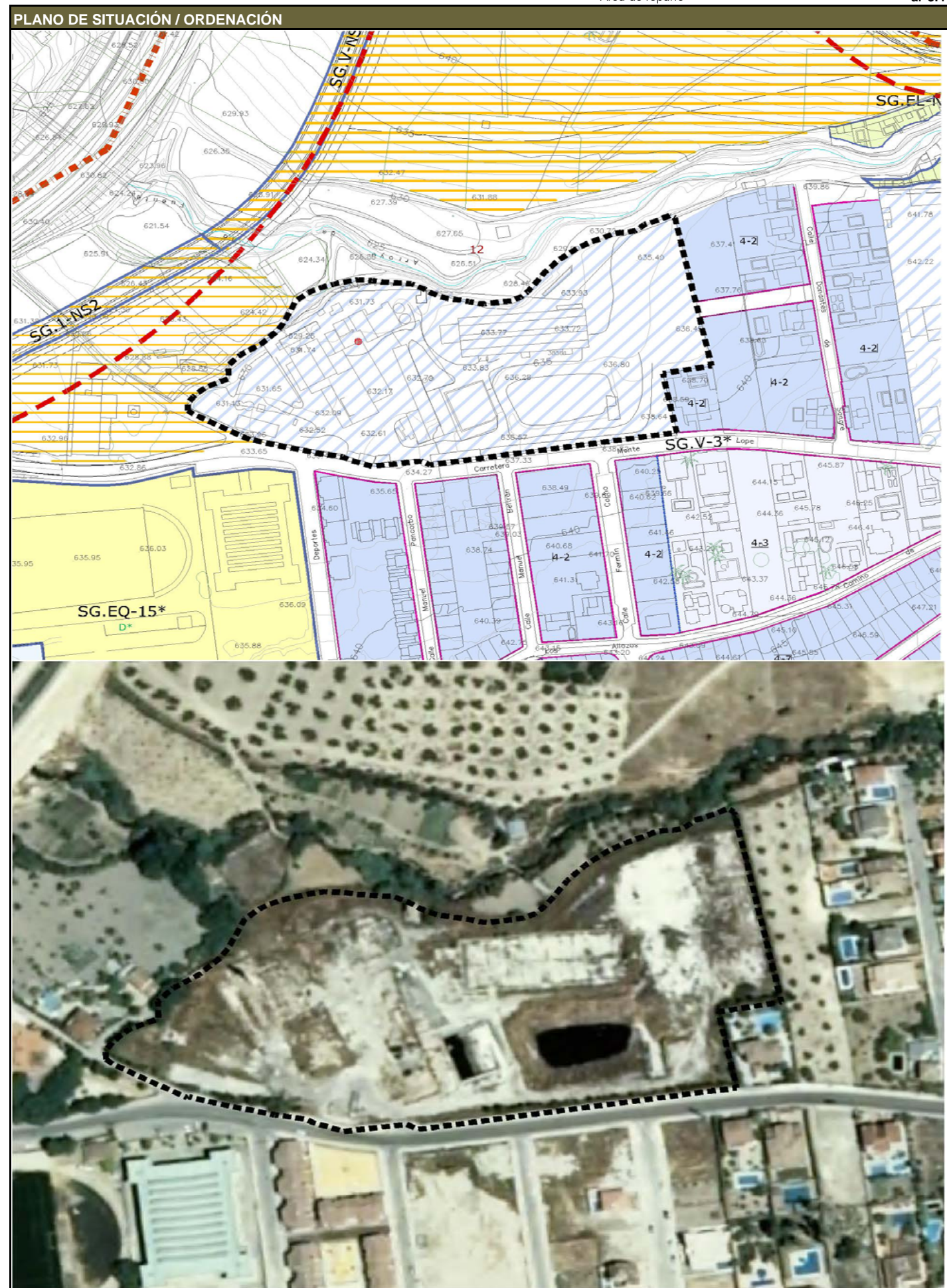
ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				ar-3.4
Superficie Sectores:	30.810 m2s			
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	00 m2s	Sup. constr. máxima:	30.810 m2 techo	
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	00 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	30.810 m2s	Edificabilidad global :	1,0000 m2t/m2s	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

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

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

OBJETIVOS						
Transformación de los suelos ocupados por antigua industria aceitera en una zona de crecimiento residencial y de usos terciarios. Integrar los elementos de interés existentes (chimenea). Los parámetros urbanísticos se atienen, en lo fundamental, a lo establecido en el convenio suscrito entre los propietarios y el Ayuntamiento. Se estudiará la posibilidad de conexión con la calle Donantes de Sangre en coordinación con el desarrollo del ARI-6.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
30.810 m2s	RESIDENCIAL	1,000 m2t/m2s	30.810 m2t	75 viv/Ha	231	≥ 30% edifc. Resid.
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
0			0 u.a.			
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto ar-3.4		Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,8701 u.a./m2suelo		Cs = 0,8552
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
26.807 u.a.	24.126 u.a.	2.681 u.a.		= 3.918 m2t vp		
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 3		PLAN PARCIAL		
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
<ol style="list-style-type: none"> Uso y tipología predominante: Residencial colectiva. Se destinará entre el 20% y el 30% de la edificabilidad total a usos terciarios. Al menos el 50% de ésta se dedicará a uso terciario exclusivo. La ordenación de volúmenes que se proponga se adecuará a la situación de colindancia, en el borde este, con parcelas de viviendas unifamiliares de escasa altura. 						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
<ol style="list-style-type: none"> Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento) 						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
<ol style="list-style-type: none"> El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Gran Superficie Minorista. Parte del sector se ve afectada por la Zona de Policía del Arroyo de la Villa, según lo dispuesto en el RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986. El Plan Parcial justificará la no inundabilidad de los terrenos del sector próximos al cauce. La actividad de la orujera se encuentra en el Anexo I de actividades potencialmente contaminantes del suelo del RD 9/2005: con carácter previo al cambio de uso de suelo se realizará un informe de situación de suelos, según el RD 9/2005. Zona Arqueológica Polideportivo de Martos (ZAPM). Declarado BIC BOJA nº120 de 25 de junio de 2003. El ámbito del sector estará sometido a las instrucciones particulares especificadas en su declaración de BIC. 						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
OU-8.1a	ZONA ARQUEOLÓGICA ZAMP (BIC)			El elemento catalogado I-12 (Chimenea de la extractora ESMASA) estará sujeto a la ordenanza Grado 1 de Protección del Patrimonio Arqueológico Emergente, artículo 6.54 NNUU		
Ver apartado 4 en AFECCIONES POR LEGISLACION SECTORIAL						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						
Notas:						



RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

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

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

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

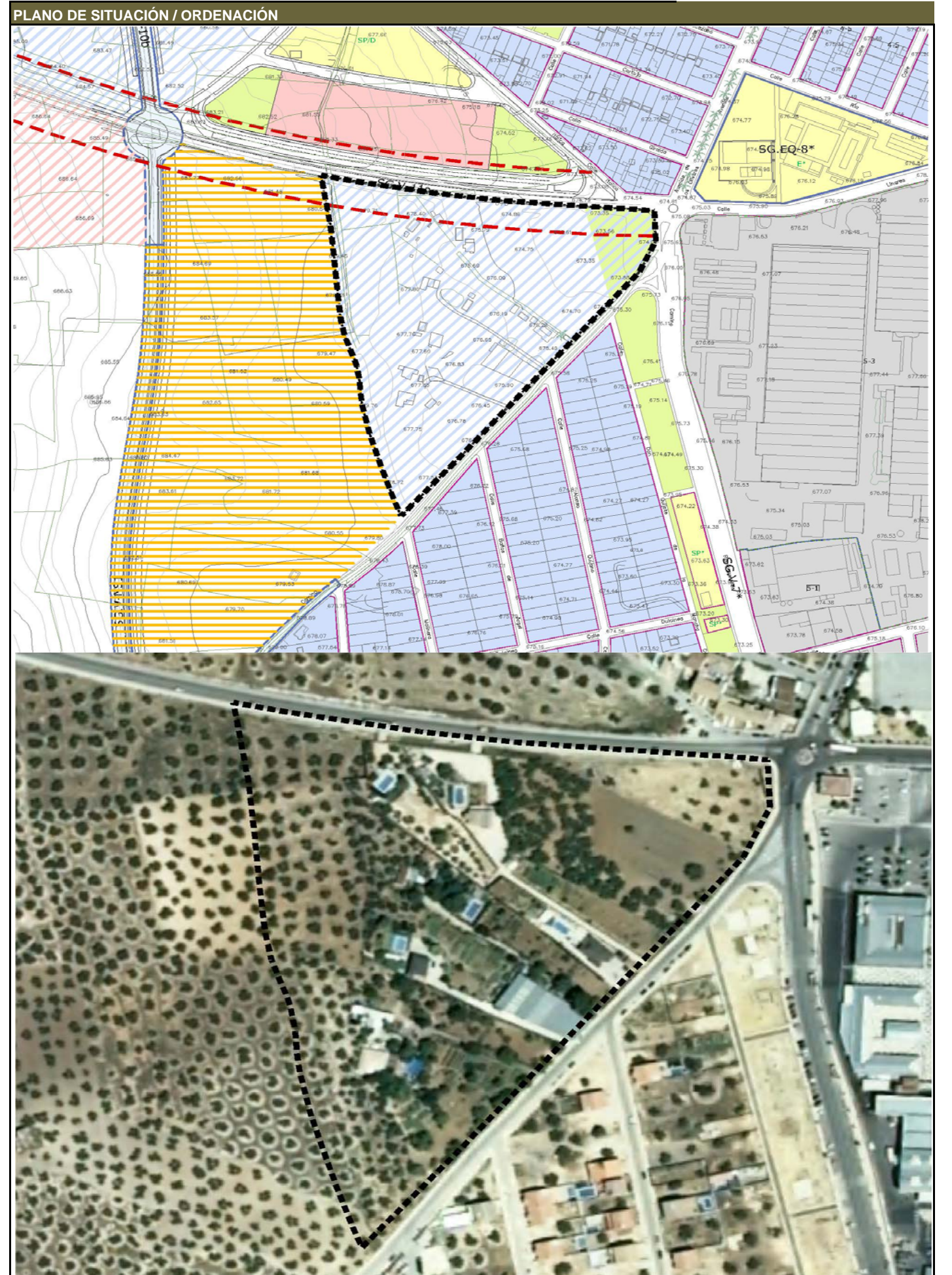
- S Superficie del sector en m2
- S* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. A él adscritos
- E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para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

OBJETIVOS						
Ámbito de crecimiento irregular, con tipología de vivienda unifamiliar en parcelas de grandes dimensiones. Las infraestructuras son insuficientes cuando no inexistentes, el trazado viario es fruto de un crecimiento fragmentado. Se pretende la urbanización de la zona, y la regularización e integración de las edificaciones, mediante la delimitación de un Sector de Suelo Urbano No Consolidado, para uso residencial de muy baja densidad						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
48.907 m2s	RESIDENCIAL	0,220 m2t/m2s	10.766 m2t	9 viv/Ha	44	no se exige
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
0			0 u.a.			
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto	ar-3.5	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,2151 u.a./m2suelo	Cs	= 0,7784
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
10.518 u.a.	9.466 u.a.	1.052 u.a.		00 u.a.		
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 2		PLAN PARCIAL		
1. El Plan Parcial podrá integrar las edificaciones residenciales existentes en la nueva estructura urbana de la zona, las cuales se regularizarán mediante los correspondientes expedientes de legalización, donde se establecerá la monetarización de todas las cargas, cesiones y excesos de aprovechamiento que le correspondan.						
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
1. Uso y tipología predominante: Residencial unifamiliar aislada. No se admite el uso pormenorizado de residencial colectiva						
2. Se destinará entre el 10% y el 15% de la edificabilidad total a usos terciarios						
3. La disposición de zonas verdes se hará en continuidad con la existente en la Urbanización Molino Bordo.						
4. La ordenación del sector preverá una vía de servicio paralela a la prolongación de la C/ Linares (antigua N-321), cuya sección total no será inferior a 12m (defensa+calzada+aparcamiento+acera/s) desde la arista exterior de la calzada.						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.						
2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización del 10% del aprovechamiento de cesión.						
3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Gran Superficie Minorista (en relación la legislación sectorial sobre comercio).						
2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la antigua N-321 y conexión de la A-316 con el Polígono Industrial, y exteriormente por una línea paralela a ella a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
OU-8.1a	ART. 6.51. de las Normas Urbanísticas					
Conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						

Notas:

Área de reparto

ar-3.5



OBJETIVOS						
Ámbito de crecimiento irregular, con tipología de vivienda unifamiliar en parcelas de grandes dimensiones. Las infraestructuras son insuficientes cuando no inexistentes, el trazado viario es fruto de un crecimiento fragmentado. Se pretende la urbanización de la zona, y la regularización e integración de las edificaciones, mediante la delimitación de un Sector de Suelo Urbano No Consolidado, para uso residencial de muy baja densidad.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
41.059 m2s	RESIDENCIAL	0,220 m2t/m2s	9.033 m2t	8 viv/Ha	33	no se exige
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
0			0 u.a.			
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto ar-3.5		Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,2151 u.a./m2suelo		Cs = 0,7789
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
8.830 u.a.	7.947 u.a.	883 u.a.		00 u.a.		
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 1		PLAN PARCIAL		
1. El Plan Parcial podrá integrar las edificaciones residenciales existentes en la nueva estructura urbana de la zona, las cuales se regularizarán mediante los correspondientes expedientes de legalización, donde se establecerá la monetarización de todas las cargas, cesiones y excesos de aprovechamiento que le correspondan.						
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
1. Uso y tipología predominante: Residencial unifamiliar aislada. No se admite el uso pormenorizado de residencial colectiva						
2. Se destinará entre el 10% y el 15% de la edificabilidad total a usos terciarios						
3. La ordenación del sector preverá una vía de servicio paralela a la Carretera JA-3305 (Martos-Fuensanta), que resolverá las conexiones del sector con dicha carretera, cuya sección total no será inferior a 12m (defensa+calzada+aparcamiento+acera) desde la arista exterior de la calzada.						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.						
2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización del 10% del aprovechamiento de cesión.						
3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento). Dado el grado de consolidación del sector, la reserva de dotaciones locales podrá reducirse según lo dispuesto en el art. 17.2 de la LOUA.						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Gran Superficie Minorista (en relación la legislación sectorial sobre comercio).						
2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera JA-3305 Martos-Fuensanta, y exteriormente por una línea paralela a ella a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente. En todo caso, dada la vocación claramente urbana de esta vía, se considera conveniente la desafectación y/o cesión al municipio a través del procedimiento previsto en el Art. 19.4 de la Ley 8/2001.						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		OTRAS DETERMINACIONES:			
OU-8.1a	ART. 6.51. de las Normas Urbanísticas					
Conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						
Notas:						



RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				ar-3.7
Superficie Sectores:	37.554 m2s			
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	00 m2s	Sup. constr. máxima:	37.554 m2 techo	
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	6.810 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	37.554 m2s	Edificabilidad global :	1,000 m2t/m2s	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	S* (m2 suelo)	E (m2techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
SU-NC-R13	37.554	37.554	37.554	32.304	29.074	3.230	0
SS.G. adscritos 00 m2s	0		0		0		0
	0		0		0		0
TOTAL		37.554	37.554	32.304	29.074	3.230	0
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,8602 ua/m2							

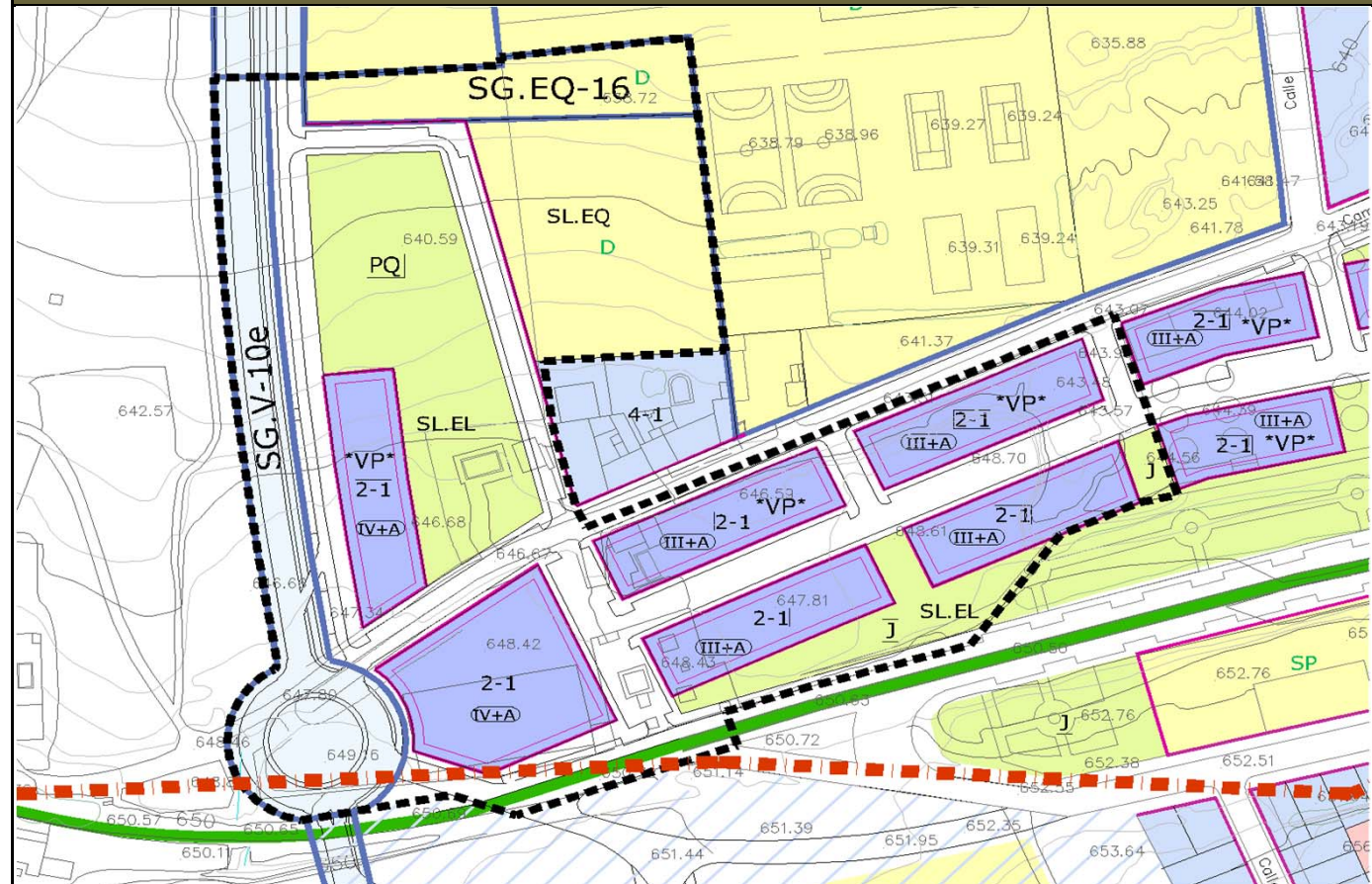
- S Superficie computable del sector en m2 (se ha deducido la superficie de suelo público existente en el interior del sector) 428 m2s
- S* Suma de las superficies del sector y de los SS.GG. A él adscritos
- E Edificabilidad máxima del Sector en m2 de techo
- AO Aprovechamiento Objetivo en unidades de aprovechamiento (u.a.)
- AS Aprovechamiento Subjetivo (u.a.)
- AC Cesión de Aprovechamiento (u.a.) Para el cálculo de la cesión de aprovechamiento AC a realizar en cada sector, se ha considerado una superficie S* suma de la superficie del sector más la correspondiente a los SS.GG a él adscritos, de forma que la cesión obtenida contiene ya la cesión de aprovechamiento correspondiente a los propietarios del suelo destinado a SS.GG.
- AE Exceso de Aprovechamiento (u.a.)

OBJETIVOS								
Continuidad de la trama urbana existente para usos residenciales, completando la manzana de zona verde recayente a la Vía Verde con el área libre del sector. Dotación de un Sistema General de Equipamiento que se incorpore al complejo del Polideportivo. Obtención y ejecución de un tramo de la nueva ronda urbana.								
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL								
PARÁMETROS								
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA (1)	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA		
37.982 m2s	RESIDENCIAL	1,000 m2t/m2s	37.554 m2t	66 viv/Ha	249	≥ 45% edific. Resid.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA								
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR				
0		0 u.a.		100,00%	SG.V-10e	4.735 m2s Cesión y ejecución		
0		0 u.a.		100,00%	SG.EQ-16	2.075 m2s Cesión		
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR								
AMV-2 Actuación de Mejora Viaria en el Camino de los Ayozos								
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes								
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS								
Área de Reparto ar-3.7		Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,8602 u.a./m2suelo		Cs = 0,8575		
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)				
32.304 u.a.	29.074 u.a.	3.230 u.a. = 4.709 m2t vp		00 u.a.				
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN								
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO				
COMPENSACIÓN		GRADO 1						
1. Se exigirá la ejecución previa o simultánea de la Actuación de Mejora Viaria AMV-2								
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA								
1. La ordenación del ámbito reflejada en la documentación gráfica (viario interior, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas) constituye la ordenación detallada dada con carácter potestativo por el Plan, para hacer posible su ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.								
2. Mediante Estudio de Detalle se podrá ajustar o alterar la ord. Pormenorizada potestativa y la localización de las viv. protegidas (Art. 1.5.2.b. de las NN.UU.)								
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN								
Las viviendas protegidas se localizan en las manzanas macadas como *VP*, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan introducir mediante E.D.								
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL								
1. Zona Arqueológica Polideportivo de Martos (ZAPM). Declarado BIC BOJA nº120 de 25 de junio de 2003. El ámbito del sector estará sometido a las instrucciones particulares especificadas en su declaración de BIC.								
2. Los usos pormenorizados terciarios TRL y TRP se entienden en todas sus categorías excepto la de Gran Superficie Minorista, no utorizable en este sector.								
3. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera A-316, y exteriormente por una línea paralela a ellas a una distancia de 100 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.								
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA								
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:				
OU-8.1a	ZONA ARQUEOLÓGICA ZAMP (BIC)							
Ver apartado CONDICIONES POR LEGISLACION SECTORIAL								
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA								
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA MAX.	ORDENANZA	
		Cu	Cs					
RCL	14.330 m2t	1,00	0,8575	12.288 u.a.	9.428 m2s	3+A; 4+A	2.1	
RCP	12.088 m2t	0,80		8.292 u.a.				
TRL	7.111 m2t	1,30		7.927 u.a.				
TRP	4.025 m2t	1,10		3.797 u.a.				
TOTAL	37.554 m2t			32.304 u.a.				
DOTACIONES LOCALES (total)				min	30 m2/100m2t	VIARIO (total)		10.467 m2s
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO			mínimo 188
6.767 m2s		4.510 m2s						

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

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

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN

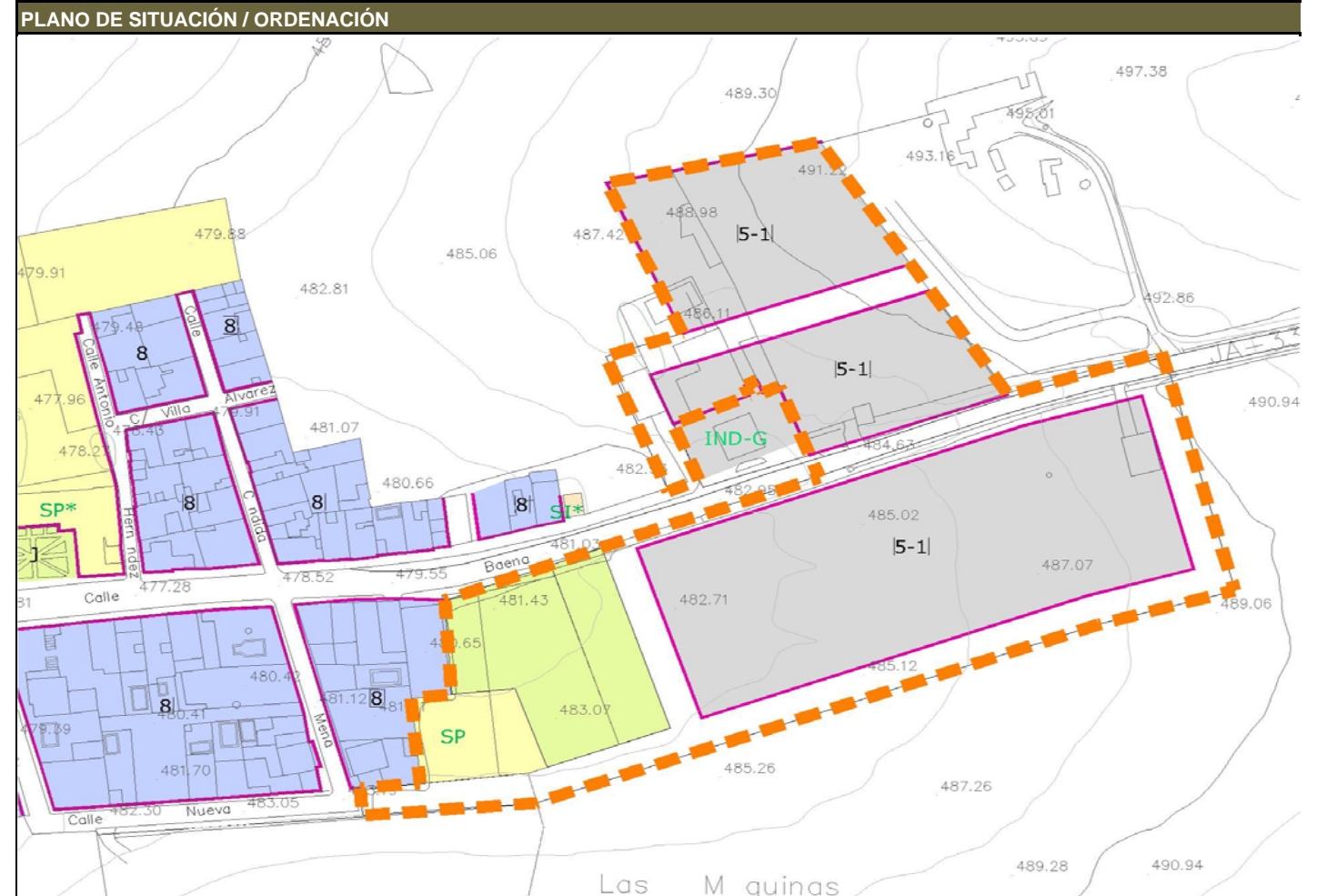


FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
SUELO URBANIZABLE ORDENADO

OBJETIVOS								
Favorecer el traslado de las industrias existentes en el núcleo urbano a un polígono adecuado para ello, donde puedan ubicarse también actividades terciarias.								
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL								
PARÁMETROS								
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA		
26.349 m2s	INDUSTRIAL	0,594 m2t/m2s	15.645 m2t	0 viv/Ha	0			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR				
ninguno				ninguno				
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR								
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes								
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS								
Área de Reparto	ar-5.5	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,3552 u.a./m2suelo	Cs	= 0,8545		
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)				
9.359 u.a.	8.423 u.a.	936 u.a.		00 u.a.				
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA								
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN								
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO				
COMPENSACIÓN		GRADO 1		ESTUDIO DE DETALLE				
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA								
1. La ordenación reflejada en la documentación gráfica del plan se considera vinculante en cuanto a viario, alineaciones, distribución de usos y dotaciones, ordenanza de aplicación y alturas.								
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN								
1. El Estudio de Detalle determinará la localización del 10% del aprovechamiento de cesión.								
2. El Estudio de Detalle completará las determinaciones que aparecen en los planos de ordenación completa y de alineaciones y rasantes.								
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL								
1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.								
2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera JA-330 a Monte Lope y exteriormente por una línea paralela a ella a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.								
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA								
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:				
				En la afección al subsuelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 6.50 Hallazgos arqueológicos casuales de las NNUU.				
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA								
USOS LUCRATIVOS*	EDIFICABILIDAD	COEF. DE PONDERACIÓN		APROVECHAMIENTO	SUELO EDIFICABLE	ALTURA MAX.	ORDENANZA	
		Cu	Cs					
IND	15.645 m2t	0,70	0,8545	9.359 u.a.	15.645 m2s	S/ ORDENAZA	5.1	
	m2t			0 u.a.				
TOTAL	15.645 m2t			9.359 u.a.	15.645 m2s			
DOTACIONES LOCALES (total)				min	15%	VIARIO (total)		6.749 m2s
ESPACIOS LIBRES		EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	APARCAMIENTOS EN VIARIO			mínimo 79
2955 m2		1.000 m2s						

*IND: Industrial general.

Notas:



FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				ar-3.2
Superficie Sectores:	257.341 m2s			
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	34.206 m2s	Sup. constr. máxima:	113.230 m2 techo	
47,10% SG.EL-10	29.046 m2s			
100,00% SG.V-10f	5.160 m2s			
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	11.233 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	291.547 m2s	Edificabilidad global :	0,3884 m2t/m2s	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

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

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

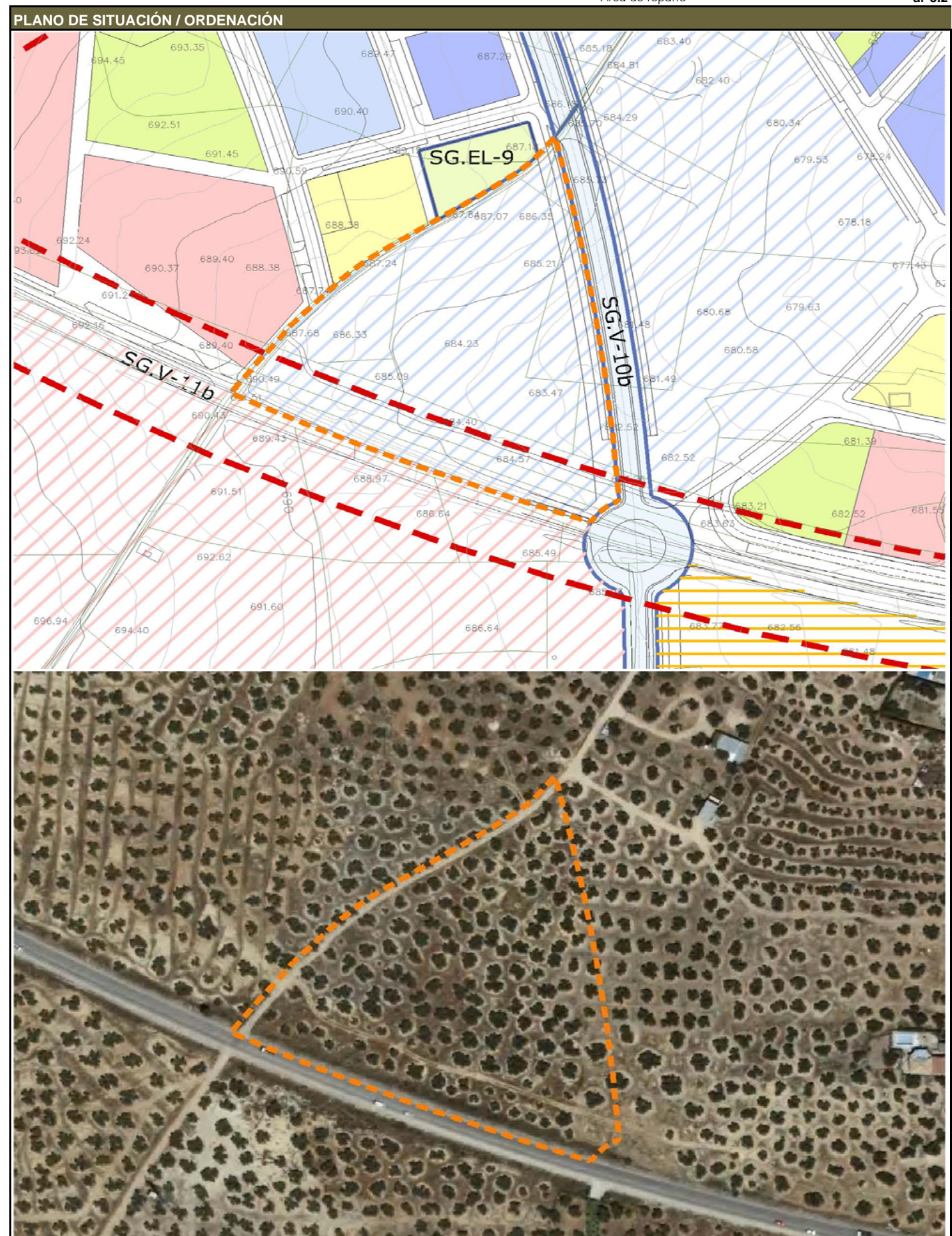
OBJETIVOS						
Desarrollo de edificación residencial colectiva como parte del cinturón de mayor densidad de vivienda que se prevé paralelo a la ronda. Obtención de suelo para uno de los tramos de la nueva ronda urbana.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
39.216 m2s	RESIDENCIAL	0,440 m2t/m2s	17.255 m2t	29 viv/Ha	114	≥ 35% edific. Resid.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
100,00%	SG.V-10f	5.160 m2s	1.621 u.a.			
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto	ar-3.2	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,3490 u.a./m2suelo	Cs	= 0,8462
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
15.487 u.a.	12.317 u.a.	1.549 u.a.	= 2.288 m2t vp	1.621 u.a.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 1		PLAN PARCIAL		
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Uso y tipología predominante: Residencial colectiva. 2. Se destinará entre el 20% y el 30% de la edificabilidad total a usos terciarios. 3. Los equipamientos y espacios libres tenderán a disponerse cercanos a las dotaciones del sector SUB-O_R1. 						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha. 2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión. 3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento) 						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
<ol style="list-style-type: none"> 1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista. 2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de las carreteras N-321a y vía de acceso al Polígono Industrial desde la A-316, y exteriormente por una línea paralela a ellas a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente. 						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
OU-8.1a	ART. 6.51 de las NN.UU.					
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						
Notas:						



OBJETIVOS						
Continuación con la trama residencial consolidada mediante tipos residenciales similares, aumentando la densidad de vivienda hacia el cinturón exterior del sector, junto a la ronda. Continuación asimismo, de las zonas verdes del tejido existente. Obtención y ejecución de un tramo de la nueva ronda urbana.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
199.517 m ² s	RESIDENCIAL	0,440 m ² /m ² s	87.787 m ² t	28 viv/Ha	563	≥ 35% edifc. Resid.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
41,48%	SG.EL-10	25.582 m ² s	8.035 u.a.	100,00%	SG.V-10d	11.233 m ² s Cesión y ejecución
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
ASV-1		Obtención de suelo				
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto	ar-3.2	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,3490 u.a./m ² suelo	Cs	= 0,8565
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
78.557 u.a.	62.666 u.a.	7.856 u.a.		= 11.464 m ² vp		
8.035 u.a.						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN	DESARROLLO			
COMPENSACIÓN		GRADO 2	PLAN PARCIAL			
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
<ol style="list-style-type: none"> Uso y tipología predominante: Residencial colectiva. Entre un 15% y un 25% de la edificabilidad residencial se dedicará a vivienda unifamiliar, en continuidad con el tejido consolidado Se destinará entre el 15% y el 25% de la edificabilidad total a usos terciarios. La disposición de dotaciones locales indicada en planos tiene carácter de directriz orientativa, aunque manteniendo el criterio de continuidad con los espacios libres existentes y de proximidad de los equipamientos a estos nuevos espacios libres. 						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
<ol style="list-style-type: none"> Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento) 						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
<ol style="list-style-type: none"> El planeamiento de desarrollo podrá contemplar el uso pormenorizado Terciario Comercial de Gran Superficie Minorista, en cuyo caso se requerirá la documentación y autorizaciones previstas en el Decreto 3/2009. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de las carreteras N-321a y exteriormente por una línea paralela a ellas a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente. 						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
OU-8.1a	ART. 6.51 de las NN.UU.					
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						
Notas:						



OBJETIVOS						
Transición entre crecimientos terciarios y residenciales, con tipologías aptas para el uso mayoritario previsto (vivienda protegida). Continuidad viaria y de usos con los crecimientos circundantes.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
18.608 m2s	RESIDENCIAL	0,440 m2t/m2s	8.188 m2t	22 viv/Ha	40	≥ 100% edific. Resid.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
5,61%	SG.EL-10	3.462 m2s	1.087 u.a.			
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto	ar-3.2	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,3490 u.a./m2suelo	Cs	= 0,8560
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
7.702 u.a.	5.845 u.a.	770 u.a.	= 1.125 m2t vp	1.087 u.a.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN	DESARROLLO			
COMPENSACIÓN		GRADO 1	PLAN PARCIAL			
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Uso y tipología predominante: Residencial colectiva. 2. Se destinará entre el 40% y el 50% de la edificabilidad total a usos terciarios. 3. Los equipamientos y espacios libres se dispondrán en continuidad con las dotaciones del sector SUB-O_R9. 4. La ordenación del sector dará continuidad al viario del PA-SUB-O-R9 						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha. 2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión. 3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento) 						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
<ol style="list-style-type: none"> 1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista. 2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera de acceso al Polígono Industrial desde la A-316, y exteriormente por una línea paralela a ellas a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente. 						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		OTRAS DETERMINACIONES:			
OU-8.1a	ART. 6.51 de las NN.UU.					
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						
Notas:						



RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				ar-3.6
Superficie Sectores:	219.253 m2s			
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	3.450 m2s	Sup. constr. máxima:	74.051 m2 techo	
100,00%	SG.EL-12b	2.442 m2s		
100,00%	SG.EL-12e	396 m2s		
100,00%	SG.EL-12f	612 m2s		
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	17.084 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	222.703 m2s	Edificabilidad global ar:	0,3325 m2t/m2s	

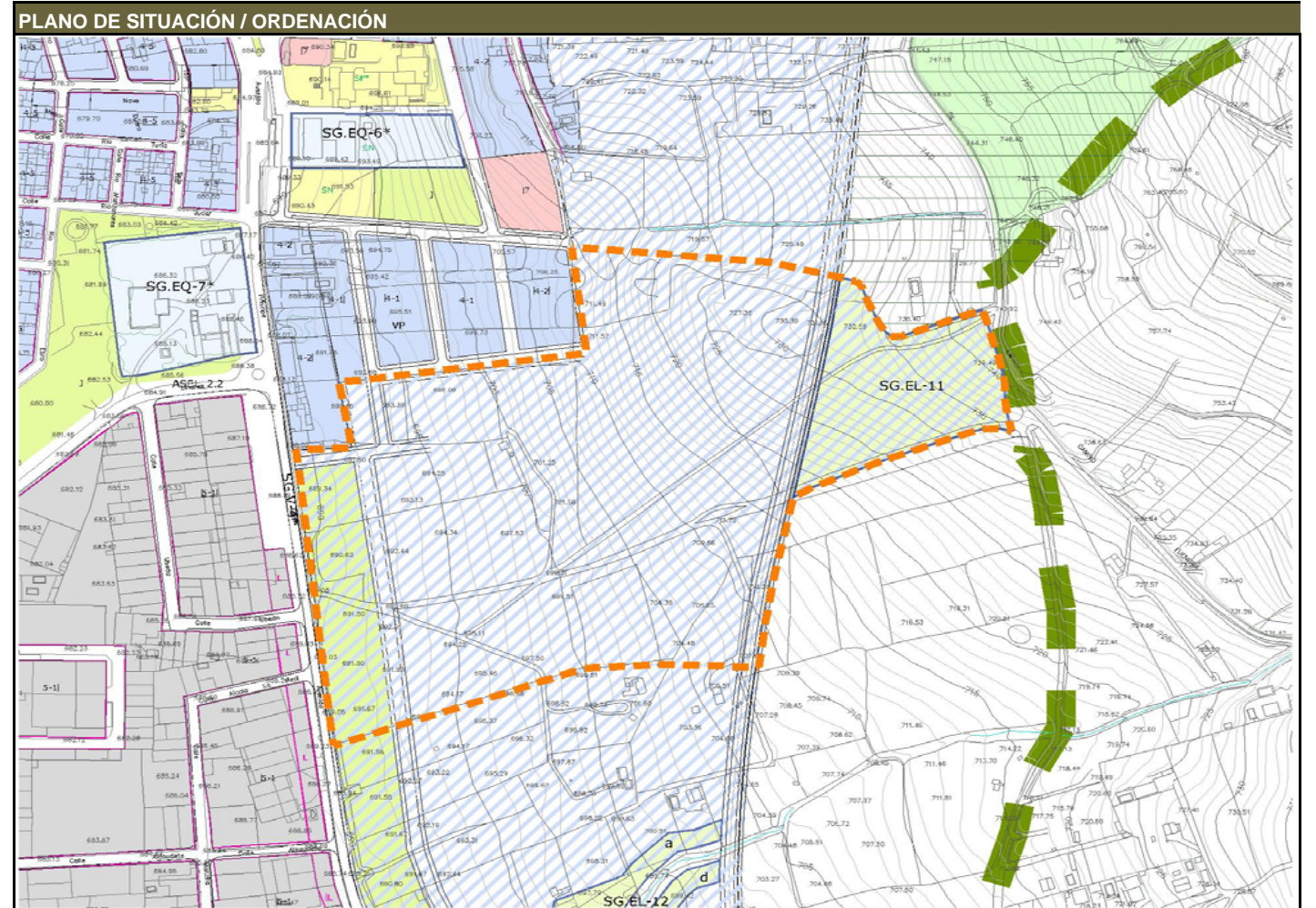
CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

ar-3.6

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

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

OBJETIVOS						
Oferta de suelo para vivienda unifamiliar de media densidad en continuidad con la ciudad consolidada. Consecución de dotaciones en área próxima al casco histórico.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
106.080 m2s	RESIDENCIAL	0,330 m2t/m2s	35.006 m2t	19 viv/Ha	200	≥ 30% edific. Resid.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
0,00%	0	0 m2s	0 u.a.	100,00%	SG.EL-11	13.316 m2s Cesión y ejecución
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto	ar-3.6	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,3222 u.a./m2suelo	Cs	= 0,8065
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
34.175 u.a.	30.757 u.a.	3.417 u.a.	= 4.606 m2t vp	00 u.a.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 1		PLAN PARCIAL		
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
<p>1. Uso y tipología predominante: Residencial unifamiliar aislada o pareada. La edificabilidad destinada a vivienda protegida se materializará en vivienda unifamiliar adosada.</p> <p>2. Se destinará entre el 15% y el 25% de la edificabilidad total a usos terciarios.</p> <p>3. Hacia la Ctra. Fuensanta se dispondrá una banda de área libre (dotación local) de al menos treinta (30) metros de ancho que resuelva el cambio de rasantes entre esta vía y los suelos del sector y sirva de transición entre el área industrial y el desarrollo residencial.</p>						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
<p>1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.</p> <p>2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.</p> <p>3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)</p> <p>4. El trazado de la vía limitrofe hacia el este se considera vinculante en el desarrollo del Plan Parcial; se respetará al máximo la topografía original en las rasantes.</p>						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
<p>1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.</p> <p>2. Colindante por el este con la vía pecuaria "Vereda de los Charcones", pendiente de deslinde. El deslinde de esta vía en el tramo colindante del sector podrá suponer el ajuste de su delimitación (Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias)</p>						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
OU-8.1a	ART. 6.51 de las NN.UU.			Parte del sector se encuentra en el ámbito del yacimiento Este de la Peña de Martos nº 101, según la delimitación recogida en la planimetría indicada.		
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						
Notas:						



OBJETIVOS						
Oferta de suelo para vivienda unifamiliar de media densidad en continuidad con la ciudad consolidada. Consecución de dotaciones en área próxima al casco histórico. Integración ambiental y paisajística del Arroyo de la Harija a su paso por el sector.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
50.484 m2s	RESIDENCIAL	0,345 m2t/m2s	17.417 m2t	19 viv/Ha	96	≥ 30% edific. Resid.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
100,00%	SG.EL-12b	2.442 m2s	708 u.a.	100,00%	SG.EL-12a	893 m2s Cesión y ejecución
				100,00%	SG.EL-12c	1.181 m2s Cesión y ejecución
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto	ar-3.6	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,3222 u.a./m2suelo	Cs	= 0,8002
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
17.051 u.a.	14.638 u.a.	1.705 u.a.	= 2.316 m2t vp	708 u.a.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 2		PLAN PARCIAL		
El proyecto de urbanización contemplará y asumirá la restauración paisajística de la ribera del Arroyo de Larija limitrofe con él y , previamente a su aprobación, se remitirá a la Delegación de la Consejería competente en medio ambiente para la supervisión de la restauración propuesta.						
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
<p>1. Uso y tipología predominante: Residencial unifamiliar aislada o pareada. La edificabilidad destinada a vivienda protegida se materializará en vivienda unifamiliar adosada.</p> <p>2. Se destinará entre el 20% y el 25% de la edificabilidad total a usos terciarios.</p> <p>3. Hacia la Ctra. Fuensanta se dispondrá una banda de área libre (dotación local) de al menos treinta (30) metros de ancho que resuelva el cambio de rasantes entre esta vía y los suelos del sector, sirva de transición entre el área industrial y el desarrollo residencial y permita la realización de las obras hidráulicas necesarias para el correcto entronque del Arroyo de Larija con la cuneta en Carretera de Fuensanta, a fin de proteger el suelo urbano de posibles inundaciones.</p>						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
<p>1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.</p> <p>2. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión.</p> <p>3. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)</p> <p>4. El trazado de la vía limitrofe hacia el este se considera vinculante en el desarrollo del Plan Parcial; se respetará al máximo la topografía original en las rasantes.</p> <p>5. El Plan Parcial deberá contener la solución detallada de las obras hidráulicas a relizar en el entronque del arroyo con la cuneta. Deberá contar en todo caso con informe favorable de la administración competente en materia de Aguas.</p>						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
<p>1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.</p> <p>2. Parte del sector se ve afectada por la Zona de Policía del Arroyo de Larija, según lo dispuesto en el RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986. La delimitación del sector excluye el dominio público y los terrenos inundables (T500).</p>						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
OU-8.1a	ART. 6.51 de las NN.UU.			Parte del sector se encuentra en el ámbito del yacimiento Este de la Peña de Martos nº 101, según la delimitación recogida en la planimetría indicada.		
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						
Notas:						



OBJETIVOS

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

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
100,00%	SG.EL-12e	396 m2s	115 u.a.	100,00%	SG.EL-12d	1.694 m2s Cesión y ejecución
100,00%	SG.EL-12f	612 m2s	177 u.a.			

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

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

Área de Reparto	ar-3.6	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,3222 u.a./m2suelo	Cs	=	0,7797
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)			
20.521 u.a.	18.176 u.a.	2.052 u.a. = 2.861 m2t vp	292 u.a.			

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 2	PLAN PARCIAL

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

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

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

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

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

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

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

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

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

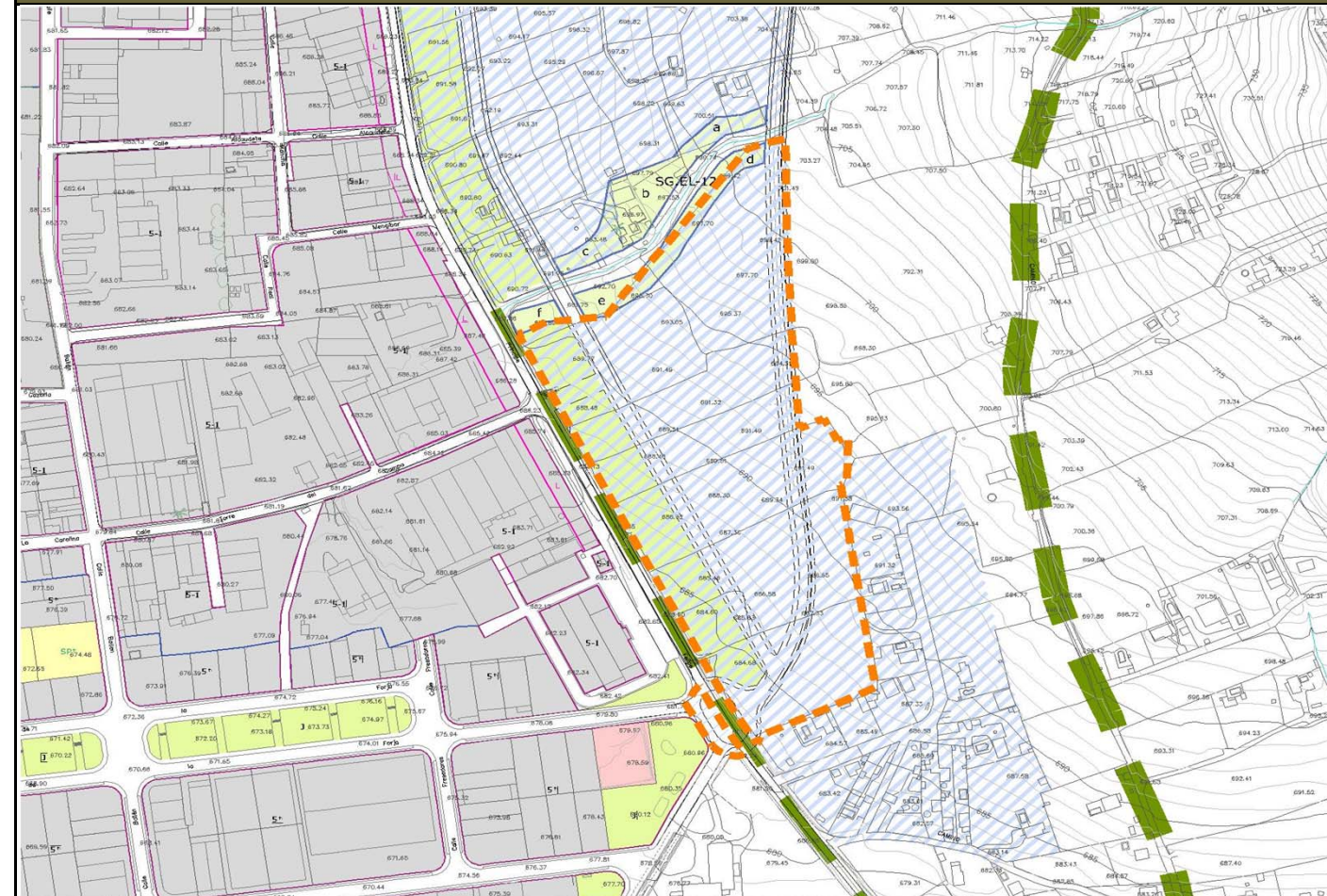
No se establece

Notas:

Área de reparto

ar-3.6

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				ar-4.1
Superficie Sectores:	160.422 m2s			
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	4.852 m2s	Sup. constr. máxima:	81.765 m2 techo	
27,12% SG.V.12	730 m2s			
89,48% SG.V-10a	1.930 m2s			
100,00% SG.EQ-21	2.192 m2s			
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	23.195 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	165.274 m2s	Edificabilidad global :	0,4947 m2t/m2s	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

ar-4.1

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

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

OBJETIVOS

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

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
77.700 m2s	TERCIARIO	0,520 m2t/m2s	40.404 m2t			

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

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

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS					
Área de Reparto	ar-4.1	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,3809 u.a./m2suelo	Cs	= 0,7975

APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)
30.612 u.a.	26.639 u.a.	3.061 u.a.	912 u.a.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL

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

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

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

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

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

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

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

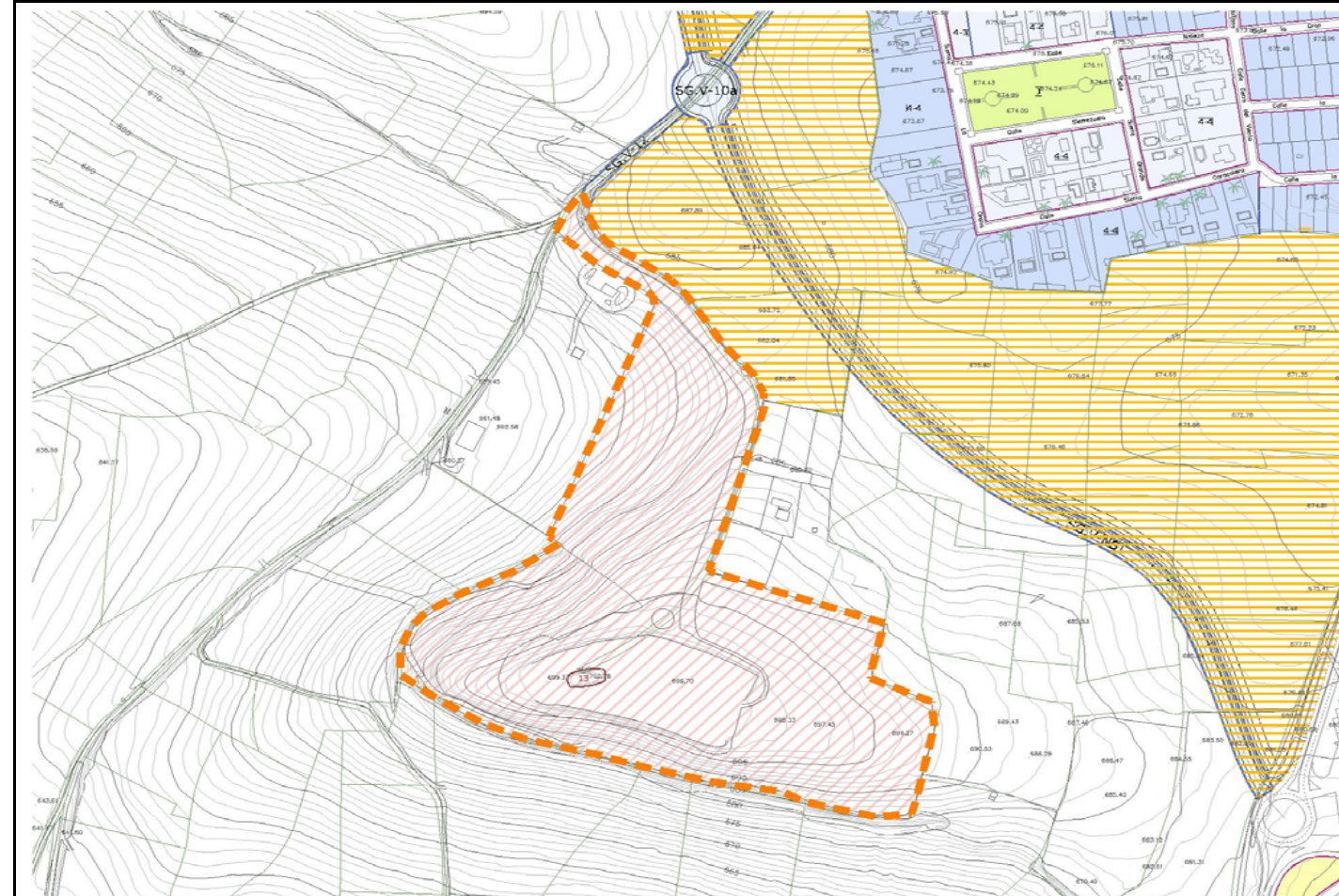
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

No se establece

Notas:

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



OBJETIVOS

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

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

OTRAS CARGAS

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

ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

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

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

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

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

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

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

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

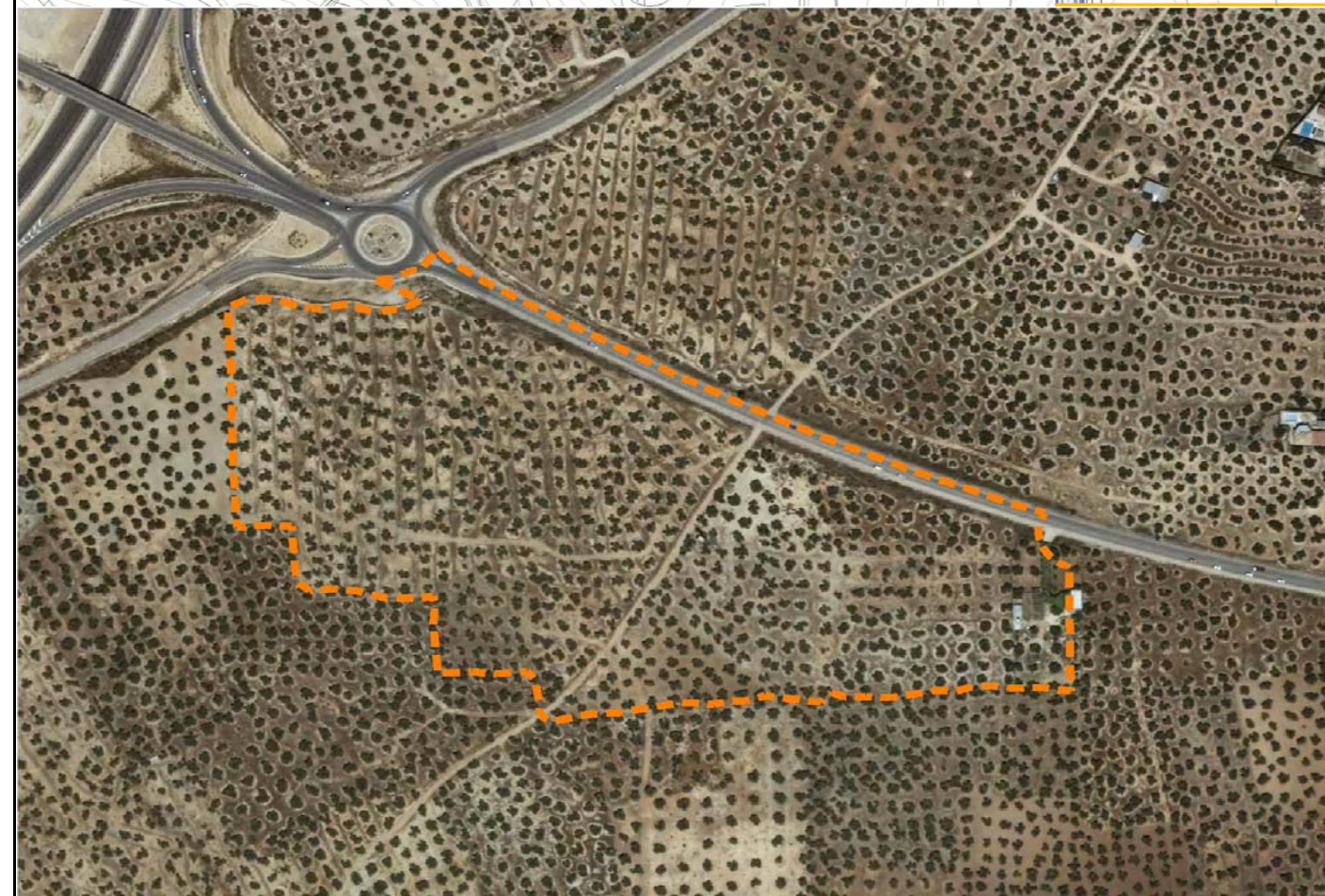
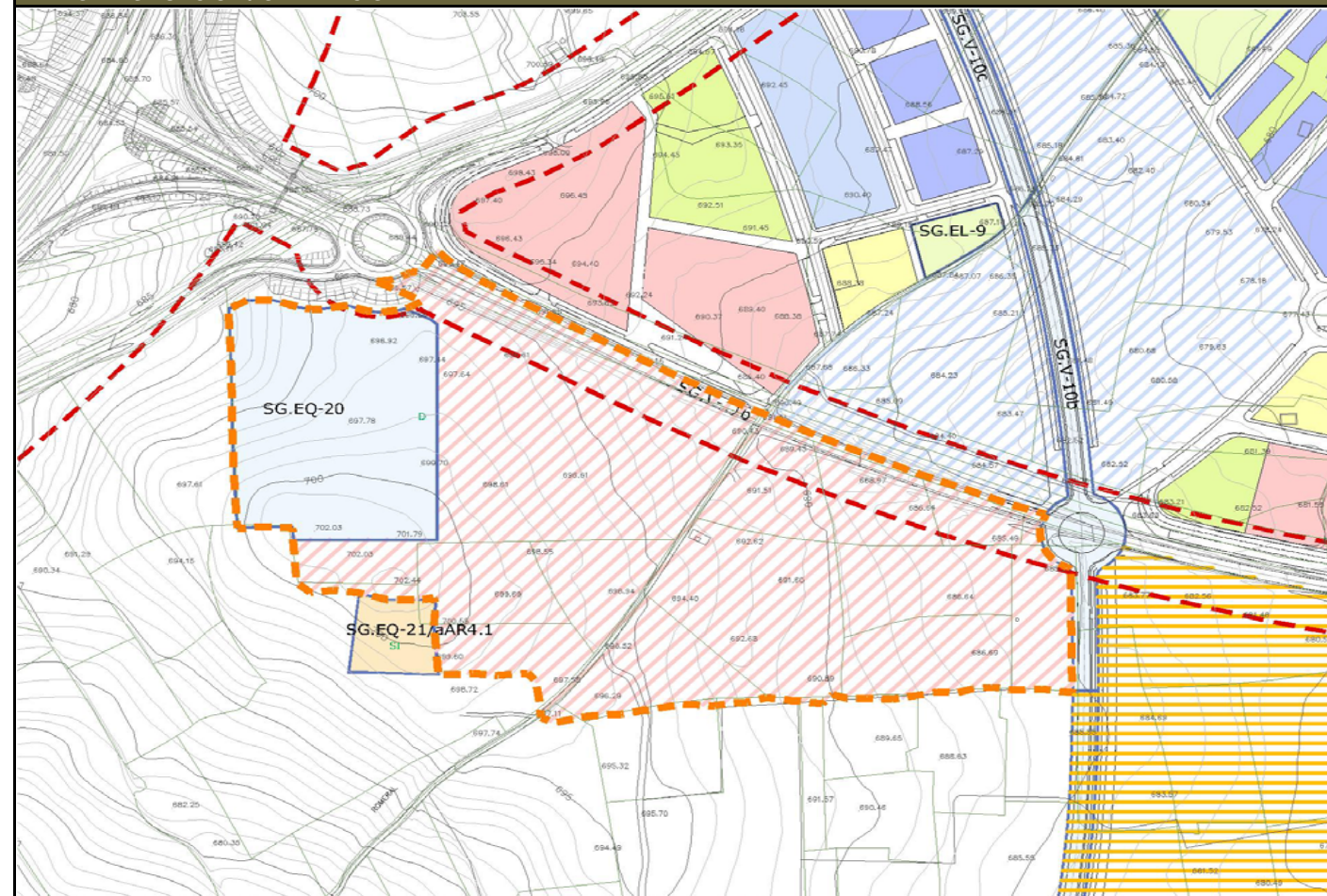
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

No se establece

Notas:

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

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				ar-4.2
Superficie Sectores:	160.890 m2s			
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	32.623 m2s	Sup. constr. máxima:	78.434 m2 techo	
52,90%	SG.EL-10	32.623 m2s		
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	00 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	193.513 m2s	Edificabilidad global :	0,4053 m2t/m2s	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

ar-4.2

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

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

OBJETIVOS

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

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR

Conexiones exteriores a infraestructuras generales existentes o mejoras de las mismas, que resulten necesarias.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

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

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	GRADO 1	PLAN PARCIAL

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

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

CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN

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

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

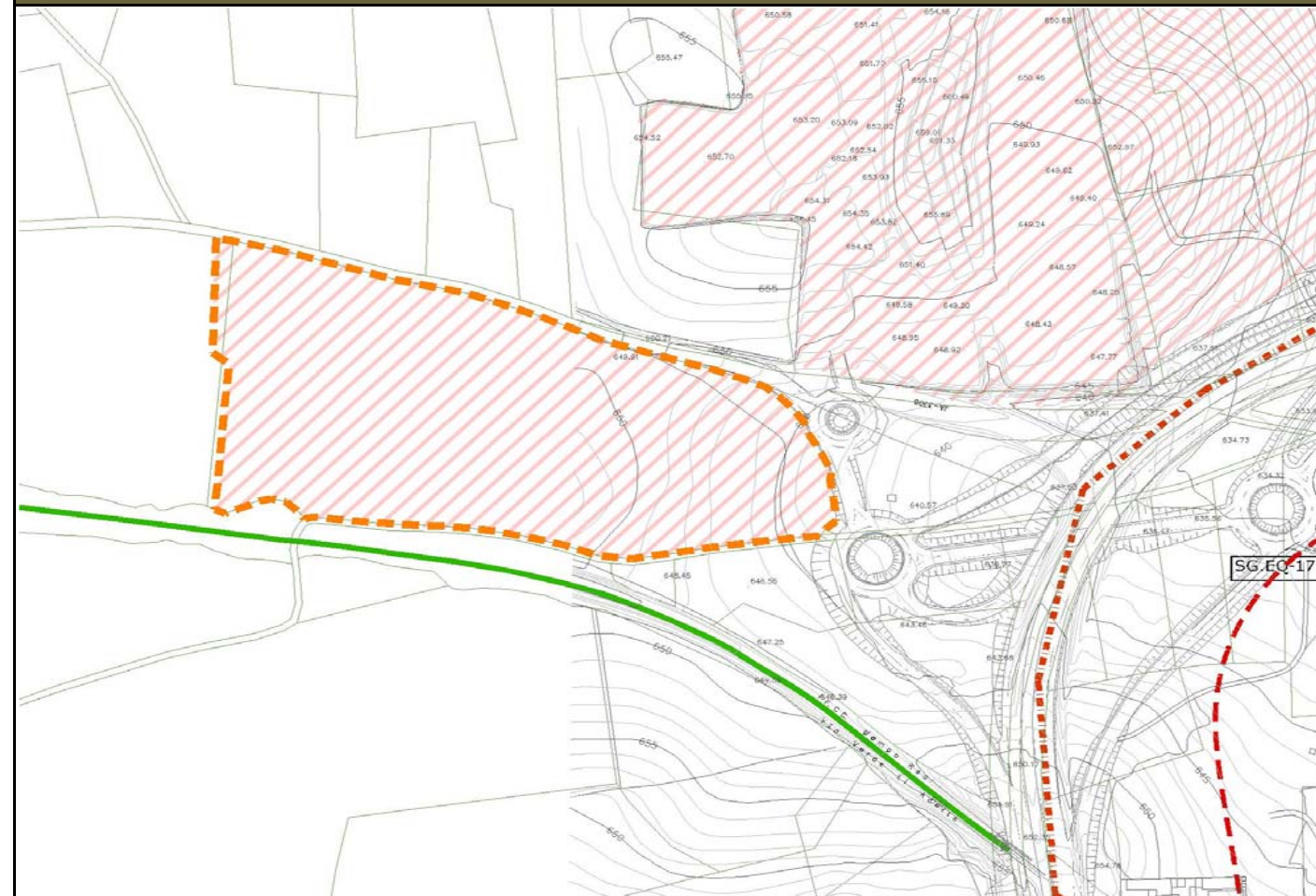
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OU-8.1a	ART. 6.51 de las NN.UU.	
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

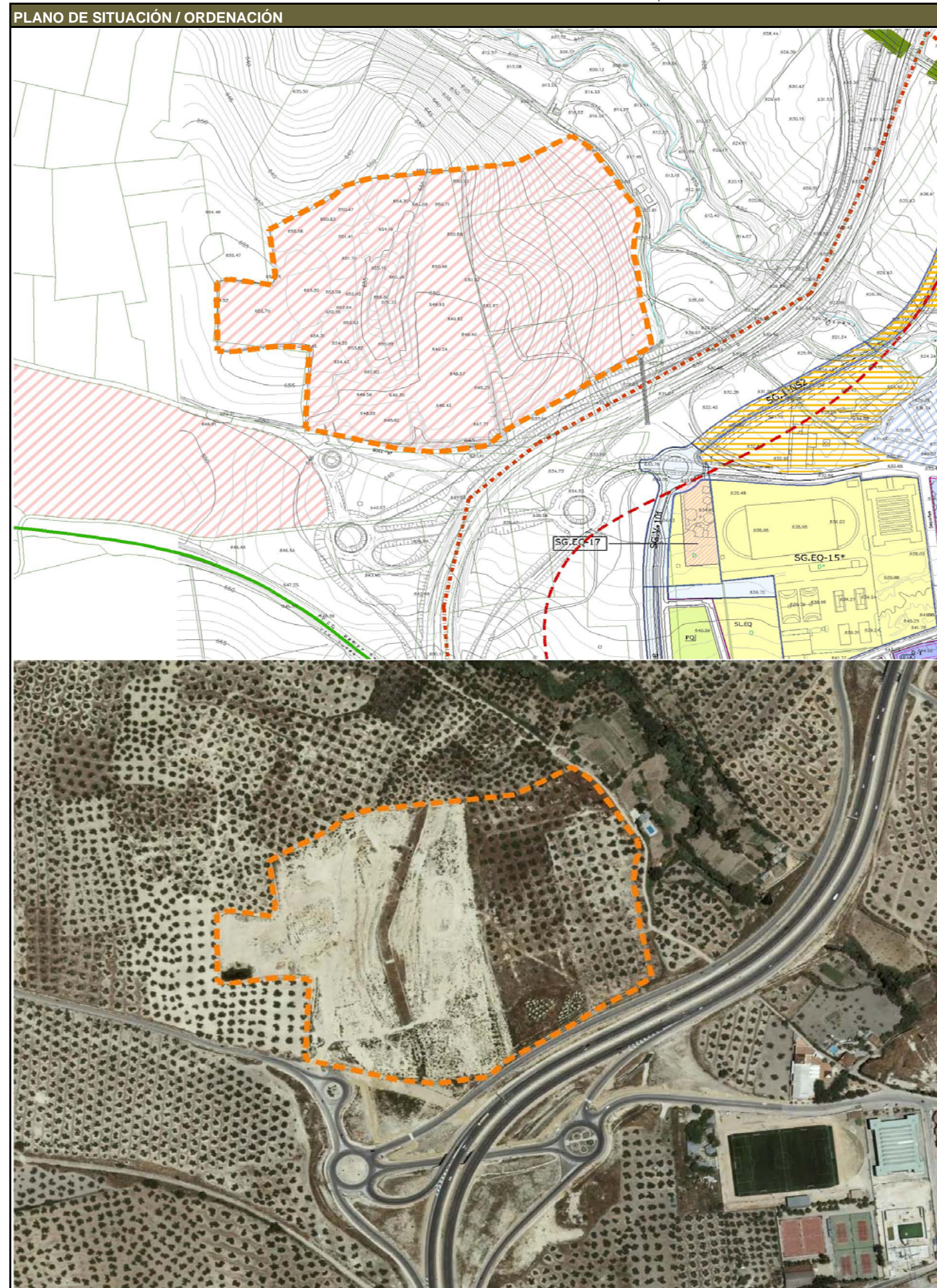
No se establece

Notas:

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



OBJETIVOS						
Ambito ligado al nudo territorial de la variante A-316 con la Ctra. de Monte Lope Álvarez. Oferta de suelo destinado a usos terciarios.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
110.610 m2s	TERCIARIO	0,500 m2t/m2s	55.305 m2t			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
36,50%	SG.EL-10	22.508 m2s	7.113 u.a.			
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores a infraestructuras generales existentes o mejoras de las mismas, que resulten necesarias.						
ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto	ar-4.2	Aprov. Medio del Área de Reparto:	0,3511 u.a./m2suelo	Cs	=	0,7696
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
46.741 u.a.	34.954 u.a.	4.674 u.a. = 5.521 m2t		7.113 u.a.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN		DESARROLLO			
COMPENSACIÓN	GRADO 1		PLAN PARCIAL			
1. Los pagos compensatorios ya realizados en base al desarrollo de parte del área como actuación de interés social podrán ser valorados en u.a. y considerados como parte de la cesión de aprovechamiento.						
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
1. Las zonas verdes correspondientes al sistema local de espacios libres se ubicarán en la franja más próxima a la Autovía A-316						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.						
2. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)						
3. La Ordenación deberá resolver con garantías de fluidez sus accesos desde la variante o la carretera de Monte Lope, sin afectar negativamente al tráfico principal de las vías.						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
1. El planeamiento de desarrollo podrá contemplar el uso pormenorizado Terciario Comercial de Gran Superficie Minorista, en cuyo caso se requerirá la documentación y autorizaciones previstas en el Decreto 3/2009.						
2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de las carreteras A-316 y JA-330 y exteriormente por una línea paralela a ellas a una distancia de 100 m y 25 m respectivamente, medidos en horizontal y perpendicularmente.						
3. El planeamiento de desarrollo incluirá el correspondiente estudio de inundabilidad del Arroyo de la Villa, considerando en el cálculo el aporte de la escorrentía de aguas procedente de la cuneta de la autovía, así como las obras de fábrica necesarias, en su caso, para la no afección de esta escorrentía al sector.						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		OTRAS DETERMINACIONES:			
OU-8.1a	ART. 6.51 de las NN.UU.					
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						
Notas:						



RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				ar-4.3
Superficie Sectores:	350.377 m2s			
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	00 m2s	Sup. constr. máxima:	227.131 m2 techo	
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	3.505 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	350.377 m2s	Edificabilidad global :	0,6482 m2t/m2s	

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

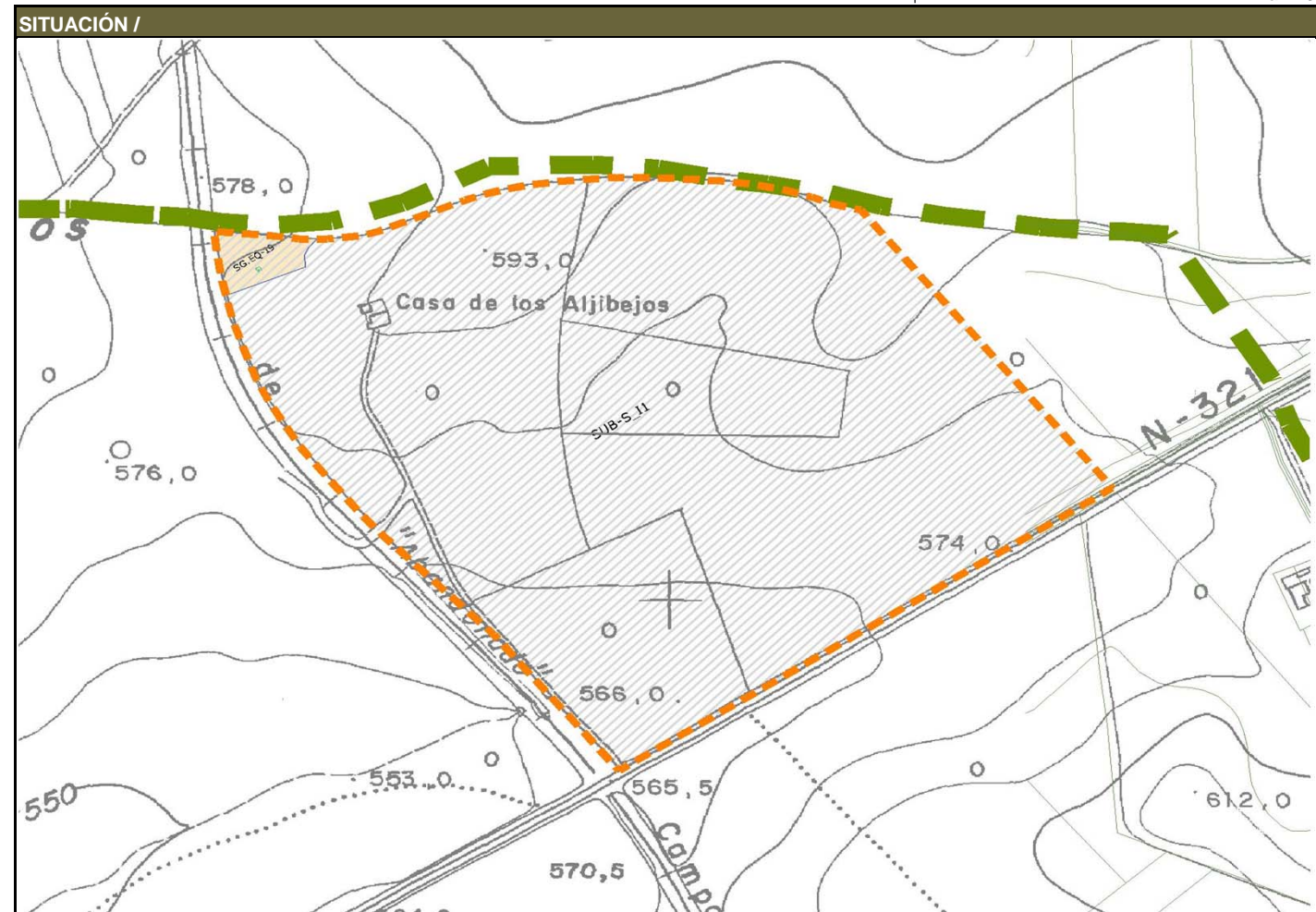
ar-4.3

	Suelo		Techo	Aprovechamientos			
	Sector	Sector+SS.GG. Adscritos	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESIÓN 10%	EXCESO
	S (m2 suelo)	S* (m2 suelo)	E (m2techo)	AO (u.a.)	AS=0.9xAMxS (u.a.)	AC=0.1xAMxS* (u.a.)	AE=AO-AS-AC (u.a.)
SUB-S_I1	350.377	350.377	227.131	129.990	116.991	12.999	0
	0		0		0		0
TOTAL		350.377	227.131	129.990	116.991	12.999	0
APROVECHAMIENTO MEDIO del ÁREA DE REPARTO							
AM = AO/S* = 0,3710 ua/m2							

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

OBJETIVOS						
Suelo ya previsto en el Plan anterior, actualmente en desarrollo ya que cuenta con un Plan de Sectorización aprobado y un Plan Parcial en tramitación. El objetivo principal es la creación de un espacio productivo especializado en la industria del aceite de oliva que permita la concentración de las almazaras existentes en el casco urbano y la instalación de nuevas industrias y actividades auxiliares.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP.SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
350.377 m2s	INDUSTRIAL	0,650 m2t/m2s	227.131 m2t			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
0,00%	0	0 m2s	0 u.a.	100,00%	SG.EQ-19	3.505 m2s Cesión y Ejecución
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores a infraestructuras generales existentes o mejoras de las mismas, que resulten necesarias.						
El Polígono Olivarero resolverá todos sus enlaces y vías de tráfico de manera independiente a la autovía A-316 y a la Vía Verde, así como a la vía pecuaria Vereda del Coto. Tal y como está previsto en el Proyecto de la Autovía de la Dirección General de Carreteras.						
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto	ar-4.3	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,3710 u.a./m2suelo	Cs	= 0,7720
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
129.990 u.a.	116.991 u.a.	12.999 u.a. = 15.307 m2t		00 u.a.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 1		PLAN PARCIAL		
No podrán darse licencias de apertura ni actividad hasta tanto no se encuentre en servicio la EDAR prevista para este sector, cuya tramitación se realiza de forma paralela a través de un Proyecto de Actuación en SNU.						
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
1. Sin perjuicio de las modificaciones que resulten de los condicionados de los distintos informes sectoriales, se mantendrá la ordenación recogida en el Plan Parcial aprobado inicialmente						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
1. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.						
2. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)						
3. El desarrollo del sector deberá prever la instalación de un Punto Limpio de recogida de residuos.						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.						
2. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera A-316 y exteriormente por una línea paralela a ella a una distancia de 100 m, medidos en horizontal y perpendicularmente.						
3. Se deberá solicitar la ocupación por vía pecuaria antes del desarrollo de Sector.						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA		OTRAS DETERMINACIONES:			
OT-1	ART. 6.51 de las NN.UU.					
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						

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



RESUMEN APROVECHAMIENTOS POR ÁREAS DE REPARTO

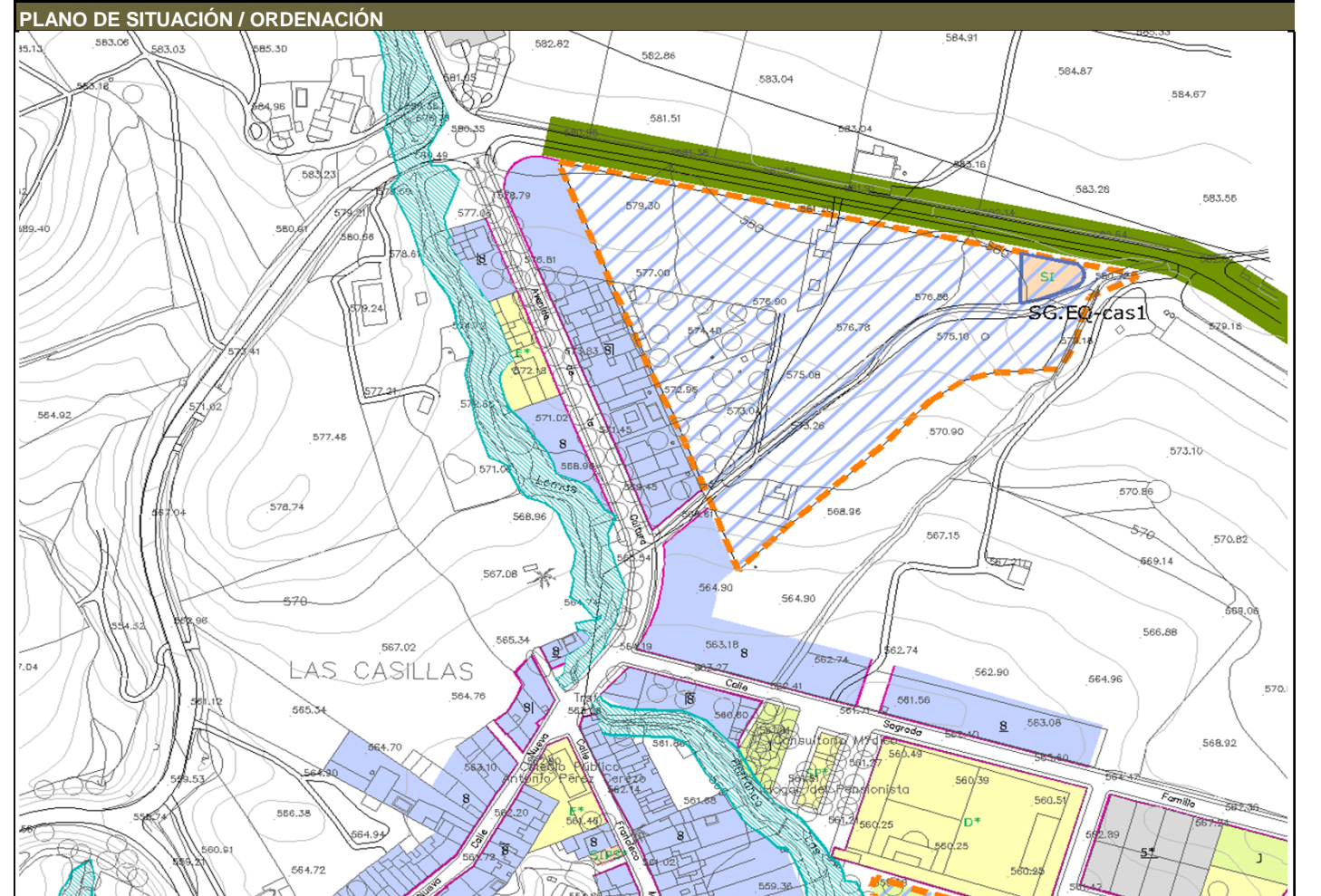
ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				ar-5.6
Superficie Sectores:	79.191 m2s			
Superficie Sistemas Generales Adscritos:	00 m2s	Sup. constr. máxima:	21.216 m2 techo	
	00 m2s			
	00 m2s			
Superficie Sistemas Generales Incluidos:	7.171 m2s			
Superficie Total del Área de Reparto:	79.191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

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

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

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

OBJETIVOS						
Crear una bolsa de suelo residencial de media/baja densidad, apoyado en el Camino al Cementerio y Barranco de los Prados, completando las manzanas existentes con un tipo de vivienda similar.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP. SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
24.560 m ² s	RESIDENCIAL	0,330 m ² t/m ² s	8.105 m ² t	24 viv/Ha	59	≥ 60% edif. Resid.
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR				SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		
0,00%	0	0 m ² s	0 u.a.	100,00%	SG.EQ-20	14.227 m ² s Cesión y ejecución
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto	ar-5.6	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,2621 u.a./m ² suelo	Cs	= 0,7791
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
6.437 u.a.	5.793 u.a.	644 u.a. = 718 m ² t vp		00 u.a.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 3		PLAN PARCIAL		
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Uso y tipología predominante: Residencial unifamiliar adosada. 2. Se destinará entre el 5% y el 10% de la edificabilidad total a usos terciarios en edificación exclusiva. 3. Las zonas verdes y equipamientos se establecerán en la zona más cercana a la almazara. 						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
<ol style="list-style-type: none"> 1. El Plan Parcial podrá incorporar a la ordenación las edificaciones existentes que resulten compatibles. 2. Se justificará en el Plan Parcial la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese el sector, adoptando medidas que garanticen la rápida evacuación de aguas pluviales; así mismo se respetará al máximo la topografía original. 3. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización de las viviendas protegidas y del 10% del aprovechamiento de cesión. 4. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento) 5. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha. 						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
<ol style="list-style-type: none"> 1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista. 2. Parte del sector se ve afectada por la Zona de Policía del Arroyo de Las Máquinas, según lo dispuesto en el RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986. 3. El sector es atravesado por cauces de escorrentía, que deberán ser tenidos en cuenta en la formulación del planeamiento de desarrollo. 4. Colindante por el este con la vía pecuaria "Vereda de Pastrana", pendiente de deslinde. El deslinde de esta vía en el tramo colindante del sector podrá suponer el ajuste de su delimitación (Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias) 5. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras: la zona de no edificación se delimitará interiormente por la arista exterior de la calzada de la carretera JA-3306 y exteriormente por una línea paralela a ella a una distancia de 25 m, medidos en horizontal y perpendicularmente. 						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
	ART. 6.51 de las NN.UU.					
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						
Notas:						

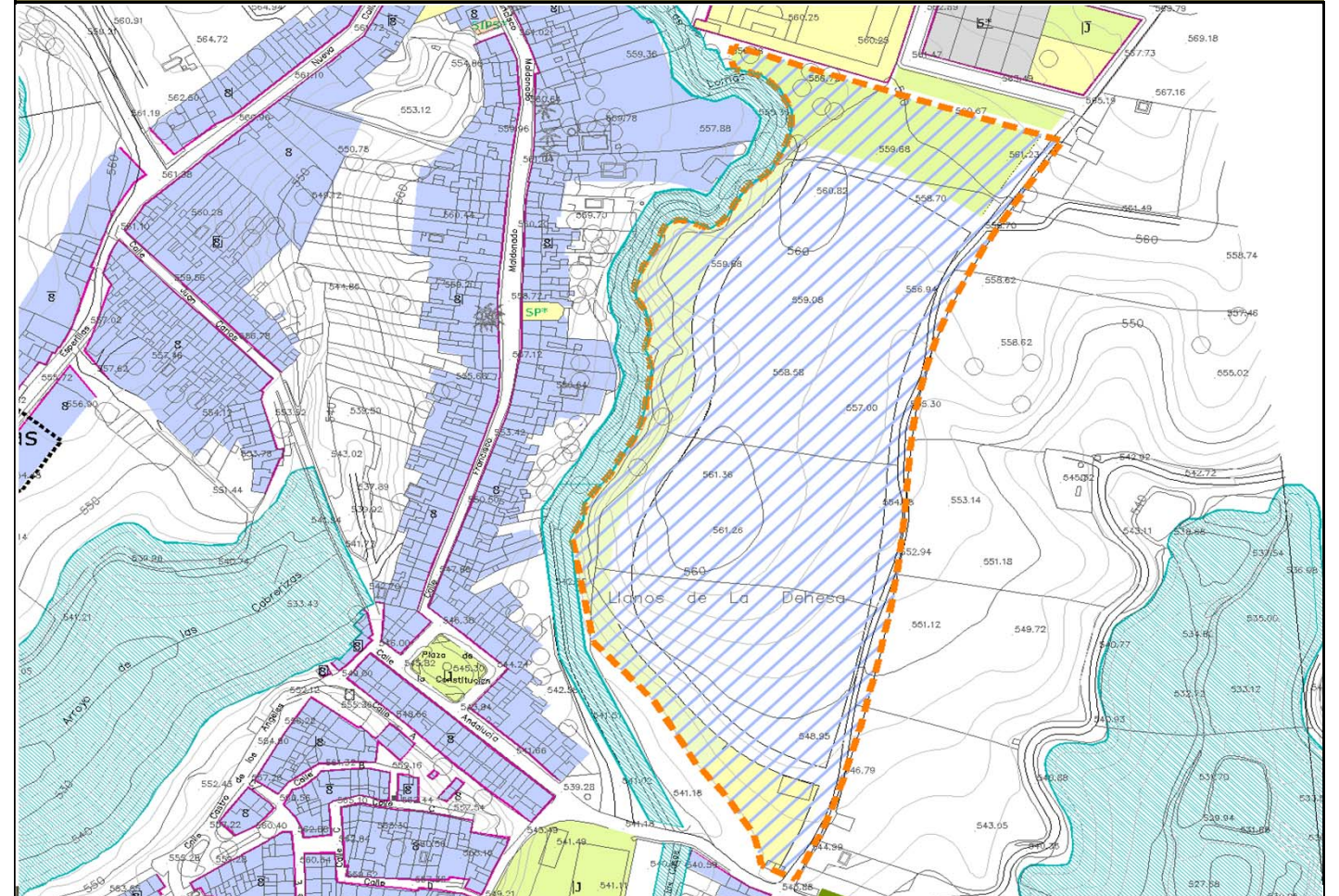


OBJETIVOS						
Dar respuesta a la demanda de vivienda unifamiliar aislada en el entorno rural en un ámbito ligado al núcleo de población existente.						
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL						
PARÁMETROS						
SUP. SUELO	USO GLOBAL	EDIF. GLOBAL	EDIF. MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	Nº MÁX. VIV.	VIV. PROTEGIDA
54.631 m ² s	RESIDENCIAL	0,240 m ² /m ² s	13.111 m ² t	9 viv/Ha	48	(1)
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR			SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
0,00%	0	0 m ² s	0 u.a.	100,00%	SG.EL.CAS	6.671 m ² s Cesión y ejecución
OTRAS CARGAS EXTERIORES AL SECTOR						
Conexiones exteriores necesarias a infraestructuras generales existentes						
AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS						
Área de Reparto	ar-5.6	Aprov. Medio del Área de Reparto:		0,2621 u.a./m ² suelo	Cs	= 0,8681
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)		EXCESO DE APROV. (AE)		
14.317 u.a.	12.886 u.a.	1.432 u.a.		00 u.a.		
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA						
PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
SISTEMA DE ACTUACIÓN		PROGRAMACIÓN		DESARROLLO		
COMPENSACIÓN		GRADO 1		PLAN PARCIAL		
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA						
1. Uso y tipología predominante: Residencial unifamiliar aislada.						
2. Se destinará hasta el 10% de la edificabilidad total a usos terciarios en edificación exclusiva.						
3. Se respetará al máximo en la ordenación la topografía original y se localizarán las zonas verdes y el equipamiento en continuación con el S.G.-E.L. Arroyo de las Máquinas						
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN						
1. El Plan Parcial podrá incorporar a la ordenación las edificaciones existentes que resulten compatibles.						
2. Se justificará en el Plan Parcial la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese el sector, adoptando medidas que garanticen la rápida evacuación de aguas pluviales; así mismo se respetará al máximo la topografía original.						
3. El Planeamiento de desarrollo determinará la localización del 10% del aprovechamiento de cesión.						
4. Cesiones de suelo para dotaciones locales según legislación vigente (art. 17. LOUA y Reglamento de Planeamiento)						
5. Para el cálculo de aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada, se aplicarán a los coeficiente de uso Cu establecidos con carácter general para todo el plan, recogidos en este anexo normativo, multiplicados por el coeficiente de ponderación del sector Cs indicado en esta ficha.						
CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL						
1. El planeamiento de desarrollo no podrá prever entre los usos pormenorizados el de Terciario destinado a Gran Superficie Minorista.						
2. Parte del sector se ve afectada por la Zona de Policía del Arroyo de Las Máquinas, según lo dispuesto en el RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico RD 849/1986.						
CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA						
PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA			OTRAS DETERMINACIONES:		
	ART. 6.51 de las NN.UU.					
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico						
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA						
No se establece						

Notas:

(1) Según art. 10.1.A) b) LOUA, se exime al área de reservar edificabilidad residencial para viviendas de protección, al tener una densidad menor a quince viviendas por hectárea.

PLANO DE SITUACIÓN / ORDENACIÓN



FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Área de expansión suroeste que culmine el trazado del S.G.V. de la ronda de circunvalación hacia el sur, enlazando con la ampliación del Polígono Industrial y cosa los crecimientos más periféricos hacia el Suroeste.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**PARÁMETROS**

SUP.SUELO	218.457 m ² s	USOS GLOB. INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
------------------	--------------------------	---------------------------------	------------

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

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

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

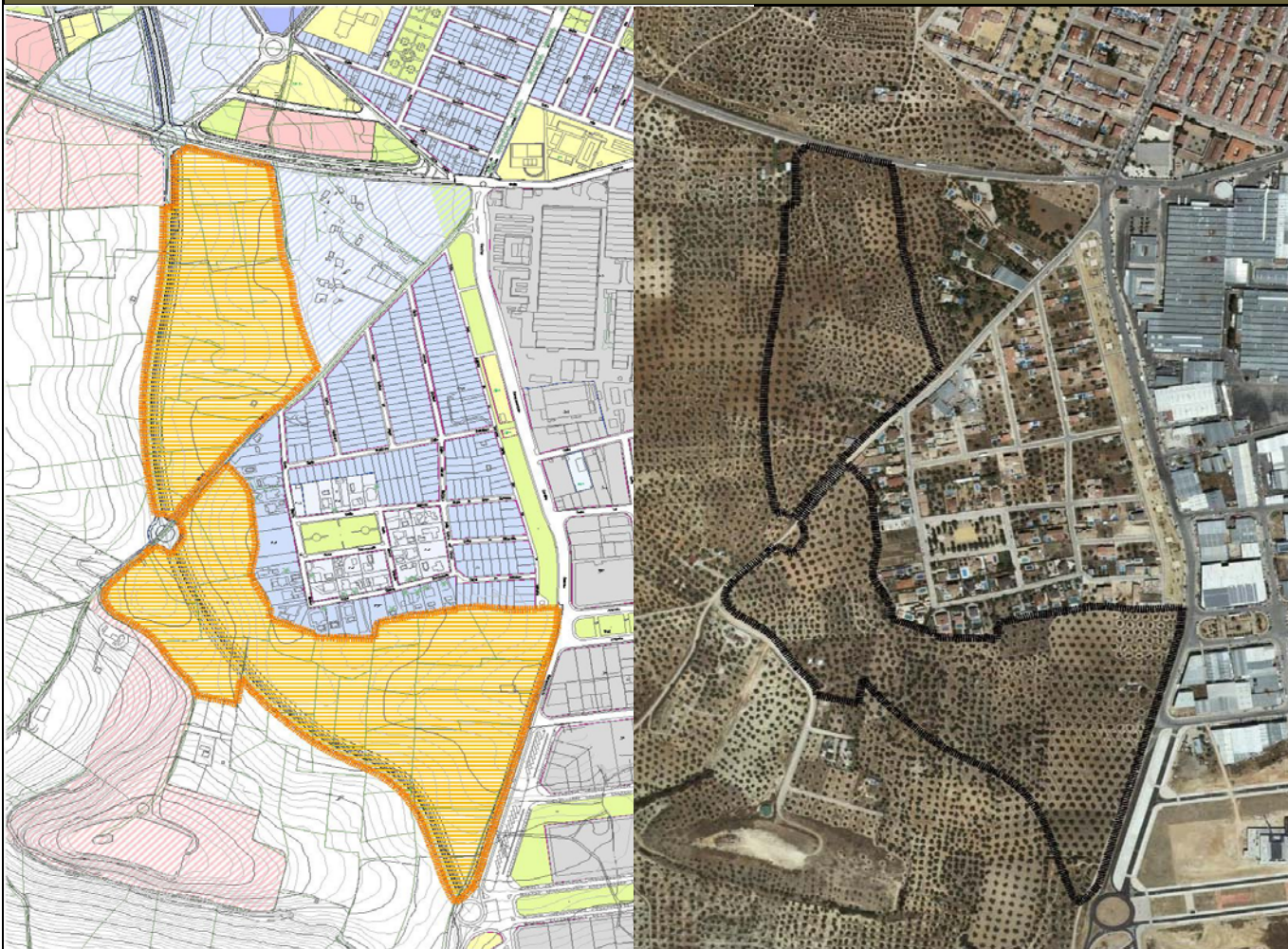
1. El sector o los sectores que desarrollen este ámbito incluirán la continuación a lo largo de su perímetro del S.G.Viarío de la Ronda.
2. Al menos la zona Oeste de la ronda definida en planos, con una extensión mínima de 10.000 m², se destinará a Sistema General de Espacios Libres.
3. El Plan de Sectorización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

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**NORMATIVA DE APLICACIÓN HASTA SU SECTORIZACIÓN**

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

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

PLANO DE SITUACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

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

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**PARÁMETROS**

SUP.SUELO	19.822 m ² s	USOS GLOB. INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
------------------	-------------------------	---------------------------------	------------

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

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

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

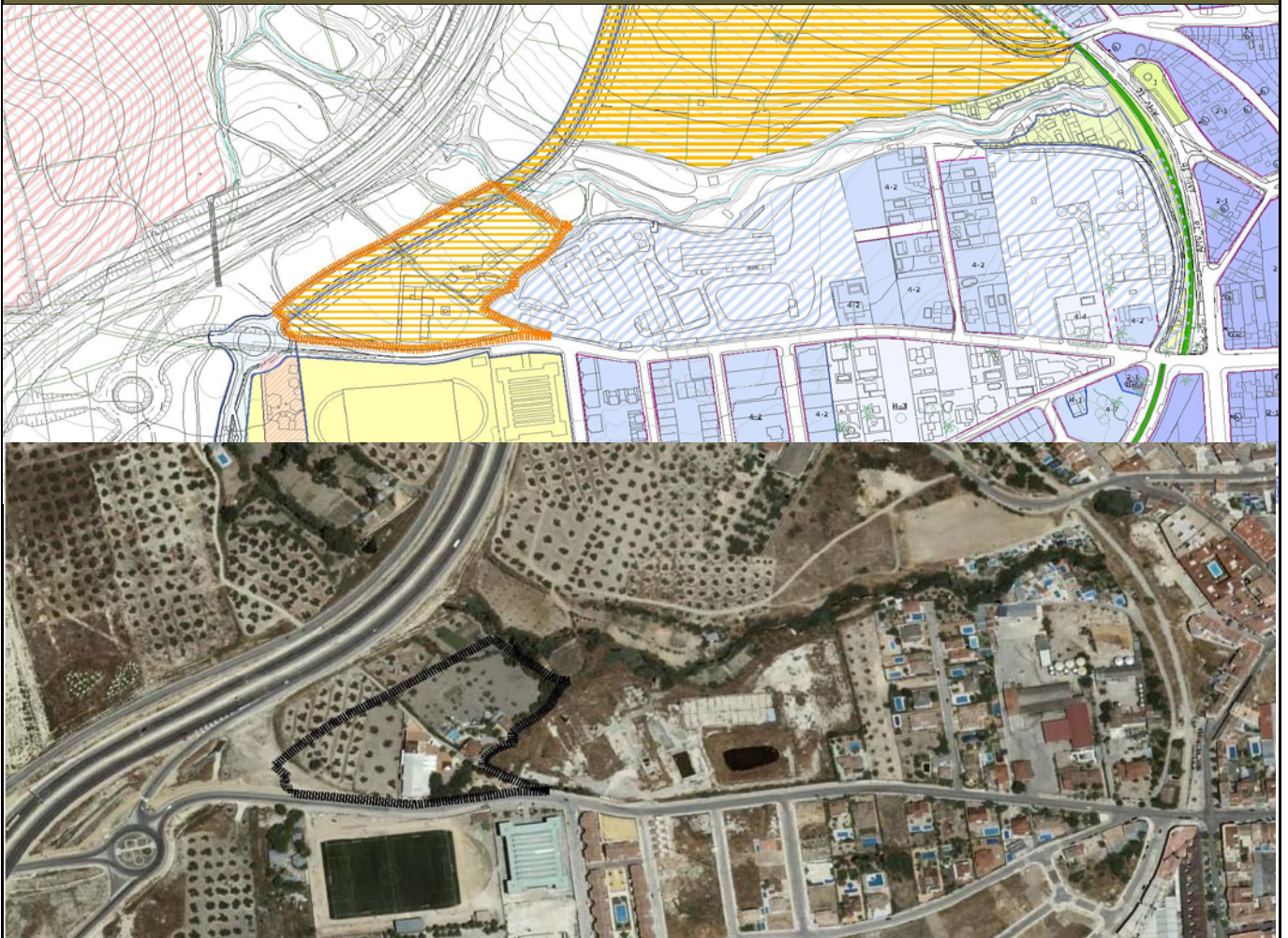
1. El sector incluirá la continuación a lo largo de su perímetro del S.G.Viaro de la Ronda.
2. El Plan de Sectorización determinará el resto de Sistemas Generales que debe desarrollar, y si serán adscritos ó incluidos en el sector.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**NORMATIVA DE APLICACIÓN HASTA SU SECTORIZACIÓN**

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

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

PLANO DE SITUACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

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

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**PARÁMETROS**

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

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

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

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

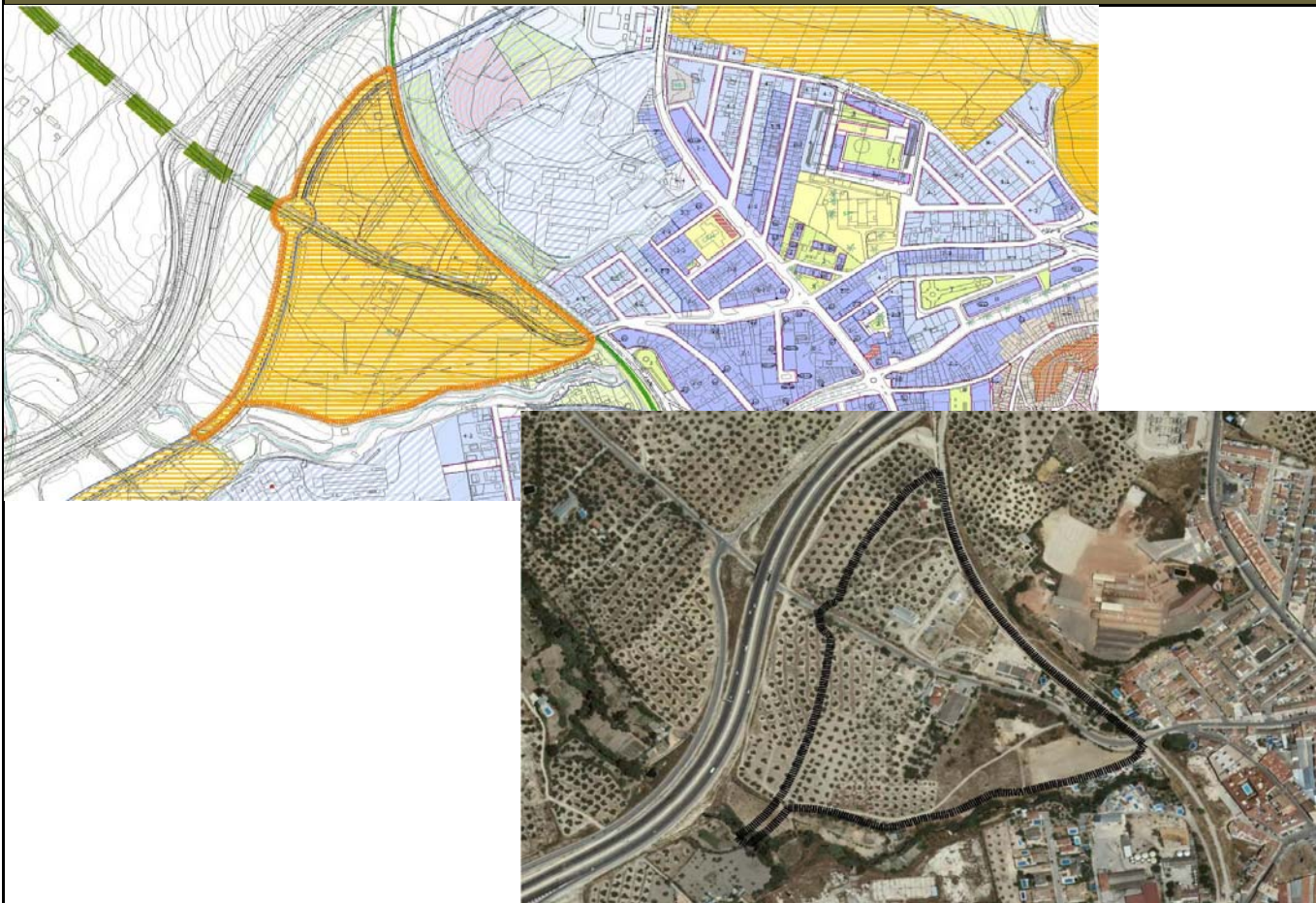
1. El sector incluirá la continuación a lo largo de su perímetro del S.G.Viarío de la Ronda.
2. El Plan de Sectorización determinará el resto de Sistemas Generales que debe desarrollar, y si serán adscritos ó incluidos en el sector.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**NORMATIVA DE APLICACIÓN HASTA SU SECTORIZACIÓN**

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

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

PLANO DE SITUACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

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

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**PARÁMETROS**

SUP.SUELO	55.097 m ² s	USOS GLOB. INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
------------------	-------------------------	---------------------------------	------------

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

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

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

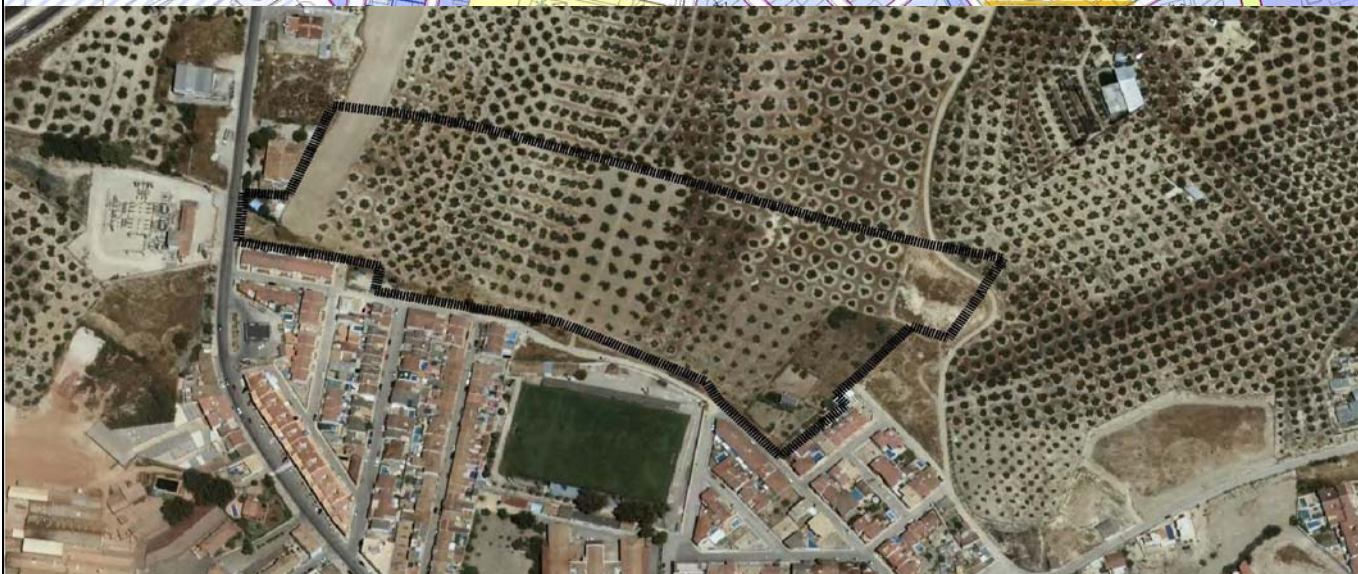
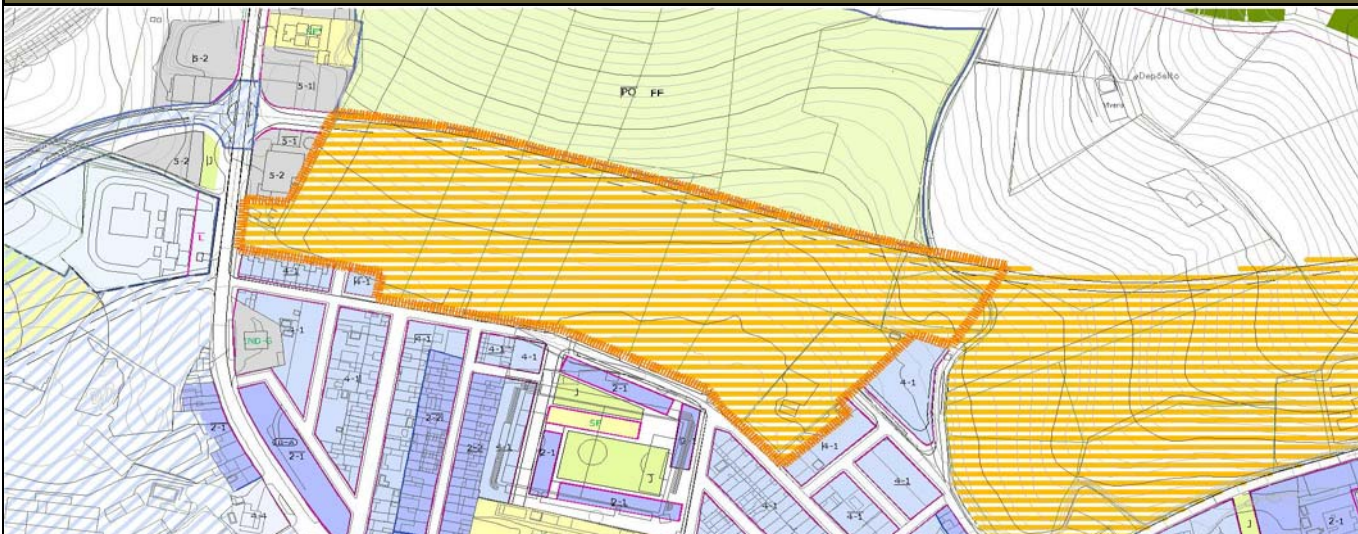
1. El sector incluirá la continuación a lo largo de su perímetro del S.G.Viario de la Ronda.
2. El Plan de Sectorización determinará el resto de Sistemas Generales que debe desarrollar, y si serán adscritos ó incluidos en el sector.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**NORMATIVA DE APLICACIÓN HASTA SU SECTORIZACIÓN**

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

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

PLANO DE SITUACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

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

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**PARÁMETROS**

SUP.SUELO	61.587 m ² s	USOS GLOB. INCOMPATIBLES	INDUSTRIAL
------------------	-------------------------	---------------------------------	------------

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

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

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

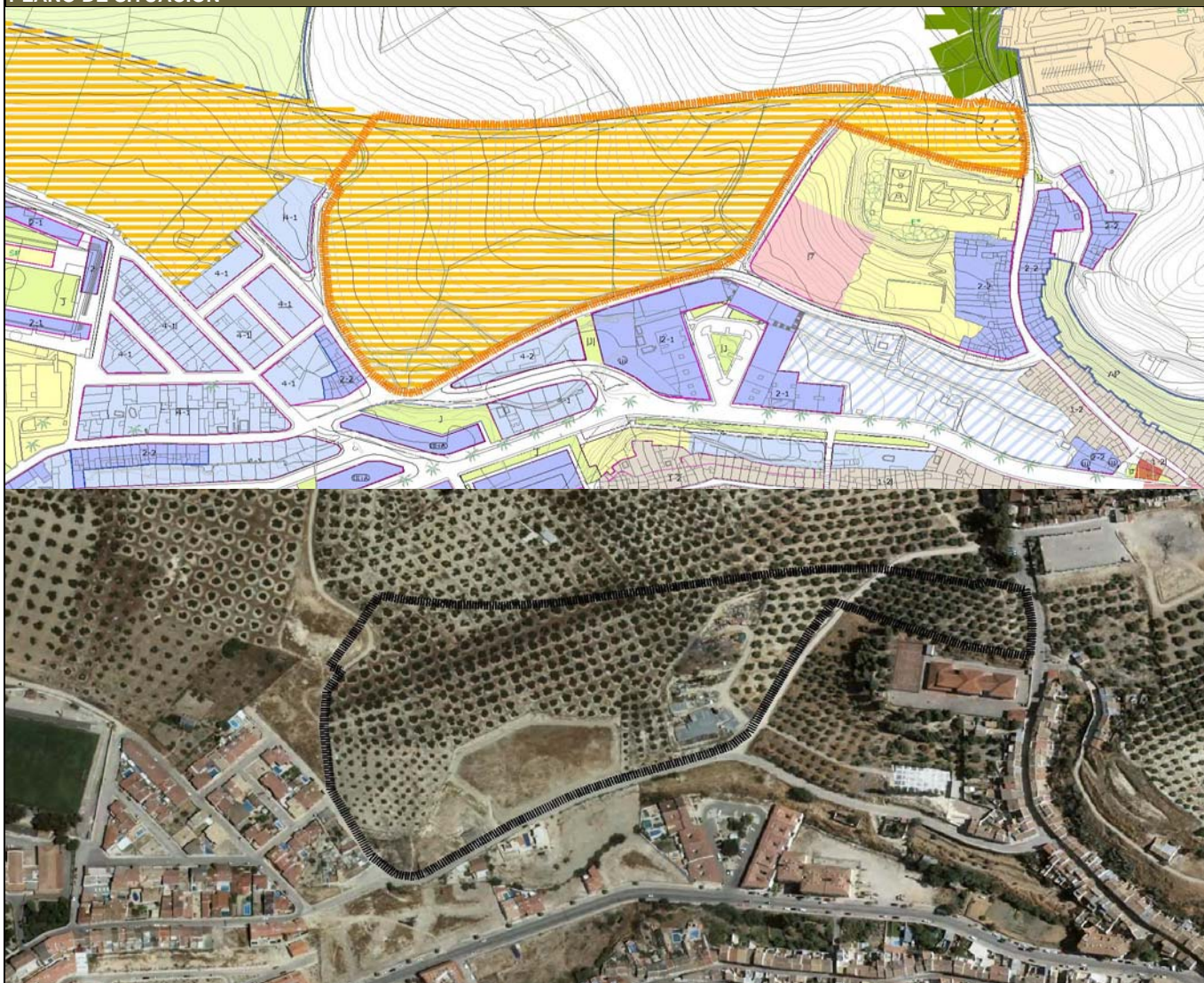
1. El sector incluirá la continuación a lo largo de su perímetro del S.G.Viaro de la Ronda.
2. El Plan de Sectorización determinará el resto de Sistemas Generales que debe desarrollar, y si serán adscritos ó incluidos en el sector.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**NORMATIVA DE APLICACIÓN HASTA SU SECTORIZACIÓN**

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

CONDICIONES POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

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

PLANO DE SITUACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Zona situada a continuación del suelo urbano de Monte Lope. Su desarrollo daría continuidad a un tejido urbano caracterizado por carencias en la articulación viaria.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**PARÁMETROS**

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

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

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

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

No se establecen

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA**NORMATIVA DE APLICACIÓN HASTA SU SECTORIZACIÓN**

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

PLANO DE SITUACIÓN

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
SUELO NO URBANIZABLE

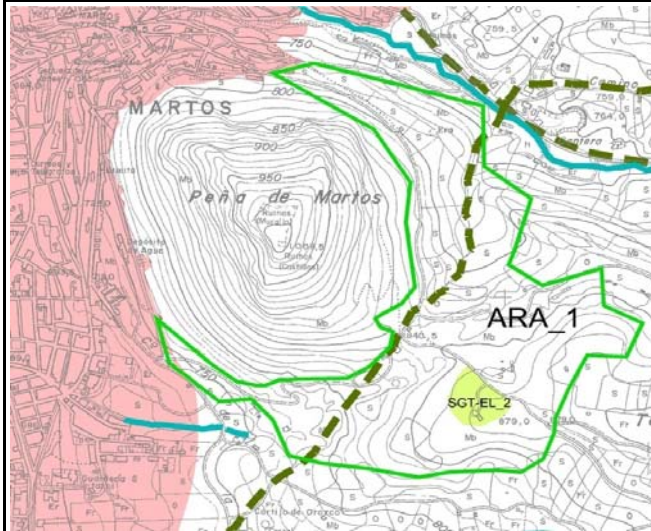
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

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

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



SITUACIÓN / DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



OBJETIVOS

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

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

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

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

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN

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

AFECCIONES SECTORIALES

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

CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

PLANIMETRÍA	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	OTRAS DETERMINACIONES:
OT-03b	ART. 6.51 de las NN.UU.	Parte ARA-1 se encuentra en el yacimiento "Necrópolis del Sapillo" YA-0130, según la delimitación recogida en la planimetría indicada.
Será preceptivo un estudio arqueológico previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, conforme a la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico		