

EXMO. AYUNTAMIENTO DE
VALENZUELA

P.G.O.U. VALENZUELA

DOCUMENTO REFUNDIDO

FEBRERO 2020

NORMAS URBANÍSTICAS FICHAS

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURA Y
ORDENACION DEL TERRITORIO

REDACTOR:
JOSÉ CARLOS RICO CÓRDOBA. ARQUITECTO.



SUELO URBANO
NO CONSOLIDADO

FIGHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUnc/ARI/1/01	CALLE HUERTA 1
Denominación:		
DEFINICIÓN DE AMBITO (*)	9.886,43 m2	AREA DE REFORMA INTERIOR
Superficie Bruta:		Tipo:
REGIMEN DEL SUELO (*)	URBANO	Categoría
Clasificación:		NO CONSOLIDADO
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)	RESIDENCIAL	Densidad máxima:
Uso:	0,85 m2/m2s	Nº máximo de viviendas:
Edificabilidad:		61 viv/ha
		60 viviendas
APROVECHAMIENTO (*)	AR-01	Aprov. Homogenizado:
Area de Reparto:		8.403,47 UA
Aprov. Medio (*):	0,8500 UA/m2s	Aprov. Subjetivo:
Aprov. Objetivo:	8.403,47m2t	7.563,12 UA
Coef. de ponderación:	1,00	Aprov. 10% Municipal:
		840,35 UA
		Exceso Aprov. Subjetivo:
		0 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES		
Espacios Libres:	500 m2	
Equipamientos:	-- m2	
Aparcamiento publico:	20 plazas	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)		
Edificabilidad:	30%	Nº máximo de viviendas:
		17 viv

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE (ED).

USOS PORMENORIZADOS	Ordenanza CASCO URBANO (CU)
Ordenanza:	
Otros Usos:	Los definidos en la REG. DE USOS PORMENORIZADOS de la ordenanza CASCO URBANO (CU)

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación	4 años desde la Aprobación Definitiva del PGOU
Ap. Del Inst. de Desarrollo:	
Ejecución de la Urbanización:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
De la edificación:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Inicio Ejecución Viv. Protección:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Fin Ejecución Viv. Protección:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Previsión de gestión:	
Iniciativa preferente:	PRIVADA
Sistema de Actuación:	COMPENSACION

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Ordenanza de aplicación:	Según lo expresado en el plano O4. ORDENACION COMPLETA
---------------------------------	--

Alineaciones y resantes:

Conforme a las definidas por la ordenación del ESTUDIO DE DETALLE

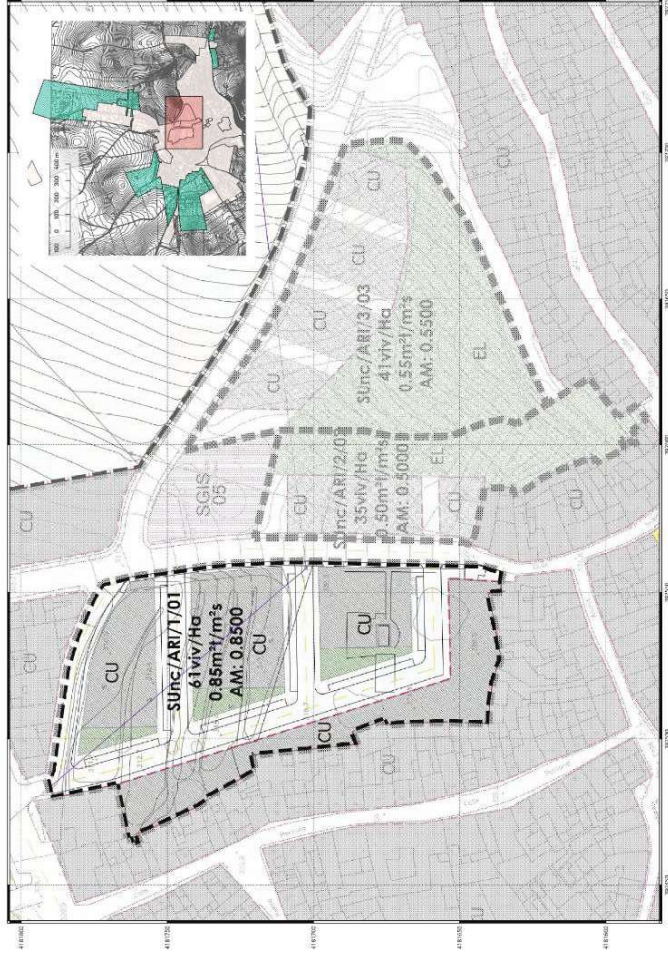
Altura y número de plantas:

Conforme a las definidas por las NORMAS PARTICULARES del PGOU para cada ZONA.

Dotaciones y cesiones:

Las señaladas en la presente ficha.

PLANO DE IDENTIFICACIÓN



PRECEPTOS Y VINCULANTES

La ordenación tomará como referencia la estructura viaria y zonificación del plano O4. ORDENACION COMPLETA

Se proyectará un viario que permita el sellado de las medianeras, mediante la conexión de la calle San José y la calle Huerta.

POTESTATIVOS

Se propone concentrar el espacio libre contiguo al viario estructurante del ARI, permitiendo resolver la geometría de las nuevas manzanas.

Para impedir la aparición de medianeras debido a la diferencia de cotas del área, se propone completar la ordenación con viarios perpendiculares a la calle Huerta, formando manzanas aterrazadas en el terreno, con tipología CU (Casco Urbano).

Se atenderá en la medida de lo posible a los huecos abiertos en edificaciones colindantes y en su caso, mediante el ajuste en el instrumento de desarrollo de las alineaciones traseras de edificaciones.

En el tratamiento de las líneas eléctricas existentes se atenderá a lo establecido por la legislación aplicable en vigor, recomendándose desde el presente Plan el soterramiento de las mismas, siempre y cuando sea económicamente viable.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

FIGHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUnc/ARI/2/02	CALLE HUERTA 2
Denominación:		
DEFINICIÓN DE ÁMBITO (*)	3,812,67 m ²	ÁREA DE REFORMA INTERIOR
Superficie Bruta:		
REGIMEN DEL SUELO (*)	URBANO	NO CONSOLIDADO
Clasificación:		
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)	RESIDENCIAL	
Uso:		Densidad máxima: 34 viv/ha
Eficiencia:	0,50 m ² /m ² s	Nº máximo de viviendas: 13 viviendas
APROVECHAMIENTO (*)	AR-02	
Area de Reparto:		Aprov. Homogenizado: 1.906,34 UA
Aprov. Medio (*):	0,5000 UA/m ² s	Aprov. Subjetivo: 1.715,70 UA
Aprov. Objetivo:	1.906,34 m ² t	Aprov. 10% Municipal: 190,63 UA
Coef. de ponderación:	1,00	Exceso Aprov. Subjetivo: 0 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES		
Espacios Libres:	2000 m ²	
Equipamientos:	-- m ²	
Aparcamiento publico:	-- plazas	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)		
Eficiencia:	30%	Nº máximo de viviendas: 4 viv

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE (ED).

USOS PORMENORIZADOS	Ordenanza CASCO URBANO (CU)
Ordenanza:	
Otros Usos:	Los definidos en la REG. DE USOS PORMENORIZADOS de la ordenanza CASCO URBANO (CU)

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación	4 años desde la Aprobación Definitiva del PGOU
Ap. Del Inst. de Desarrollo:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Ejecución de la Urbanización:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
De la edificación:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Inicio Ejecución Viv. Protección:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Fin Ejecución Viv. Protección:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Previsión de gestión:	PRIVADA
Iniciativa preferente:	COMPENSACION
Sistema de Actuación:	

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Ordenanza de aplicación:	Según lo expresado en el plano O4. ORDENACION COMPLETA
---------------------------------	--

Alineaciones y rasantes:

Conforme a las definidas por la ordenación del ESTUDIO DE DETALLE

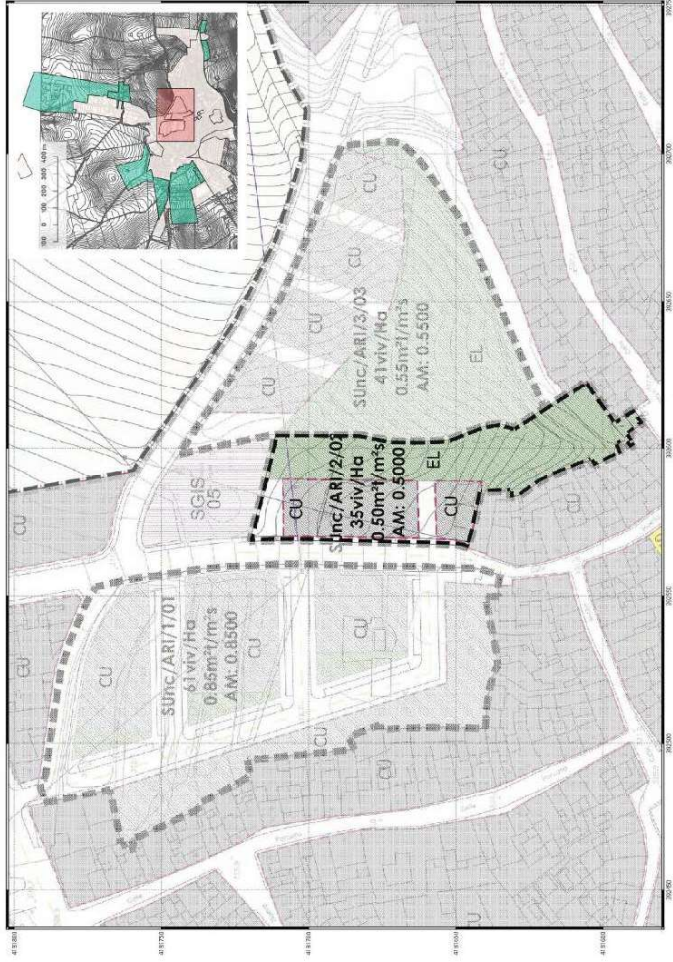
Altura y número de plantas:

Conforme a las definidas por las NORMAS PARTICULARES del PGOU para cada ZONA.

Dotaciones y cesiones:

Las señaladas en la presente ficha.

PLANO DE IDENTIFICACIÓN



PRECEPTOS Y VINCULANTES

La ordenación tomará como referencia la estructura viaria y zonificación del plano O4. ORDENACION COMPLETA

Se proyectarán las parcelas con un fondo edificable de veinte metros. Perpendiculares a la calle Huerta. Se definirán al menos, dos accesos públicos al espacio libre de una anchura mínima de seis metros. Estos viarios serán determinados por el estudio de detalle y ajustarán la ordenación propuesta en el plano O4.

Los muros de las edificaciones colindantes con el espacio libre, deberá tener carácter de fachada.

Se cederá como espacio libre los suelos traseros, al no considerarlos apropiados para su ocupación por usos de carácter residencial, debido a sus características topográficas y escorrentías de aguas. Será colindante a los terrenos cedidos por el ARI-4.

Se completa el ámbito al sur con la actual parcela nº9 de la calle Palomar en prolongación con la calle Alcázar. Contiene una edificación de una planta con patologías de cimentación debido a su construcción sobre la escorrentía natural del agua. Su demolición permitirá el registro del espacio libre desde una zona cercana a la Plaza de España.

POTESTATIVOS

En el tratamiento de las líneas eléctricas existentes se atenderá a lo establecido por la legislación aplicable en vigor, recomendándose desde el presente Plan el soterramiento de las mismas, siempre y cuando sea económicamente viable.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUnc/ARI/3/03	CALLE SAN JOSE
Denominación:		
DEFINICIÓN DE AMBITO (*)	3.132,80 m2	AREA DE REFORMA INTERIOR
Superficie Bruta:		
REGIMEN DEL SUELO (*)	URBANO	NO CONSOLIDADO
Clasificación:		
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)	RESIDENCIAL	
Uso:		
Eficacibilidad:	0,55 m2/m2s	Densidad máxima: 41 viv/ha Nº máximo de viviendas: 29 viviendas
APROVECHAMIENTO (*)	AR-03	
Area de Reparto:	0,5500 UA/m2a	Aprov. Homogenizado: 3.923,04 UA Aprov. Subjetivo: 3.530,74 UA
Aprov. Objetivo:	3.923,04 m2t	392,30 UA
Coef. de ponderación:	1,00	Exceso Aprov. Subjetivo: 0 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES		
Espacios libres:	3000 m2	
Equipamientos:	-- m2	
Aparcamiento publico:	-- plazas	
RESERVA DE VIENDAS PROTEGIDAS (*)	30%	Nº máximo de viviendas: 4 viv
Eficacibilidad:		

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE (ED).

USOS PORMENORIZADOS	Ordenanza CASCO URBANO (CU)
Ordenanza:	
Otros Usos:	Los definidos en la REG. DE USOS PORMENORIZADOS de la ordenanza CASCO URBANO (CU)

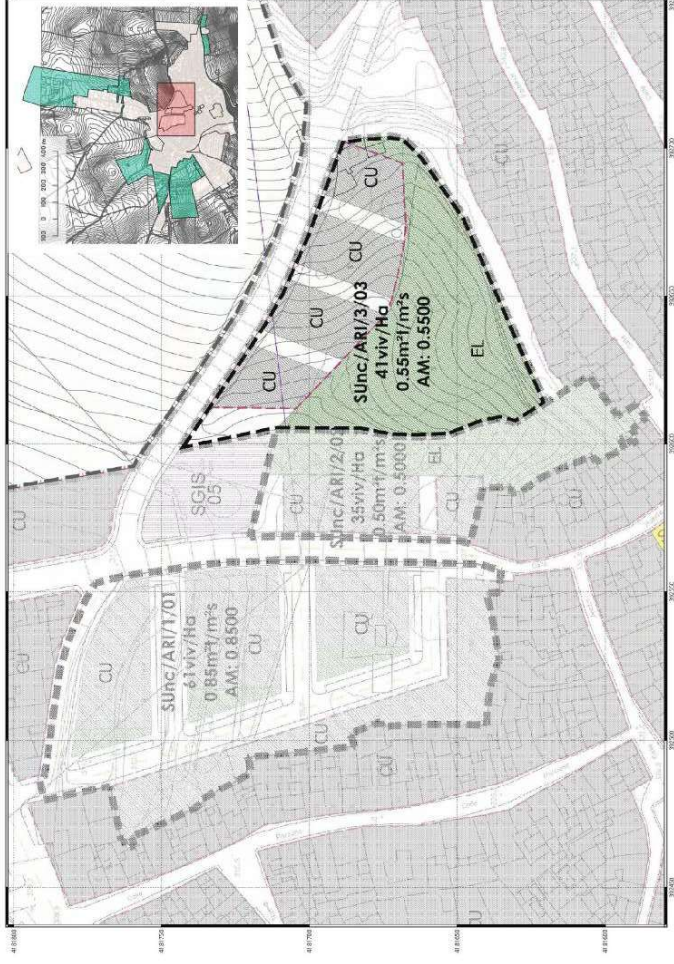
GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación	4 años desde la Aprobación Definitiva del PGOU
Ap. Del Inst. de Desarrollo:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Ejecución de la Urbanización:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
De la edificación:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Inicio Ejecución Viv. Protección:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Fin Ejecución Viv. Protección:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Previsión de gestión:	PRIVADA
Iniciativa preferente:	COMPENSACION
Sistema de Actuación:	

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Ordenanza de aplicación:	Según lo expresado en el plano O4, ORDENACION COMPLETA
Alineaciones y rasantes:	Conforme a las definidas por la ordenación del ESTUDIO DE DETALLE
Altura y número de plantas:	Conforme a las definidas por las NORMAS PARTICULARES del PGOU para cada ZONA.
Dotaciones y cesiones:	Las señaladas en la presente ficha.

PLANO DE IDENTIFICACIÓN



PRECEPTOS Y VINCULANTES

La ordenación tomará como referencia la estructura viaria y zonificación del plano O4, ORDENACION COMPLETA

Las manzanas residenciales se dispondrán en la calle San José. Se deberá posibilitar el registro al espacio libre desde el viario público, de forma que la disposición edificatoria permita al menos tres accesos con un mínimo de 6 m de anchura, que serán definidos en el estudio de detalle.

Los muros de las edificaciones colindantes con el espacio libre, deberá tener carácter de fachada.

Por sus características topográficas se concentrará el espacio libre en un único ámbito para cualificarlo, de tal manera que ocupe las zonas de mayor pendiente del ARI. Será colindante a los terrenos cedidos por el ARI-3.

Se consolidará la zona ataluzada que se encuentra en las traseras de la calle Palomar, colindantes con el suelo urbano consolidado.

POTESTATIVOS

Se recomienda asumir como criterio de ordenación el mantenimiento de la topografía existente y minimizando el volumen de los movimientos de tierras, y evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales.

La implantación de las edificaciones cuidará la resolución de las medianeras originadas por el cambio de cota de la topografía. Por ello se propone la ordenación en manzanas con tipología CU (Casco Urbano). Se propone fragmentar la edificación en distintos aterrazamientos, utilizando varios intermedios como acceso a las viviendas y al espacio libre inmediato.

En el tratamiento de las líneas eléctricas existentes se atenderá a lo establecido por la legislación aplicable en vigor, recomendándose desde el presente Plan el soterramiento de las mismas, siempre y cuando sea económicamente viable.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUnc/ARI4/04	CALLE BARRIO
Denominación:		
DEFINICIÓN DE AMBITO (*)	4.360,41 m ²	AREA DE REFORMA INTERIOR
Superficie Bruta:		
REGIMEN DEL SUELO (*)	URBANO	NO CONSOLIDADO
Clasificación:		
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)	RESIDENCIAL	Densidad máxima: 69 viv/ha
Uso:		Nº máximo de viviendas: 30 viviendas
Eficacibilidad:	0,95 m ² /m ² s	
APROVECHAMIENTO (*)	AR-04	Aprov. Homogenizado: 4.142,39 UA
Area de Reparto:		Aprov. Subjetivo: 3.728,15 UA
0,9500 UA/m²s		Aprov. 10% Municipal: 414,24 UA
Aprov. Objetivo:	4.142,39 m ² t	Exceso Aprov. Subjetivo: 0 UA
Coef. de ponderación:	1,00	
RESERVA DOTACIONES LOCALES		
Espacios Libres:	800 m ²	
Equipamientos:	-- m ²	
Aparcamiento publico:	-- plazas	
RESERVA DE VIENDAS PROTEGIDAS (*)		
Eficacibilidad:	30%	Nº máximo de viviendas: 9 viv

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE (ED).

USOS PORMENORIZADOS	Ordenanza CASCO URBANO (CU)
Ordenanza:	
Otros Usos:	Los definidos en la REG. DE USOS PORMENORIZADOS de la ordenanza CASCO URBANO (CU)

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación	4 años desde la Aprobación Definitiva del PGOU
Ap. Del Inst. de Desarrollo:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Ejecución de la Urbanización:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
De la edificación:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Inicio Ejecución Viv. Protección:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Fin Ejecución Viv. Protección:	
Previsión de gestión:	PRIVADA
Iniciativa preferente:	COMPENSACION
Sistema de Actuación:	

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Ordenanza de aplicación:	Ordenanza CASCO URBANO (CU)
Según lo expresado en el plano O4, ORDENACION COMPLETA	

Alineaciones y rasantes:

Conforme a las definidas por la ordenación del ESTUDIO DE DETALLE

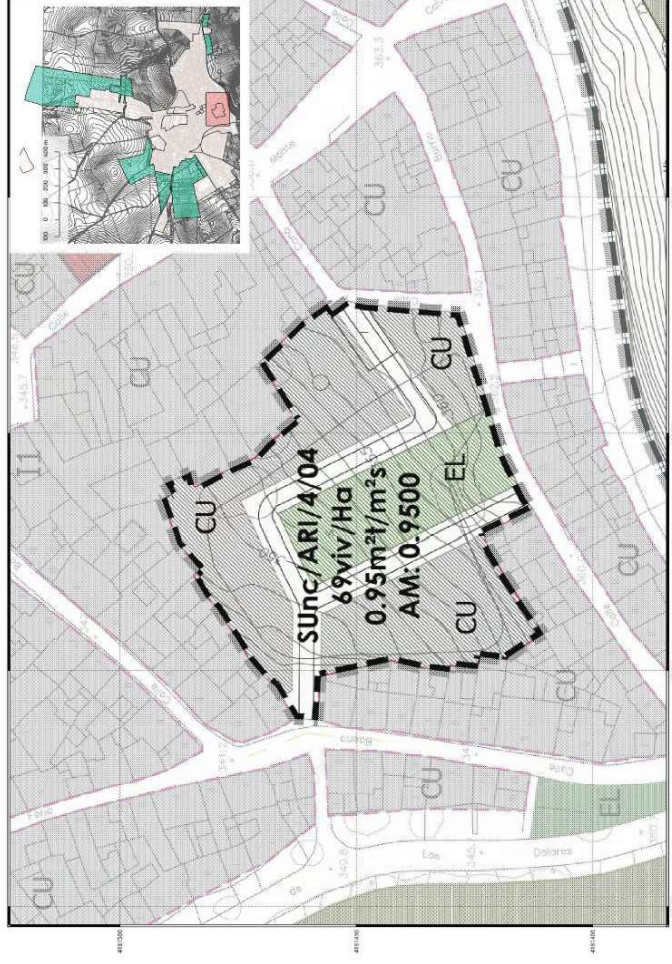
Altura y número de plantas:

Conforme a las definidas por las NORMAS PARTICULARES del PGOU para cada ZONA.

Dotaciones y cesiones:

Las señaladas en la presente ficha.

PLANO DE IDENTIFICACIÓN



PRECEPTOS Y VINCULANTES

La ordenación tomará como referencia la estructura viaria y zonificación del plano O4, ORDENACION COMPLETA

Se deberá concentrar la cesión de espacio libre en un único ámbito, situándolo en la zona interior del área delimitada y en contacto con la Calle Barrio.

Se realizará un sellado de las medianeras mediante la implantación de suelo residencial.

El viario permitirá la conexión de la calleja Cano con la calle Barrio y la calle Baena.

POTESTATIVOS

Se propone adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con la topografía del terreno y el paisaje.

Se propone el establecimiento de criterios para su implantación, en lo que respecta a su percepción visual desde las calles aledañas, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del espacio libre hacia los panoramas exteriores, al tratarse de una de las zonas más elevadas del núcleo.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA Denominación:	Sunc/ARI/5/05	CAMINO PORCUNA
DEFINICIÓN DE AMBITO (*) Superficie Bruta:	15.546,06 m ²	AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*) Clasificación:	URBANO	NO CONSOLIDADO
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*) Uso: Edificabilidad:	RESIDENCIAL 0,85 m ² /m ² s	Densidad máxima: Nº máximo de viviendas: 26 viv/ha 40 viviendas
APROVECHAMIENTO (*) Area de Reparto: Aprov. Medio (*): Aprov. Objetivo: Coef. de ponderación:	AR-05 0,8500 UA/m²s 13.214,15 m ² t 1,321,42 UA 1,00	Aprov. Homogenizado: Aprov. Subjetivo: Aprov. 10% Municipal: Exceso Aprov. Subjetivo: 13.214,15 UA 11.892,74 UA 1.321,42 UA 0 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES Espacios Libres: Equipamientos: Aparcamiento público:	1.750 m ² (**) -- m ² -- plazas	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*) Edificabilidad:	30%	Nº máximo de viviendas: 27 viv
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE (ED).		
USOS PORMENORIZADOS Ordenanza:	Ordenanza CASCO URBANO (CU) (35%) UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD) (65%)	
Otros Usos:	Los definidos en la REG. DE USOS PORMENORIZADOS de la ordenanza CASCO URBANO (CU) y ordenanza UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)	

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación Ap. Def del Inst. de Desarrollo: Ejecución de la Urbanización: De la edificación: Inicio Ejecución Viv. Protección: Fin Ejecución Viv. Protección:	4 años desde la Aprobación Definitiva del PGOU A fijar por el Instrumento de Desarrollo A fijar por el Instrumento de Desarrollo A fijar por el Instrumento de Desarrollo A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Previsión de gestión: Iniciativa preferente: Sistema de Actuación:	PRIVADA COMPENSACION

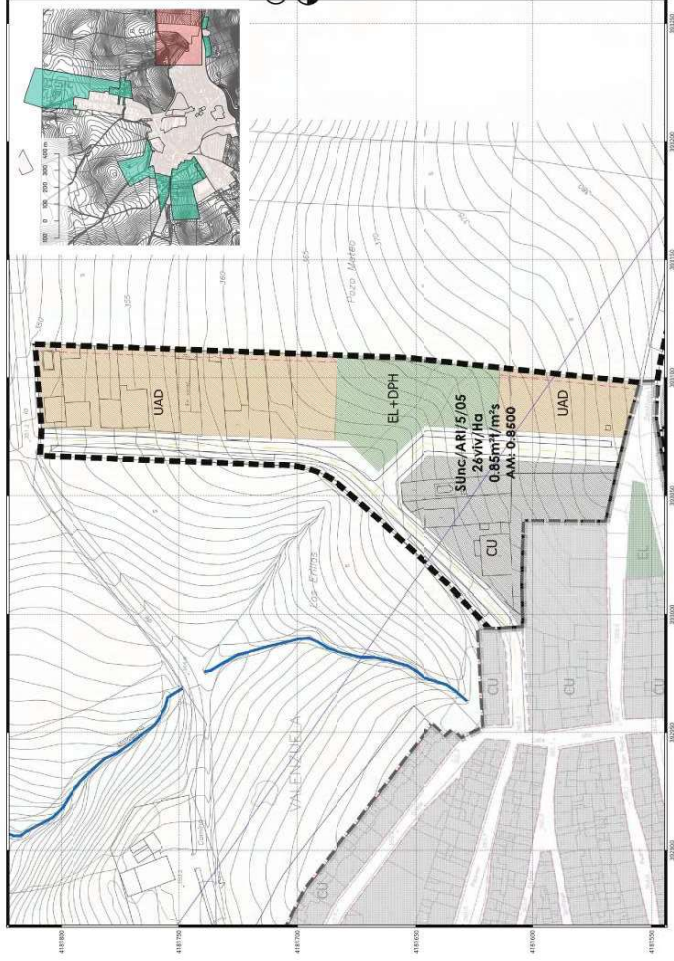
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Ordenanza de aplicación: Según lo expresado en el plano O4. ORDENACION COMPLETA
Alineaciones y rasantes: Conforme a las definidas por la ordenación del ESTUDIO DE DETALLE

Altura y número de plantas:
Conforme a las definidas por las NORMAS PARTICULARES del PGOU para cada ZONA.

Dotaciones y cesiones:
Las señaladas en la presente ficha.

PLANO DE IDENTIFICACIÓN



PRECEPTIVOS Y VINCULANTES

La ordenación tomará como referencia la estructura viaria y zonificación del plano O4. ORDENACION COMPLETA. Se ordenará el área mediante una estructura viaria que permita la conexión de la prolongación de la calle San Pedro con el camino de Porcuna, y la integración en la trama urbana de un posible arroyo inominado afluente del Arroyo Las Huertas, identificado por el órgano competente en materia de aguas en informe de 20/5/2008.

Con independencia de los condicionantes que para la futura integración en la trama imponga el organismo titular del dominio público hidráulico (DPH), los cauces mantendrán su destino de Dominio Público Hidráulico y su estado natural, no teniendo derecho al aprovechamiento, según aplicación del artículo 112.4 de la LOUA. En consecuencia, las cesiones de espacios libres se situarán preferentemente anexas al cauce para una mejor ordenación. La compatibilidad de usos en zonas inundables y flujo preferente quedará justificada mediante estudio de inundabilidad a incluir junto con el instrumento de ordenación pormenorizada, al objeto de informe favorable del órgano competente, previo a su aprobación.

En atención a la imagen urbana, las parcelas recayentes a suelo no urbanizable, deberán ser tratadas convenientemente, por lo que deberá realizarse un retranqueo respecto a dichos linderos, evitando la aparición de medianeras. Así mismo, los muros linderos de parcelas colindantes a espacios libres se tratarán como fachada.

POTESTATIVOS

En el tratamiento de las líneas eléctricas existentes se atenderá a lo establecido por la legislación aplicable en vigor, recomendándose desde el presente Plan el soterramiento de las mismas, siempre y cuando sea económicamente viable.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA
(**) Aunque sin uso, se ha incluido en esta superficie, y sólo a efectos de cómputo, la zona de DPH.

FIGHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUnc/ARI/6/06	CAMINO DE CANETE
Denominación:		
DEFINICIÓN DE AMBITO (*)	7,075,57 m2	AREA DE REFORMA INTERIOR
Superficie Bruta:		
REGIMEN DEL SUELO (*)	URBANO	NO CONSOLIDADO
Clasificación:		
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)	RESIDENCIAL	
Uso:		
Edificabilidad:	0,45 m2/m2s	Densidad máxima: 14 viv/ha Nº máximo de viviendas: 10 viviendas
APROVECHAMIENTO (*)	AR-06	
Area de Reparto:		
Aprov. Medio (*):	0,4500 UA/m2s	Aprov. Homogenizado: 3.184,01 UA
Aprov. Objetivo:	3.184,01m2t	Aprov. Subjetivo: 2.865,61 UA
Coef. de ponderación:	1,00	Aprov. 10% Municipal: 318,40 UA
		Exceso Aprov. Subjetivo: 0 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES		
Espacios Libres:	-- m2	
Equipamientos:	-- m2	
Aparcamiento publico:	-- plazas	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)		
Edificabilidad:	--%	Nº máximo de viviendas: --
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
ESTUDIO DE DETALLE (ED).		
USOS PORMENORIZADOS		
Ordenanza:		Implantación de edificaciones de uso Residencial Vivienda Unifamiliar de carácter Aislado
Otros Usos:	--	

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación	4 años desde la Aprobación Definitiva del PGOU
Ap. Del Inst. de Desarrollo:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Ejecución de la Urbanización:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
De la edificación:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Inicio Ejecución Viv. Protección:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Fin Ejecución Viv. Protección:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Previsión de gestión:	PRIVADA
Iniciativa preferente:	COMPENSACION
Sistema de Actuación:	

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Ordenanza de aplicación:
Implantación de edificaciones para uso unifamiliar residencial en la tipología de unifamiliar aislada, recomendándose en las ordenanzas del instrumento de desarrollo parcelas con superficie mínima de 450m², longitud mínima de fachada de 15m, y fondo mínimo de 30m.

Ocupación:
Conforme a las definidas por la ordenación del ESTUDIO DE DETALLE, recomendándose no exceder del 30%.

Alineaciones y rasantes:

Conforme a las definidas por la ordenación del ESTUDIO DE DETALLE, recomendándose una separación a lindero de fachada de 5m, y a linderos medianeros de 3m.

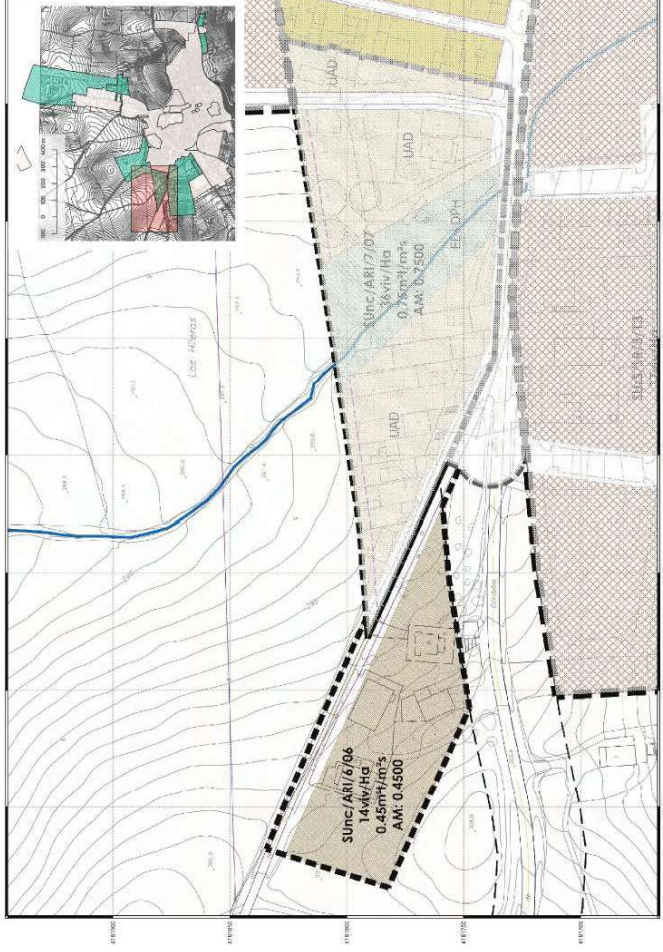
Altura y número de plantas:

Conforme a las definidas por la ordenación del ESTUDIO DE DETALLE, recomendándose dos plantas, y una altura máxima edificable de 7,20m

Dotaciones y cesiones:

Las señaladas en la presente ficha.

PLANO DE IDENTIFICACIÓN



PRECEPTIVOS Y VINCULANTES

La ordenación tomará como referencia la estructura viaria y zonificación del plano O4, ORDENACION COMPLETA.

Se completará la urbanización de los acerados y los servicios urbanísticos recayentes al camino de Canete, definiendo en el estudio de detalle la alineación del parcelario para garantizar la salvaguarda de los dominios públicos y un más adecuado dimensionamiento de los acerados. Así mismo se ajustarán las alineaciones de las edificaciones respecto a los linderos de parcela. En atención a la imagen urbana, las edificaciones de las parcelas recayentes a suelo no urbanizable, deberán retranquearse respecto a dichos linderos, evitando la aparición de medianeras.

El área queda parcialmente delimitado al sur por la vía pecuaria deslindada "Cordel de Córdoba", no incluida en el ámbito. Previa aprobación del planeamiento de desarrollo será necesario realizar el deslinde, contando con informe del órgano competente titular de la vía pecuaria, al poder verse afectado por la ordenación.

Las alineaciones de las edificaciones y parcelario en la margen sur, deberá consensuarse en los tramos no urbanos con el órgano competente en materia de carreteras, por la posible afectación de la A-3126 (de A-3125 a Valenzuela), perteneciente a la red autonómica de carreteras de Andalucía como Red Complementaria de Córdoba.

POTESTATIVOS

En el tratamiento de las líneas eléctricas existentes se atenderá a lo establecido por la legislación aplicable en vigor, recomendándose desde el presente Plan el soterramiento de las mismas, siempre y cuando sea económicamente viable.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10,1 de la LOUA

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUnc/ARI/7/07		CAMINO DE CAÑETE 2
Denominación:			
DEFINICIÓN DE AMBITO (*)	Superficie Bruta:	14.270,80 m ²	AREA DE REFORMA INTERIOR
	Tipo:		
REGIMEN DEL SUELO (*)	URBANO		
Clasificación:	Categoría		
	NO CONSOLIDADO		
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)			
Uso:	RESIDENCIAL		
Eficacibilidad:	0,75 m ² /m ² s	Densidad máxima:	35 viv/ha
		Nº máximo de viviendas:	50 viviendas
APROVECHAMIENTO (*)			
Area de Reparto:	AR-07		
Aprov. Medio (*):	0,7500 UA/m ² s	Aprov. Homogenizado:	10,703,10 UA
Aprov. Objetivo:	10,703,10 m ² t	Aprov. Subjetivo:	9,632,79 UA
Coef. de ponderación:	1,00	Exceso Aprov. Municipal:	1,070,31 UA
		Exceso Aprov. Subjetivo:	0 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES			
Espacios Libres:	2.850 m ² (**)		
Equipamientos:	-- m ²		
Aparcamiento público:	-- plazas		
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)			
Eficacibilidad:	30%		
	Nº máximo de viviendas: 22 viv		

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTUDIO DE DETALLE (ED).

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Ordenanza UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)
 Otros Usos: Los definidos en la REG. DE USOS PORMENORIZADOS de la ordenanza UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Previsión de programación	4 años desde la Aprobación Definitiva del PGOU
Ap. Del Inst. de Desarrollo:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Ejecución de la Urbanización:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
De la edificación:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Inicio Ejecución Viv. Protección:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Fin Ejecución Viv. Protección:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Previsión de gestión:	
Iniciativa preferente:	PRIVADA
Sistema de Actuación:	COMPENSACION

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Ordenanza de aplicación:
 Según lo expresado en el plano O4. ORDENACION COMPLETA

Alineaciones y rasantes:

Conforme a las definidas por la ordenación del ESTUDIO DE DETALLE

Altura y número de plantas:

Conforme a las definidas por las NORMAS PARTICULARES del PGOU para cada ZONA.

Dotaciones y cesiones:

Las señaladas en la presente ficha.

PLANO DE IDENTIFICACIÓN



PRECEPTIVOS Y VINCULANTES

La ordenación tomará como referencia la estructura viaria y zonificación del plano O4. ORDENACION COMPLETA. Se realizará la conexión entre la calle Cervantes y la prolongación de la calle San Isidro, completando con edificación las traseras de las parcelas recayentes a la calle G. Este viario debe ser continuo con el proyectado en el Sector SR-2. Se completará la urbanización de los acerados recayentes al margen norte de la carretera A-3126 y el camino de Cañete, definiendo un retranqueo de la edificación respecto a lindero mediante estudio de detalle. En atención a la imagen urbana, las edificaciones de las parcelas recayentes a suelo no urbanizable, deberán retranquearse respecto a dichos linderos, evitando la aparición de medianeras. Se estudiarán, así mismo, las condiciones de las parcelas contiguas a espacios libres y su alineación respecto a estos.

Con independencia de los condicionantes que para la futura integración en la trama imponga el organismo titular del dominio público hidráulico (DPH), los cauces mantendrán su destino de Dominio Público Hidráulico y su estado natural, no teniendo derecho al aprovechamiento, según aplicación del artículo 112.4 de la LOUA. En consecuencia, las cesiones de espacios libres se situarán preferentemente anexas a dicho dominio público en continuidad con los planificados en el sector SR-3, para una mejor integración y ordenación. La compatibilidad de usos en zonas inundables y flujo preferente quedará justificada mediante estudio de inundabilidad a incluir junto con el instrumento de ordenación pormenorizada, al objeto de informe favorable del órgano competente, previo a su aprobación.

POTESTATIVOS

Incorporación de vialios no estructurantes para una mejor ordenación de los volúmenes y parcelario. Deberá tenerse en cuenta en la ordenación, el colector existente que forma parte del sistema general de infraestructura y servicios, ubicado en la zona de espacios libres. Ver planos de ordenación del Término Municipal. En el tratamiento de las líneas eléctricas existentes se atenderá a lo establecido por la legislación aplicable en vigor, recomendándose desde el presente Plan el soterramiento de las mismas, siempre y cuando sea económicamente viable.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA
 (***) Aunque sin uso, se ha incluido en esta superficie y solo a efectos de cómputo la zona de DPH.

FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUncod/ARI/8/08	AVENIDA ANDALUCIA
DEFINICIÓN DE AMBITO (*)	Superficie Bruta: 2,415,60 m2	Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	URBANO	Categoría: NO CONSOLIDADO ORDENADO
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)	USO: RESIDENCIAL	Densidad máxima: 58 viv/ha
Edificabilidad: 0,85 m2v/m2s		Nº máximo de viviendas: 14 viviendas
APROVECHAMIENTO (*)	Area de Reparto: AR-08	Aprov. Homogenizado: 2.053,26 UA
	Aprov. Medio (*): 0,7500 UA/m2s	Aprov. Subjetivo: 1.847,93 UA
	Aprov. Objetivo: 2.053,26 m2t	Aprov. 10% Municipal: 205,33 UA
	Coef. de ponderación: 1,00	Exceso Aprov. Subjetivo: 0 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES	Espacios Libres: 130 m2	
Equipamientos: 300 m2	Aparcamiento público: -- plazas	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)	Edificabilidad: 30%	Nº máximo de viviendas: 4 viv

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Ordenanza UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)
 Otros Usos: Los definidos en la REG. DE USOS PORMENORIZADOS de la ordenanza UNIF. ADOSADA (UAD)

GESTION Y PROGRAMACION

Previsión de programación
 Ejecución de la Urbanización: 4 años desde la Aprobación Definitiva del PGOU
 De la edificación: 3 años desde la recepción de las obras de urbanización
 Inicio Ejecución Viv. Protección: 6 meses desde la obtención de licencia.
 Fin Ejecución Viv. Protección: 2 años desde el inicio de las obras.
Previsión de gestión:
 Iniciativa preferente: PRIVADA
 Sistema de Actuación: COMPENSACION

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

Ordenanza de aplicación:
 Las determinadas para el ambito en el plano O4. ORDENACION COMPLETA, conforme a la calificación en el establecida. Se aplicarán conforme a lo expresado en el Título VII Capítulo 5. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de un Estudio de Detalle.

Alineaciones y rasantes:

Conforme a las definidas en el plano O4. ORDENACION COMPLETA Y FICHA.
 Podrán ser ajustadas mediante aprobación de un Estudio de Detalle.

Altura y número de plantas:

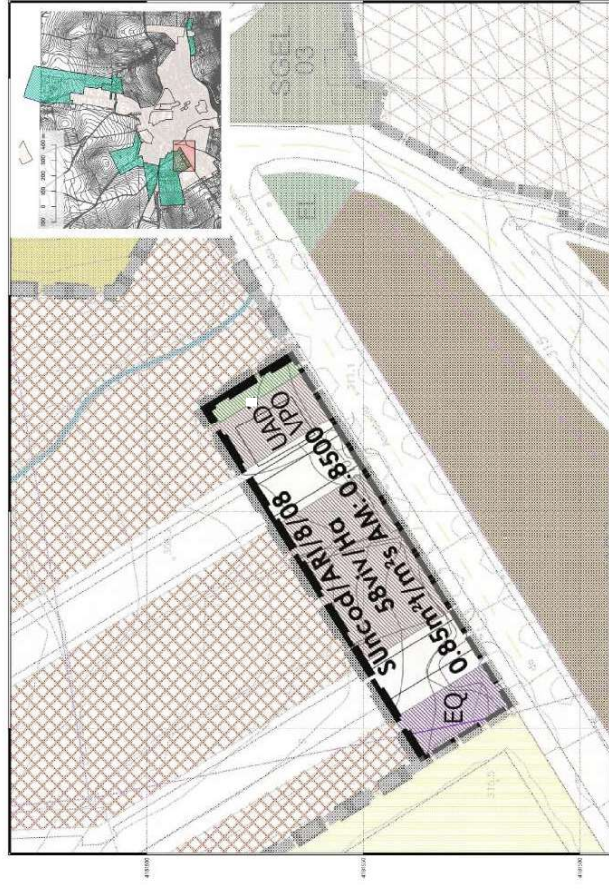
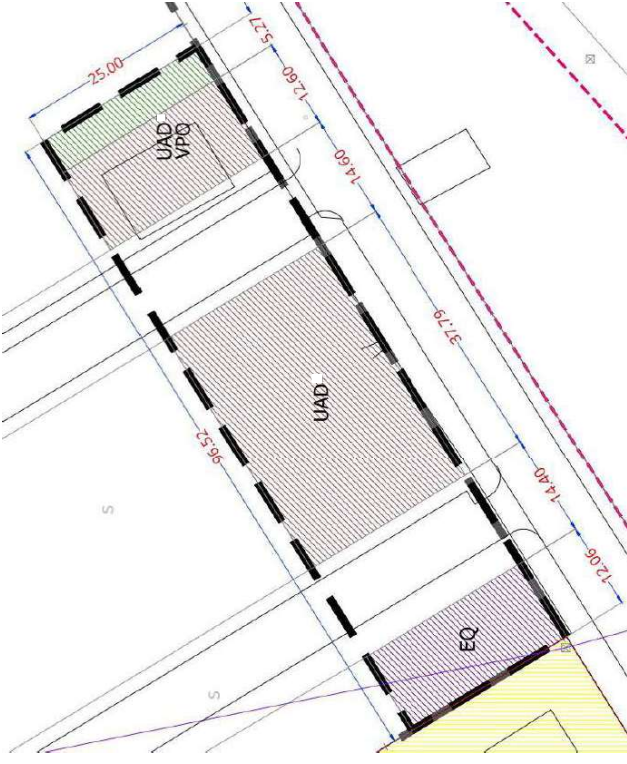
Conforme a las definidas por las NORMAS URBANISTICAS del PGOU en el Título VII Capítulo 5.

Dotaciones y cesiones:

Los equipamientos podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en el artículo 54 del Título V de las Normas Urbanísticas, relativo a uso dotacional.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

PLANO DE IDENTIFICACIÓN



FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUnc/ARI/9/09	ARROYO DE LAS HUERTAS
DEFINICIÓN DE ÁMBITO (*)	Superficie Bruta: 10.736,73 m ²	Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	URBANO	Categoría: NO CONSOLIDADO
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)	INDUSTRIAL	
Edificabilidad:	0,60 m ² /m ² s	
APROVECHAMIENTO (*)	AR-09	
Área de Reparto:	0,6000 UA/m ² s	Aprov. Homogenizado: 6.442,04 UA
Aprov. Medio (*):	6,442,04 m ² t	Aprov. Subjetivo: 5.797,83 UA
Aprov. Objetivo:	1,00	Aprov. 10% Municipal: 644,20 UA
Coef. de ponderación:		Exceso Aprov. Subjetivo: 0 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES		
Espacios Libres:	1.400 m ² (**)	
Equipamientos:	-- m ²	
Aparcamiento público:	-- plazas	

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI).

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza INDUSTRIAL (IND)
Otros Usos: Los definidos en la REG. DE USOS PORMENORIZADOS de la ordenanza INDUSTRIAL (IND)

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN

Previsión de programación
Ap. Def del Inst. de Desarrollo: 4 años desde la Aprobación Definitiva del PGOU
Ejecución de la Urbanización: A fijar por el Instrumento de Desarrollo
De la edificación: A fijar por el Instrumento de Desarrollo

Previsión de gestión:

Iniciativa preferente: PRIVADA
Sistema de Actuación: COMPENSACION

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Ordenanza de aplicación:
Conforme a las definidas por la ordenación detallada del Instrumento de Desarrollo. (Plan Especial de Reforma Interior).
La regulación aplicable será la establecida por las Normas Urbanísticas del Instrumento de Desarrollo

Alineaciones y rasantes:

Conforme a las definidas por la ordenación del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

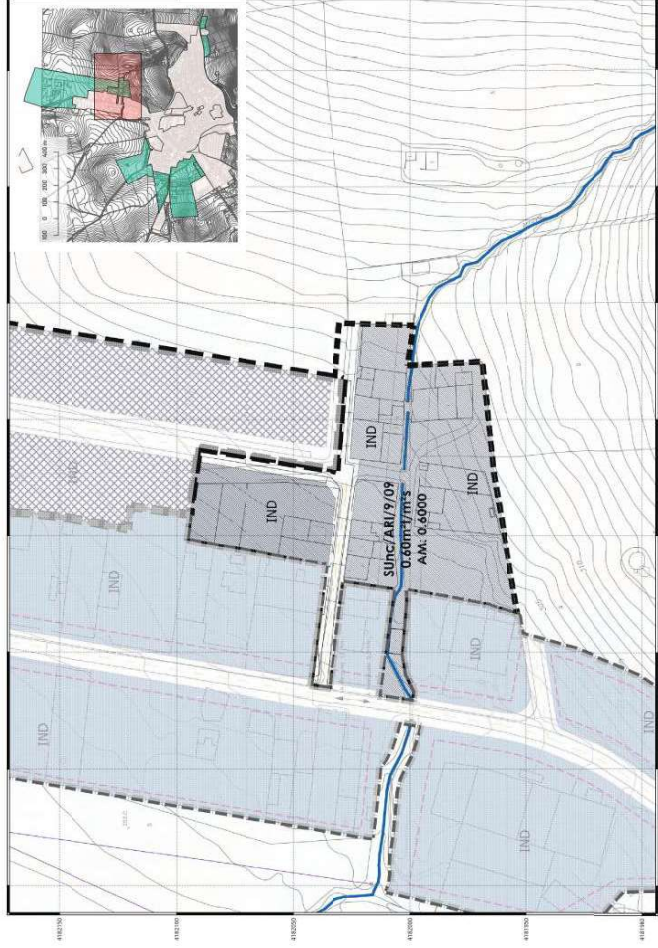
Altura y número de plantas:

Conforme a las definidas por las Normas Urbanísticas del Instrumento de Desarrollo. (Plan Especial).

Dotaciones y cesiones:

Las señaladas en la presente ficha.

PLANO DE IDENTIFICACIÓN



PRECEPTIVOS Y VINCULANTES

El objetivo principal de la actuación consiste en la ordenación de los terrenos con vocación industrial no recayentes a la margen este de la carretera A-305, así como la consolidación de las parcelas colindantes con el arroyo de las Huertas, adecuándose a las condiciones que exija el órgano competente en materia de aguas.

Es vinculante completar la urbanización del actual acceso al ámbito, de forma que se garantice la conexión con el sector industrial denominado SR-1 situado al norte del ámbito, como viario estructurante de la ordenación, tal y como se indica en el plano O4. ORDENACION COMPLETA

Con independencia de los condicionantes que para la futura integración en la trama imponga el organismo titular del dominio público hidráulico (DPH), los cauces mantendrán su destino de Dominio Público Hidráulico y su estado natural, no teniendo derecho al aprovechamiento, según aplicación del artículo 112.4 de la LOUA. En consecuencia, las cesiones de espacios libres se situarán preferentemente anexas al cauce para una mejor ordenación

La compatibilidad de usos en zonas inundables y flujo preferente quedará justificada mediante estudio de inundabilidad a incluir junto con el instrumento de ordenación pormenorizada, al objeto de informe favorable del órgano competente, previo a su aprobación.

Deberá cuidarse el tratamiento de las parcelas colindantes a los espacios libres, para una adecuada imagen urbana, por su consideración de fachada, así como las colindantes con el suelo no urbanizable.

POTESTATIVOS

Incorporación de viarios no estructurantes para una mejor ordenación de los volúmenes y parcelario.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(**) Aunque sin uso, se ha incluido en esta superficie y sólo a efectos de cómputo la zona de DPH.

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	Denominación: SUnc/ARI/10/10	CAMINO SANTIAGO DE CALATRAVA
DEFINICIÓN DE AMBITO (*)	Superficie Bruta: 6.066,32 m ²	Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
REGIMEN DEL SUELO (*)	Clasificación: URBANO	Categoría: NO CONSOLIDADO ORDENADO
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)	Uso: INDUSTRIAL	
Edificabilidad: 0,90 m ² /m ² s		
APROVECHAMIENTO (*)	Area de Reparto: AR-10	Aprov. Homogenizado: 6.012,34 UA
Aprov. Medio (*): 0,9000 UA/m ² s	Aprov. Subjetivo: 5.411,11 UA	
Aprov. Objetivo: 6.012,34 m ² t	Exceso Aprov. Subjetivo: 0 UA	
Coef. de ponderación: 1,00		
RESERVA DOTACIONES	Equipamientos: -- m ²	
Equipamientos: -- m ²	Aparcamiento publico: -- plazas	

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

USOS PORMENORIZADOS	Ordenanza: Ordenanza INDUSTRIAL (IND)	Otros Usos: Los definidos en la REG. DE USOS PORMENORIZADOS de la ordenanza INDUSTRIAL (IND)
GESTION Y PROGRAMACION	Previsión de programación: 4 años desde la Aprobación Definitiva del PGOU	Ejecución de la Urbanización: 3 años desde la recepción de las obras de urbanización
De la edificación:	Privada	Compensación

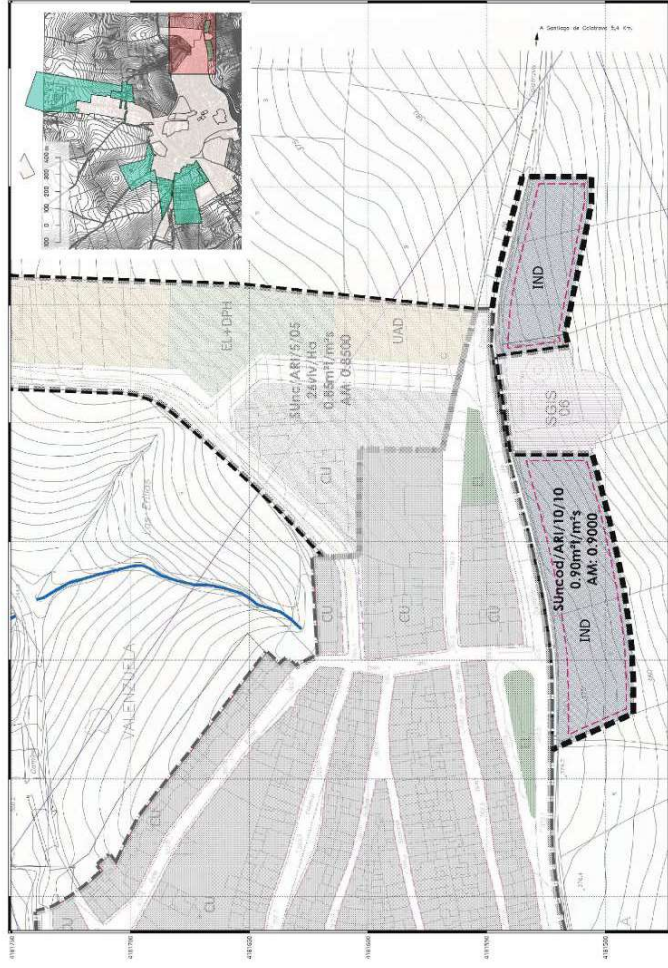
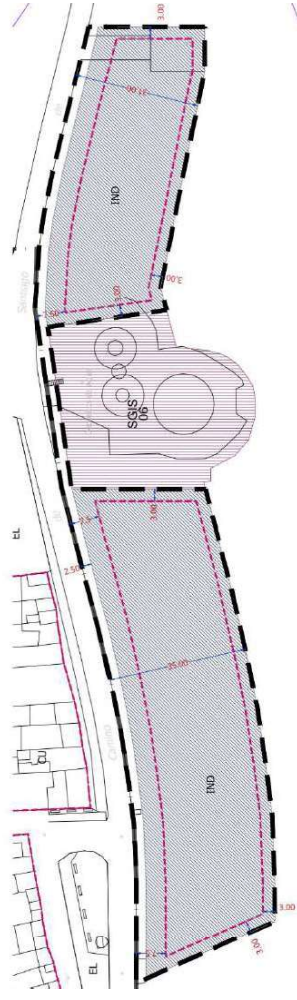
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA	Ordenanza de aplicación: Las determinadas para el ambito en el plano O4. ORDENACION COMPLETA, conforme a la calificación en el establecida. Se aplicarán conforme a lo expresado en el Título VII Capítulo 7. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de un Estudio de Detalle.
---	--

Alineaciones y resantes:	Conforme a las definidas en el plano O4. ORDENACION COMPLETA y FICHA.
Acerao mínimo 2,5m.	
Retranqueo de edificación desde linderos colindante a viario: 5m	
Retranqueo de edificación a otros linderos: 3m	
Fondo del ambito desde bordillo acerao al oeste del SG. 35m	
Fondo del ambito desde bordillo acerao al este del SG. 31m	
Podrán ser ajustadas mediante aprobación de un Estudio de Detalle.	

Altura y número de plantas:	Conforme a las definidas por las NORMAS URBANISTICAS del PGOU en el Título VII Capítulo 7.
Dotaciones y cesiones:	No previstas.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

PLANO DE IDENTIFICACIÓN



Ejecución de acerao e infraestructuras de suministro.

Se deberá realizar una red de drenaje que recoja las aguas vertidas desde Cerro Boyero, así como la consolidación de las zonas traseras de las parcelas para evitar problemas de inundación, movimientos de ladera, expansividad, hundimientos, subsidencias o colapsos.



SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUZS/17/11	CARRETERA A-305
Denominación:		
DEFINICIÓN DE AMBITO (*)	82.050,76 m2	SECTOR
Superficie Bruta:		
REGIMEN DEL SUELO (*)	URBANIZABLE	SECTORIZADO
Clasificación:		
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)	INDUSTRIAL	
Uso:	0,60 m2/r/m2s	
Eficacibilidad:		
APROVECHAMIENTO (*)	AR-11	Aprov. Homogenizado: 49.230,46 UA
Area de Reparto:		Aprov. Subjetivo: 44.307,41 UA
Aprov. Medio (*) :	0,6000 UA/m2s	Aprov. 10% Municipal: 4.923,05 UA
Aprov. Objetivo:	49.230,46 m2t	Exceso Aprov. Subjetivo: 0 UA
Coef. de ponderación:	1	
RESERVA DOTACIONES LOCALES		
Espacios Libres:	8.206 m2 (Segun art.17 LOUA)	
Equipamientos:	3.285 m2 (Segun art.17 LOUA)	
Aparcamiento publico:	238 plazas (Segun art.17 LOUA)	

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PLAN PARCIAL (PP).

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Industrial. Definida por el Instrumento de Desarrollo en coherencia con los criterios del PGOU
 Otros Usos: --

GESTION Y PROGRAMACION

Prevision de programación
 Ap. Def del Inst. de Desarrollo: 4 años desde la Aprobación Definitiva del PGOU
 Ejecución de la Urbanización: A fijar por el Instrumento de Desarrollo
 De la edificación: A fijar por el Instrumento de Desarrollo
Prevision de gestión:
 Iniciativa preferente: PRIVADA
 Sistema de Actuación: COMPENSACION

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Ordenanza de aplicación:
 Conforme a las definidas por la ordenación detallada del Instrumento de Desarrollo. (Plan Parcial).
 La regulación aplicable será la establecida por las Normas Urbanísticas del Instrumento de Desarrollo

Alineaciones y rasantes:

Conforme a las definidas por la ordenación detallada del Instrumento de Desarrollo. (Plan Parcial).
 Podrán ser ajustadas mediante la aprobación de un Estudio de Detalle para cada manzana completa.

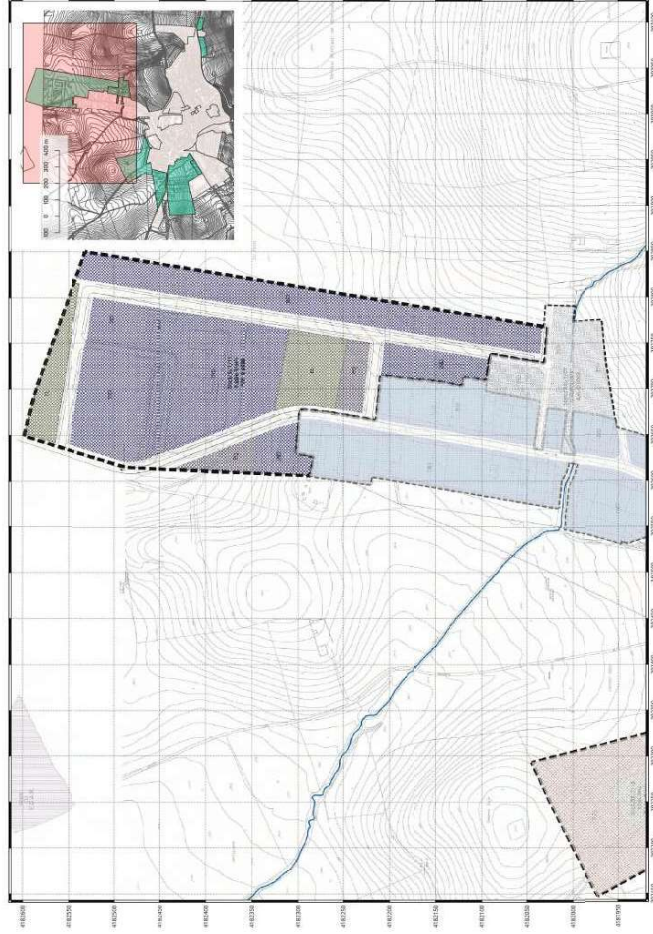
Altura y número de plantas:

Conforme a las definidas por las Normas Urbanísticas del Instrumento de Desarrollo. (Plan Parcial).

Dotaciones y cesiones:

Conforme a las definidas por las Normas Urbanísticas del Instrumento de Desarrollo. (Plan Parcial).

PLANO DE SITUACION



PRECEPTOS Y VINCULANTES

El sector quedará delimitado en su lindero norte por el dominio público hidráulico del Arroyo del Saladillo. La compatibilidad de usos en zonas inundables y flujo preferente quedará justificada mediante estudio de inundabilidad a incluir junto con el instrumento de ordenación pormenorizada, al objeto de informe favorable del órgano competente, previo a su aprobación.

Dado que las principales actividades de producción en el municipio son de origen agrícola, se ordenará el sector con un vial paralelo a la A-305, para evitar la circulación de tractores y vehículos similares por el principal vial de acceso al núcleo urbano. Se situarán las dotaciones de forma cualificada, evitando su disposición en zonas residuales del sector. Una disposición centrada entre el ARI-9 y el sector sería la óptima. Se definirán en la ordenanza reguladora los reanqueos de la alineación de las fachadas, y el tratamiento de las cerchas de cerramiento de parcela, en las recayentes a la carretera A-305. De esta forma se garantiza una adecuada imagen, permitiendo la ejecución de Acerados, infraestructura, aparcamientos y elementos de arbolado. En atención a la imagen urbana, las parcelas recayentes a suelo no urbanizable, deberán ser tratadas convenientemente, por lo que deberá realizarse un reanqueo respecto al dichos linderos, evitando la aparición de medianeras, al igual que con las parcelas colindantes con los suelos dotacionales.

En las ordenanzas podrán establecerse diferentes tipologías de uso industrial en función de la demanda municipal, articuladas con un adecuado tamaño de parcela. Se podrá emplear el Estudio de Detalle para ajustar la ordenación de las manzanas. Debe considerarse en la ordenación la disposición de estación de bombeo de aguas residuales, según proyecto de agrupación de vertidos y EDAR de Valenzuela.

POTESTATIVOS

Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con la topografía del terreno, evitando la aparición excesiva de medianeras por diferencias de altura.

Se adecuará el trazado de las calles y las rasantes a los condicionantes topográficos del terreno, de tal manera que se minimicen los movimientos de tierra a acometer, dentro de los márgenes que permitan las condiciones de accesibilidad.

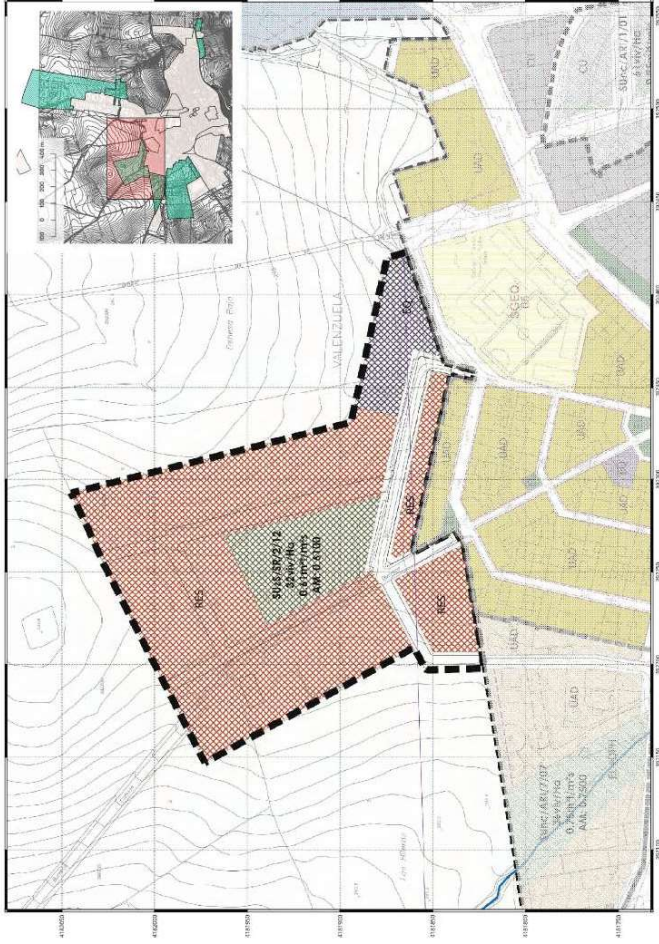
(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA	SUS/SR/2/12/PP		CAMINO BURRACO
Denominación:			
DEFINICION DE AMBITO (*)	28.353,48 m2		SECTOR
Superficie Bruta:			
REGIMEN DEL SUELO (*)	URBANIZABLE		SECTORIZADO
Clasificación:			
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)	RESIDENCIAL		
Uso:	Densidad máxima:	32 viv/Ha	
Eficacibilidad:	Nº máximo de viviendas:	90 viviendas	
APROVECHAMIENTO (*)	AR-12		
Area de Reparto:	Aprov. Homogenizado:	17.295,62 UA	
Aprov. Medio (*):	Aprov. Subjetivo:	15.566,06 UA	
Aprov. Objetivo:	Aprov. 10% Municipal:	1.729,56 UA	
Coef. de ponderación:	Exceso Aprov. Subjetivo:	0 UA	
RESERVA DOTACIONES LOCALES			
Espacios Libres:	3.090 m2 (Según art.17 LOUA)		
Equipamientos:	2.061 m2 (Según art.17 LOUA)		
Aparcamiento público:	86 plazas (Según art.17 LOUA)		
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)			
Eficacibilidad:	30%		
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Nº máximo de viviendas: 36 viviendas		
Plan Parcial (PP)			
USOS PORMENORIZADOS			
Ordenanza:	Vivienda Adosada,		
Otros Usos:	Vivienda Aislada, siempre que se localice en manzana completa. El instrumento de desarrollo incorporará su propia ordenanza reguladora específica, teniendo en cuenta que la regulación de usos debe ser coherente con los criterios del PGOU para cada tipología.		
GESTION Y PROGRAMACION			
Previsión de programación	4 años desde la Aprobación Definitiva del PGOU		
Ap. Def del Inst. de Desarrollo:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo		
Ejecución de la Urbanización:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo		
De la edificación:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo		
Inicio Ejecución Viv. Protección:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo		
Fin Ejecución Viv. Protección:	A fijar por el Instrumento de Desarrollo		
Previsión de gestión:	PRIVADA		
Iniciativa preferente:	COMPENSACION		
Sistema de Actuación:			
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION			
Ordenanza de aplicación:	Conforme a las definidas por la ordenación detallada del Instrumento de Desarrollo. (Plan Parcial). La regulación aplicable será la establecida por las Normas Urbanísticas del Instrumento de Desarrollo.		
Alineaciones y resantes:	Conforme a las definidas por la ordenación detallada del Instrumento de Desarrollo. (Plan Parcial). Podrán ser ajustadas mediante la aprobación de un Estudio de Detalle para cada manzana completa.		
Altura y número de plantas:	Conforme a las definidas por las Normas Urbanísticas del Instrumento de Desarrollo. (Plan Parcial).		
Dotaciones y cesiones:	Conforme a las definidas por las Normas Urbanísticas del Instrumento de Desarrollo. (Plan Parcial).		

PLANO DE SITUACIÓN



PRECEPTOS Y VINCULANTES

Ordenación del Sector mediante prolongación la Calle Cervantes como elemento estructural. El nuevo viario deberá ser conectado con la Calle del Colegio, utilizando el viario existente semiconsolidado, y con el planificado en el ARI-7, debiendo garantizarse la continuidad entre ellos.

Se realizará el sellado de las medianeras existentes del Barrio Virgen de la Cabeza mediante la implantación de suelo residencial. Al objeto de obtener un elemento urbano cualificado, se concentrará la dotación de espacios libres en una zona centrada del ámbito. Los suelos destinados a equipamientos se ubicarán cercanos al SGEQ-05 Colegio Publico Nuestro Padre Jesús, resolviendo la diferencia de cota entre la calle trasera existente y su relación con el ámbito.

En atención a la imagen urbana, las parcelas recayentes a suelo no urbanizable, deberán ser tratadas convenientemente, por lo que deberá realizarse un retranqueo respecto al dichos linderos, evitando la aparición de medianeras, al igual que con las parcelas colindantes con los suelos dotacionales. Se admite la implantación de tipología unifamiliar aislada siempre y cuando se encuentren agrupadas por manzanas.

POTESTATIVOS

Las calles se dimensionarán para dar cabida a todas las infraestructuras enterradas, permitiendo la posibilidad de disponer alcorques para arbolado en al menos uno de sus lados. Deberá tenerse en cuenta en la ordenación de los viales y equipamiento anexo al colegio, la renovación del colector existente, y el nuevo trazado del colector BB-3/4, que forman parte del sistema general de infraestructura y servicios.

Se deberán adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con la topografía del terreno, evitando la aparición excesiva de medianeras por diferencias de altura y excesivo movimiento de tierras.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA Denominación:	SUS/SR/3/13/PP	OESTE	SECTOR
DEFINICIÓN DE AMBITO (*) Superficie Bruta:	50.150,03 m2	Tipo:	SECTOR
REGIMEN DEL SUELO (*) Clasificación:	URBANIZABLE	Categoría	SECTORIZADO
USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)			
Uso:	RESIDENCIAL	Densidad máxima:	37 viv/Ha
Eficacibilidad:	0,62 m2/m2s	Nº máximo de viviendas:	185 viviendas
APROVECHAMIENTO (*)			
Area de Reparto:	AR-13	Aprov. Homogenizado:	31.093,02 UA
Aprov. Medio (*):	0,6200 UA/m2s	Aprov. Subjetivo:	27.983,72 UA
Aprov. Objetivo:	31.093,02 m2t	Aprov. 10% Municipal:	3.109,30 UA
Coef. de ponderación:	1,00	Exceso Aprov. Subjetivo:	0 UA
RESERVA DOTACIONES LOCALES			
Espacios Libres:	5.600 m2 (Segun art.17 LOUA) (**)		
Equipamientos:	3.740 m2 (Segun art.17 LOUA)		
Aparcamiento publico:	156 plazas (Segun art.17 LOUA)		
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)			
Eficacibilidad:	30%	Nº máximo de viviendas:	64 viviendas

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial (PP).

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Vivienda Adosada.
Otros Usos: Vivienda Aladada, siempre que se localice en manzana completa.
 El instrumento de desarrollo incorporará su propia ordenanza reguladora específica, teniendo en cuenta que la regulación de usos debe ser coherente con los criterios del PGOU para cada tipología.

GESTION Y PROGRAMACION

Provisión de programación

Ap. Def del Inst. de Desarrollo: 4 años desde la Aprobación Definitiva del PGOU
 Ejecución de la Urbanización: A fijar por el Instrumento de Desarrollo
 De la edificación: A fijar por el Instrumento de Desarrollo
 Inicio Ejecución Viv. Protección: A fijar por el Instrumento de Desarrollo
 Fin Ejecución Viv. Protección: A fijar por el Instrumento de Desarrollo

Provisión de gestión:

Iniciativa preferente: PRIVADA
 Sistema de Actuación: COMPENSACION

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

Objetivo de aplicación: Conforme a las definidas por la ordenación detallada del Instrumento de Desarrollo, (Plan Parcial).
 La regulación aplicable será la establecida por las Normas Urbanísticas del Instrumento de Desarrollo.

Alineaciones y rasantes:

Conforme a las definidas por la ordenación detallada del Instrumento de Desarrollo, (Plan Parcial).
 Podrán ser ajustadas mediante la aprobación de un Estudio de Detalle para cada manzana completa.

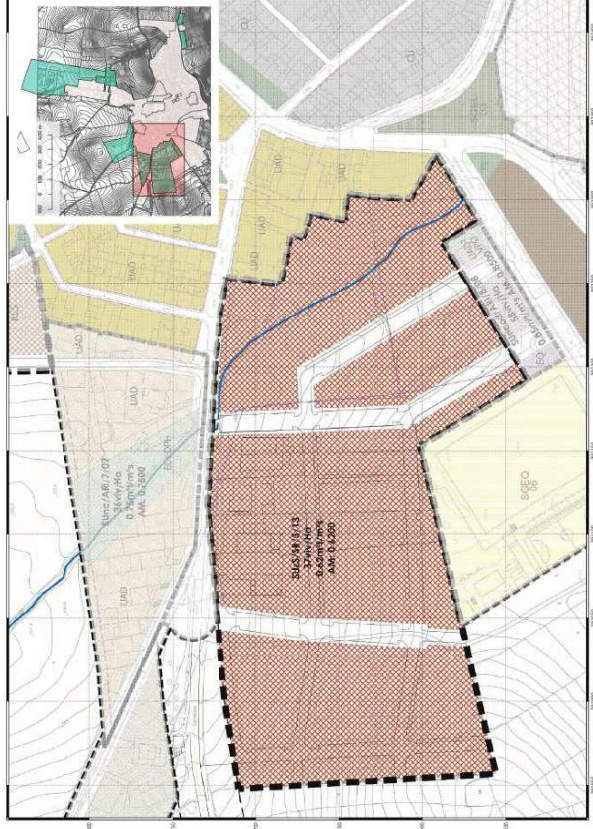
Altura y número de plantas:

Conforme a las definidas por las Normas Urbanísticas del Instrumento de Desarrollo, (Plan Parcial).

Dotaciones y cesiones:

Conforme a las definidas por las Normas Urbanísticas del Instrumento de Desarrollo, (Plan Parcial).

PLANO DE SITUACION



PRECEPTIVOS Y VINCULANTES

La ordenación favorecerá la permeabilidad con la prolongación de la Calle San Isidro y la Avenida Andalucía, en continuidad con los viarios planificados en el ART-8. El sector queda parcialmente delimitado al norte por la vía pecuaria deslindada "Cordel de Córdoba", no incluida en el ámbito. En todo caso será necesaria la desafectación del final del tramo como nudo exterior de conexión antes de la aprobación del proyecto de reparcelación. De esta forma se garantizará una adecuada relación entre el sector y el suelo urbano. Son vinculantes los viarios señalados en el plano O4. ORDENACION COMPLETA, si bien admiten ajustes en su trazado en función de la ordenación planteada por el instrumento de desarrollo.

Con independencia de los condicionantes que para la futura integración en la trama imponga el organismo titular del dominio publico hidraulico (DPH), los cauces mantendrán su desimo de Dominio Publico Hidraulico y su estado natural, no teniendo derecho al aprovechamiento, según aplicación del artículo 112.4 de la LOUA. La compatibilidad de usos en zonas inundables y flujo preferente quedará justificada mediante estudio de inundabilidad a incluir junto con el instrumento de ordenación pormenorizada, al objeto de informe favorable del órgano competente, previo a su aprobación. Las cesiones de espacios libres se situarán mayoritariamente anexas a dicho dominio publico y en continuidad con la ordenación del ART-7, para una mejor ordenación. Deberá tenerse en cuenta en la ordenación de los espacios libres y viario, el trazado del colector GR-06, que forman parte del sistema general de infraestructura y servicios.

En atención a la imagen urbana, las parcelas recayentes a suelo no urbanizable, deberán ser tratadas convenientemente, por lo que deberá realizarse un retranqueo respecto a dichos linderos, evitando la aparición de medianeras, al igual que con las parcelas colindantes con los suelos dotacionales. Se admite la implantación de tipología unifamiliar aislada siempre y cuando se encuentren agrupadas por manzanas.

POTESTATIVOS

Adoptar medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con la topografía del terreno, evitando la aparición excesiva de medianeras por diferencias de altura. Adecuar el trazado de las calles y las rasantes minimizando los movimientos de tierra a acometer, dentro de los márgenes que permitan las condiciones de accesibilidad. Para facilitar la gestión del sector, se podrán delimitar unidades de ejecución discontinuas siempre que se cumpla el requisito de garantizar la equidistribución.

(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA
 (***) Aunque sin uso, se ha incluido en esta superficie y sólo a efectos de cómputo la zona de DPH.



SUELO URBANIZABLE
NO SECTORIZADO

FICHA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

NS-1

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA Denominación:	SUZNS/01	LOS CELEMINES
DEFINICIÓN DE ÁMBITO (*) Superficie Bruta:	19.585,35 m ²	ÁMBITO
REGIMEN DEL SUELO (*) Clasificación:	URBANIZABLE	Categoría
USOS INCOMPATIBLES (*)		NO SECTORIZADO

INDUSTRIAL:
El desarrollo urbanístico de este ámbito no podrá promover la implantación de usos pormenorizados correspondientes al Uso Global Industrial definido en el Título V de las Normas Urbanísticas del PGOU.

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA (*)

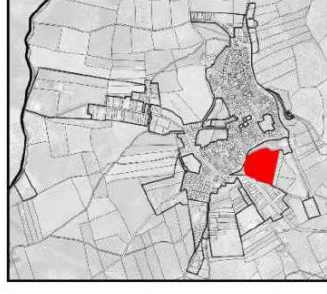
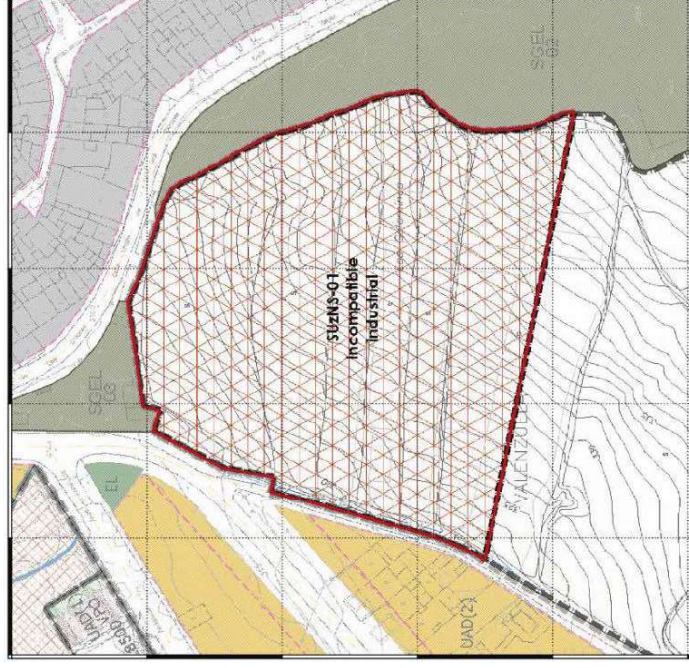
1/ El preceptivo Plan de Sectorización podrá formularse para una superficie mínima a sectorizar de al menos 10.000m² del ámbito SUZNS/01. Estará condicionado a la verificación permanente de la Norma 45 del POTa relativa a los límites de crecimiento superficial y de población.

2/ Agotamiento del Suelo Urbanizable Sectorizado

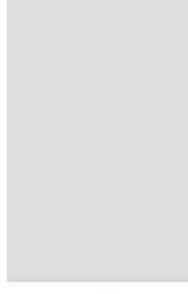
CRITERIOS PARA LA DISPOSICIÓN DE SISTEMAS GENERALES (*)

En su caso, se establecerá la inclusión de Sistema General de Espacios Libres para garantizar el cumplimiento del estándar establecido en la Memoria del Plan y correspondiente a: 5,73 m²/hab

PLANO DE SITUACIÓN



SUZNS-01



(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA



FIGURA DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

CONTENIDO URBANÍSTICO

NORMATIVA URBANÍSTICA
Denominación: SGIS-03 E.D.A.R. ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES

DEFINICIÓN DE AMBITO (*)
Superficie Bruta: 7.996,43 m2 Tipo: SISTEMA GENERAL

REGIMEN DEL SUELO (*)
Clasificación: SISTEMA GENERAL Categoría: INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

USO E INTENSIDAD GLOBAL (*)
Uso: INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
Eficacibilidad: --

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
PROYECTO DE AGRUPACIÓN DE VERTIDOS Y EDAR VALENZUELA. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO CON CLAVE DE EXPEDIENTE A5.314.1044/2111

USOS PORMENORIZADOS
Ordenanza: SISTEMA GENERAL TERRITORIAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SGIS)
Otros Usos: --

GESTION Y PROGRAMACION
Previsión de programación: 4 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU
Plazo de Ejecución: --

Previsión de gestión: PUBLICA
Iniciativa preferente: EXPROPIACION
Sistema de Actuación: --

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

Objetivo: Obtención de suelos para la implantación de sistema general territorial de infraestructuras: "EDAR de Valenzuela", de acuerdo con la normativa en vigor. Con dichas obras se agruparán y conducirán los vertidos del municipio hasta la E.D.A.R. que depurará dichas aguas; solventando la problemática actual de saneamiento de la localidad.

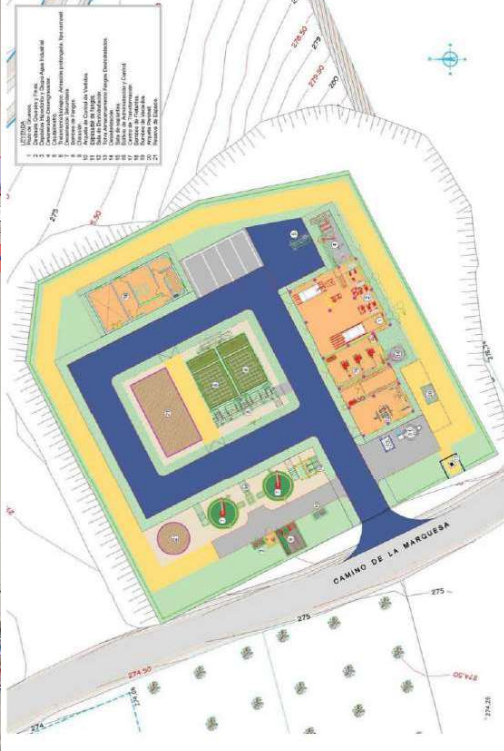
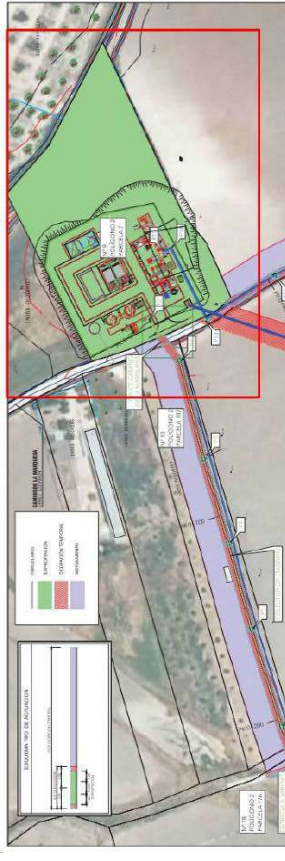
La depuradora fue incluida en el acuerdo de 26 de octubre de 2010, del Consejo de Gobierno, por el que se declaraba de interés de la Comunidad Autónoma de Andalucía, como obra hidráulica destinadas al cumplimiento del objetivo de la calidad de las aguas de Andalucía. (BOJA nº219 pag67 de 10/11/2010), en cumplimiento con lo establecido en la Normativa Comunitaria (Directiva 91/271), de adaptar y depurar convenientemente los vertidos residuales.

Alineaciones y rasantes: Según Proyecto de agrupación de vertidos y EDAR Valenzuela

Ordenación: Según Proyecto de agrupación de vertidos y EDAR Valenzuela

Obtención: Mediante Expropiación.
Con fecha 18 de octubre de 2019 se anuncia la apertura de periodo de información pública del proyecto, y se publica asimismo la relación de bienes y derechos (BOJA nº202 de 18/10/2019), al objeto entre otros, de iniciar el trámite de expropiaciones forzosas, ocupaciones y afecciones, según Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

PLANO DE IDENTIFICACIÓN



(*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA