

# Fichas de planeamiento y gestión

**PGOU DOÑA MENCIA  
ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

TEXTO REFUNDIDO

Juan Cantizani Oliva/ arquitecto

**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

NORMATIVA  
URBANÍSTICA

Fichas de planeamiento y gestión

**INDICE**

**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

NORMATIVA  
URBANÍSTICA

Fichas de planeamiento y gestión

**SUELO URBANO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO DE  
DESARROLLO APROBADO:**

SUCT-1. FRENTE ESTACION  
SUCT-2. BUENAVISTA

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA**

ARI SUNCOD-1.FACHADA C-327  
ARI SUNCOD-2. TRAS CALLES TORRES Y PILAR DE ABAJO  
ARI SUNCOD-3. CONEXIÓN CALLES TORRES Y CALVARIO  
ARI SUNCOD-4. TRAS CALVARIO  
ARI SUNCOD-5. TRAS TROCHA DE LA MOLINERA  
ARI SUNCOD-6. PROLONGACIÓN CALLE RONDA DE POVEDANO I  
ARI SUNCOD-7. PROLONGACIÓN CALLE RONDA DE POVEDANO II  
ARI SUNCOD-8. ZONA DE ALMACENAJE JUNTO A COOPERATIVA  
ARI SUNCOD-9. ALMAZARA EN CALLE OBISPO CUBERO  
ARI SUNCOD-10. JUNTO AVENIDA DOCTOR FLEMING  
ARI SUNCOD-11. FACHADA CALLE CRUZ DE LOS ARRIEROS  
ARI SUNCOD-12. RECORRIDO PEATONAL JUNTO ARROYO CRUZ DEL MUELLE I  
ARI SUNCOD-13. RECORRIDO PEATONAL JUNTO ARROYO CRUZ DEL MUELLE II

**SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE  
DESARROLLO APROBADO.**

SUOT-1. TRAS AVENIDA DOCTOR FLEMING.  
SUOT-2. AMPLIACION ZONA ALMACENAJE.  
SUOT-3. EL HENACAR 1.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:**

SUS-1. AMPLIACIÓN INDUSTRIAL  
SUS-2. EL HENACAR 2.

**ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

AA-SNU-1. ACTUACIÓN ASISTEMATICA. ZONA ALTA ARROYO CRUZ DEL MUELLE.  
AA-SNU-2. ACTUACIÓN ASISTEMATICA. AMPLIACION DEPORTIVO EXISTENGTE.

**PGOU DOÑA MENCÍA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

NORMATIVA  
URBANÍSTICA

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado.

**SUCT-1 . FRENTE ESTACIÓN.  
SUCT-2. BUENA VISTA.**



**PGOU DOÑA MENCÍA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

NORMATIVA  
URBANÍSTICA

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado.

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

**SUCT-1**

**Definición del ámbito (\*):**

tipo: Sector con planeamiento desarrollado aprobado  
Planeamiento: Plan Parcial  
Superficie: 69.714,35 M<sup>2</sup>

**Uso e intensidad global (\*):**

Uso: Residencial  
Edificabilidad: 0,600 m<sup>2</sup>v/m<sup>2</sup>s  
Densidad : 38,86 Viv/ha  
Nº máximo viviendas 271 Ud

**FRENTE ESTACIÓN**

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación: Urbano

Categoría: Consolidado

**Instrumento de planeamiento aprobado**

**Planeamiento vigente:**

- **Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial**

Denominación: PP-1 Frente Estación

Fecha aprobación definitiva 31/10/2002

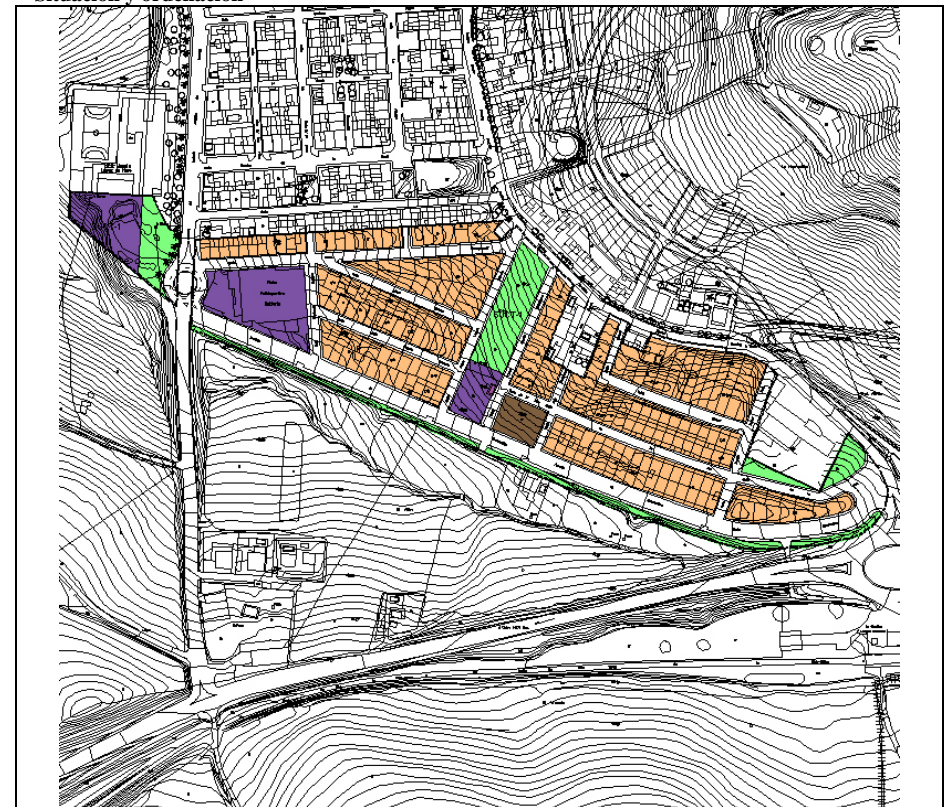
- **Innovación Planeamiento vigente NN.SS de Doña Mencía**

- Fecha aprobación definitiva 27/07/2006

- Objetivo: Ampliación ámbito del sector para integrar el sistema SG-S1 como sistema local del sector.

- **Observaciones:** La innovación supuso, al aumentar el ámbito del sector, un incremento del número de viviendas. No obstante, la asignación vigente es la del PP-1 aprobado, siendo necesaria la modificación de éste para la materialización del nuevo número de viviendas.

**Situación y ordenación**



**PGOU DOÑA MENCÍA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado.

**SUCT-2**

**Definición del ámbito (\*):**

tipo: Sector con planeamiento desarrollado aprobado  
 Planeamiento: Plan Parcial  
 Superficie: 30.993,00 M<sup>2</sup>

**Uso e intensidad global (\*):**

Uso: Residencial  
 Edificabilidad: 0,600 m<sup>2</sup>v/m<sup>2</sup>s  
 Densidad : 30 Viv/ha  
 N<sup>o</sup> máximo viviendas 93 Ud

**BUENA VISTA**

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación: Urbano

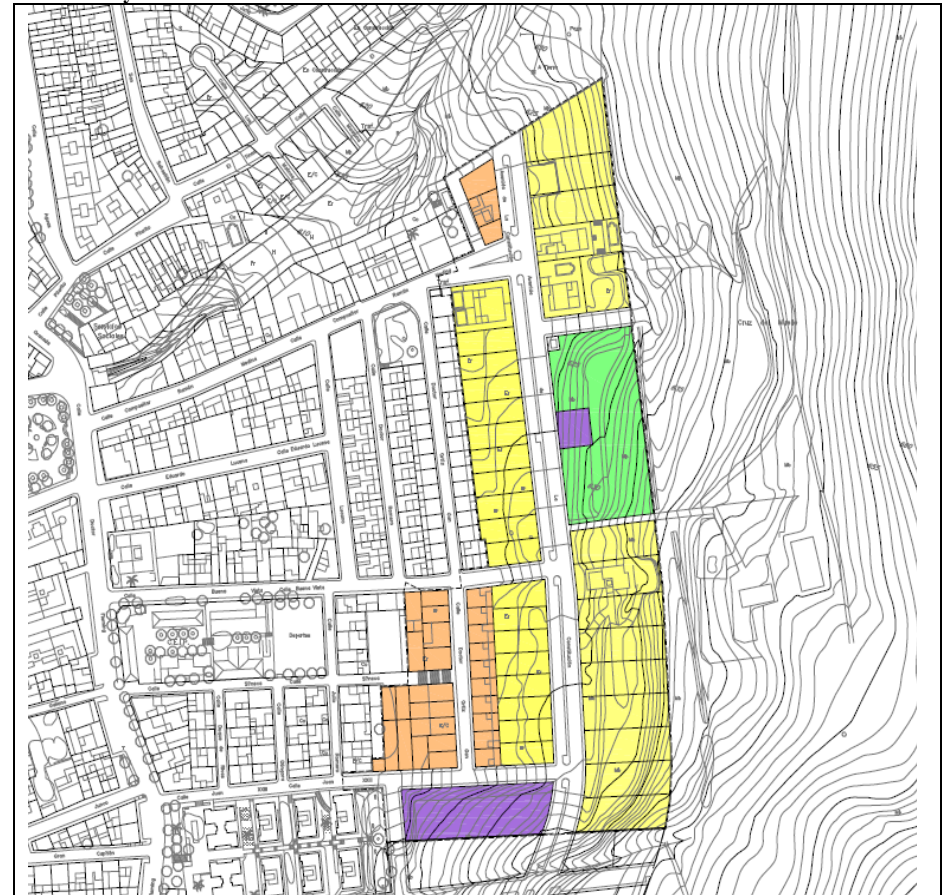
Categoría: Consolidado

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

**Instrumento de planeamiento aprobado**

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial  
 Denominación: PP-3 Buena Vista  
 Fecha aprobación definitiva 25 /09 /2006

**Situación y ordenación**



**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

NORMATIVA  
URBANÍSTICA

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

ARI SUNCOD-1. FACHADA C-327  
ARI SUNCOD-2. TRAS CALLES TORRES Y PILAR DE ABAJO  
ARI SUNCOD-3. CONEXIÓN CALLES TORRES Y CALVARIO  
ARI SUNCOD-4. TRAS CALVARIO  
ARI SUNCOD-5. TRAS TROCHA DE LA MOLINERA  
ARI SUNCOD-6. PROLONGACIÓN CALLE RONDA DE POVEDANO I  
ARI SUNCOD-7. PROLONGACIÓN CALLE RONDA DE POVEDANO II  
ARI SUNCOD-8. ZONA DE ALMACENAJE JUNTO A COOPERATIVA  
ARI SUNCOD-9. ALMAZARA EN CALLE OBISPO CUBERO  
ARI SUNCOD-10. JUNTO AVENIDA DOCTOR FLEMING  
ARI SUNCOD-11. FACHADA CALLE CRUZ DE LOS ARRIEROS  
ARI SUNCOD-12. RECORRIDO PEATONAL JUNTO ARROYO CRUZ DEL MUELLE I  
ARI SUNCOD-13. RECORRIDO PEATONAL JUNTO ARROYO CRUZ DEL MUELLE I

**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

**ARI-SUNCod-1**

**Fachada C-327**

**Definición del ámbito:**

tipo:	Area de Reforma Interior
Superficie:	2.890,00 m <sup>2</sup>

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

**Uso e intensidad global:**

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,410 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Densidad :	34 Viv/ha
Nº máximo viviendas	10 Ud

**Aprovechamiento:**

Área de reparto:	AR-SUNC-1
A. Medio:	0,410000 m <sup>2</sup> UTC/ m <sup>2</sup> s
A. Objetivo sector:	1.184,90 m <sup>2</sup> t
Coef. Ponderación	1,000000
A. Homogeneizado:	1.184,90 m <sup>2</sup> t UTC
A. Subjetivo del sector:	1.066,41 m <sup>2</sup> t UTC
Exceso A. Subjetivo:	0 m <sup>2</sup> t UTC
A. 10% Municipal:	118,49 m <sup>2</sup> t UTC

**Reserva de viviendas protegidas (\*):**

Edificabilidad:	- %
Nº máximo viviendas	- Ud

**Reservas para dotaciones locales**

ZONA NORTE	1.184,90 m <sup>2</sup> t
Espacios libres	780,00 m <sup>2</sup> s
Equipamientos	- m <sup>2</sup> s
Aparcamientos públicos	6 plazas

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

Ordenanzas: según plano de Ordenación Completa y Normas Urbanísticas.  
Alineaciones y rasantes: según plano de Ordenación Completa. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.  
Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de Ordenación Completa y/o Normas Urbanísticas.  
Usos de los equipamientos:  
Otras determinaciones:  
 - Ordenación del borde noroeste del casco consolidado de Doña Mencía en su contacto con la travesía de la antigua carretera hacia Baena.  
 - Sellado de las traseras de las edificaciones existentes.  
 - Obtención y ejecución de un espacio libre de uso y dominio público en el contacto de la zona ordenada con la travesía de la antigua carretera hacia Baena.  
 - Será necesario un estudio técnico previo a las obras de urbanización, que garantice la no afección y/o alteración que las labores a desarrollar por las mismas puedan producir en el acuífero existente en el subsuelo (manantial relacionado con el Pilar de Abajo)  
 - Será vinculante el trazado del sistema viario urbano recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa.

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

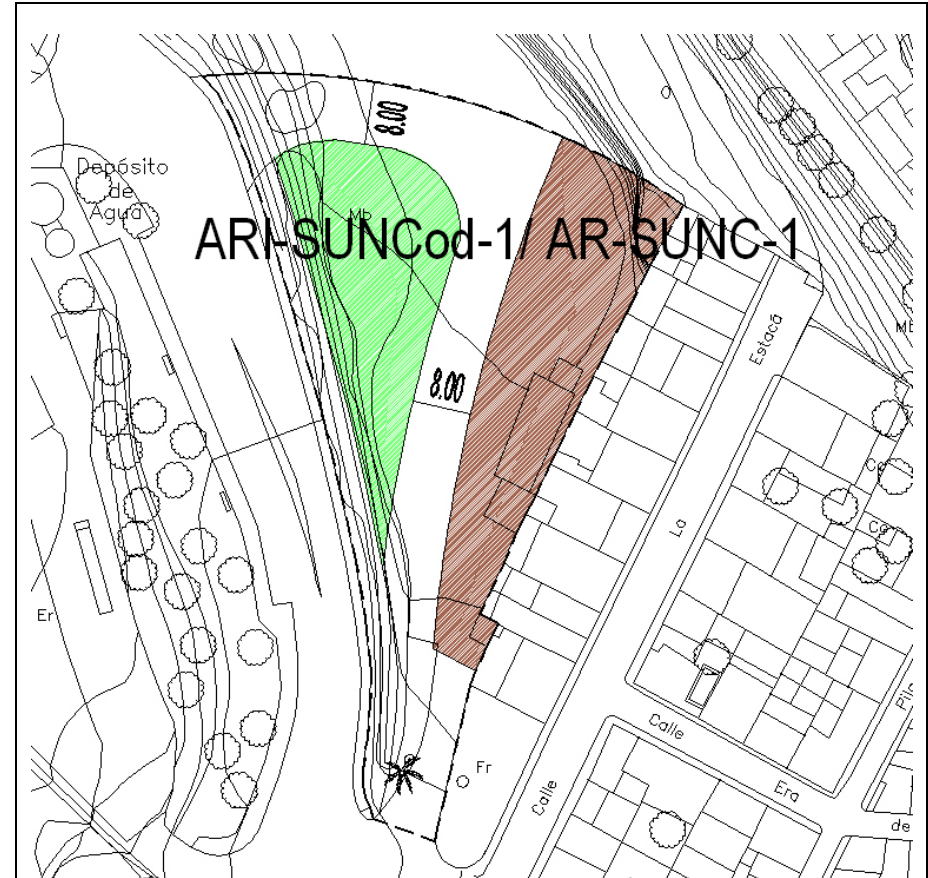
**Plazos de ejecución**

De la urbanización:	2 Años
De la edificación:	4 Años

**Previsiones de gestión**

Tipo de iniciativa preferente:	privada
--------------------------------	---------

**Situación y ordenación**







**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

**ARI-SUNCod-3**

**Conexión calles Torres y Calvario**

**Definición del ámbito:**

tipo: Area de Reforma Interior  
Superficie: 460,00 m<sup>2</sup>

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación: Urbano  
Categoría: No Consolidado

**Uso e intensidad global:**

Uso: Residencial  
Edificabilidad: 1,011 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Densidad: 84 Viv/ha  
Nº máximo viviendas 4 Ud

**Aprovechamiento:**

Área de reparto: AR-SUNC-3  
A. Medio: 1,011000 m<sup>2</sup> UTC/  
m<sup>2</sup>s  
A. Objetivo sector: 465,06 m<sup>2</sup>t  
Coef. Ponderación 1,000000  
A. Homogeneizado: 465,06 m<sup>2</sup>t UTC  
A. Subjetivo del sector: 418,55 m<sup>2</sup>t UTC  
Exceso A. Subjetivo: 0 m<sup>2</sup>t UTC  
A. 10% Municipal: 46,51 m<sup>2</sup>t UTC

**Reserva de viviendas protegidas (\*):**

Edificabilidad: - %  
Nº máximo viviendas - Ud

**Reservas para dotaciones locales**

Espacios libres - m<sup>2</sup>s  
Equipamientos - m<sup>2</sup>s  
Aparcamientos - plazas  
públicos

**Usos pormenorizados**

ZONA NORTE 465,06 m<sup>2</sup>t

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

Ordenanzas: según plano de Ordenación Completa y Normas Urbanísticas.  
Alineaciones y rasantes: según plano de Ordenación Completa. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.  
Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de Ordenación Completa y/o Normas Urbanísticas.  
Usos de los equipamientos:  
Otras determinaciones:  
- Apertura de un nuevo vial de conexión entre las calles Torres y Calvario, y reubicación del aprovechamiento correspondiente a los terrenos afectados sellando traseras de edificaciones existentes.  
- Será vinculante el trazado del sistema viario urbano recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa.

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

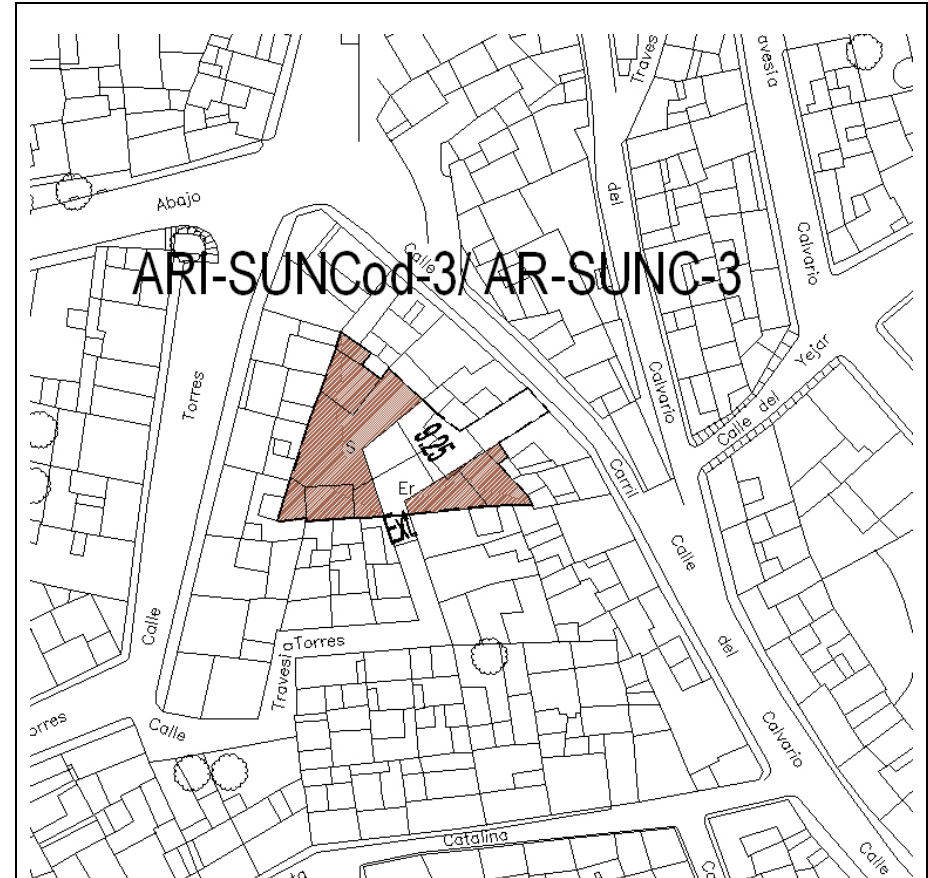
**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 2 Años  
De la edificación: 4 Años

**Previsiones de gestión**

Tipo de iniciativa preferente: privada

**Situación y ordenación**



**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

NORMATIVA URBANÍSTICA

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

**ARI-SUNCod-4**

**Definición del ámbito:**

tipo: Area de Reforma Interior  
Superficie: 2.945,36 m<sup>2</sup>

**Uso e intensidad global:**

Uso: Residencial  
Edificabilidad: 1,148 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Densidad: 96 Viv/ha  
Nº máximo viviendas: 28 Ud

**Reserva de viviendas protegidas (\*):**

Edificabilidad: - %  
Nº máximo viviendas: - Ud

**Usos pormenorizados**

ZONA NORTE 3.381,27 m<sup>2</sup>t

**Tras Calvario**

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación: Urbano  
Categoría: No Consolidado

**Aprovechamiento:**

Área de reparto: AR-SUNC-4  
A. Medio: 1,14800 m<sup>2</sup> UTC/  
m<sup>2</sup>s  
A. Objetivo sector: 3.381,27 m<sup>2</sup>t  
Coef. Ponderación 1,000000  
A. Homogeneizado: 3.381,27 m<sup>2</sup>t UTC  
A. Subjetivo del sector: 3.043,15 m<sup>2</sup>t UTC  
Exceso A. Subjetivo: 0 m<sup>2</sup>t UTC  
A. 10% Municipal: 338,13 m<sup>2</sup>t UTC

**Reservas para dotaciones locales**

Espacios libres: - m<sup>2</sup>s  
Equipamientos: - m<sup>2</sup>s  
Aparcamientos públicos: 17 plazas

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

Ordenanzas: según plano de Ordenación Completa y Normas Urbanísticas.  
Alineaciones y rasantes: según plano de Ordenación Completa. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.  
Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de Ordenación Completa y/o Normas Urbanísticas.  
Usos de los equipamientos:  
Otras determinaciones:  
- Ordenación de la zona de borde ubicada al noreste de las edificaciones consolidadas de calle Calvario, con apertura de un vial de conexión entre esta calle y la denominada Ampliación de calle Calvario.  
- Sellado de traseras de las edificaciones con acceso por calle Calvario.  
- Será vinculante el trazado del sistema viario urbano recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa.

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

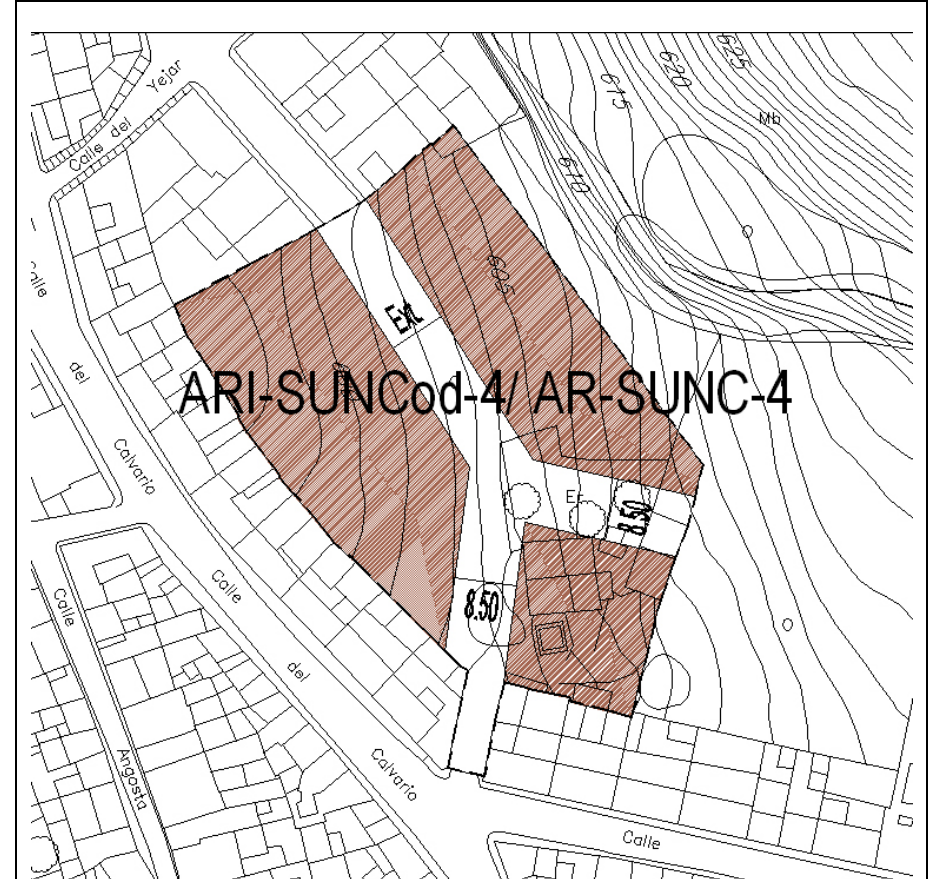
**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 2 Años  
De la edificación: 4 Años

**Previsiones de gestión**

Tipo de iniciativa preferente: privada

**Situación y ordenación**



**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

NORMATIVA  
URBANÍSTICA

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

**ARI-SUNCod-5**

**Tras Trocha de la Molinera**

**Definición del ámbito:**

tipo: Area de Reforma Interior  
Superficie: 3.825,00 m<sup>2</sup>

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación: Urbano  
Categoría: No Consolidado

**Uso e intensidad global:**

Uso: Industrial  
Edificabilidad: 0,716 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

**Aprovechamiento:**

Área de reparto: AR-SUNC-5  
A. Medio: 0,716000 m<sup>2</sup> UTC/  
m<sup>2</sup>s  
A. Objetivo sector: 2.738,70 m<sup>2</sup>t  
Coef. Ponderación 1,000000  
A. Homogeneizado: 2.738,70 m<sup>2</sup> UTC  
A. Subjetivo del sector: 2.464,83 m<sup>2</sup> UTC  
Exceso A. Subjetivo: 0 m<sup>2</sup> UTC  
A. 10% Municipal: 273,87 m<sup>2</sup> UTC

**Usos pormenorizados**

ZONA INDUSTRIAL 2.738,70 m<sup>2</sup>t

**Reservas para dotaciones locales**

Espacios libres - m<sup>2</sup>s  
Equipamientos - m<sup>2</sup>s  
Aparcamientos públicos 14 plazas

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

Ordenanzas: según plano de Ordenación Completa y Normas Urbanísticas.  
Alineaciones y rasantes: según plano de Ordenación Completa. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.  
Altura y numero de plantas: las expresadas en el plano de Ordenación Completa y/o Normas Urbanísticas.  
Usos de los equipamientos:  
Otras determinaciones:  
- Ampliación de la zona industrial existente en torno a la calle Trocha de la Molinera mediante el sellado de las traseras de las instalaciones industriales existentes con acceso por dicha vía con la disposición de una manzana para uso industrial.  
- Ejecución del viario de servicio de dicha manzana y conexionado con los viales existentes, Ronda de Povedano y Eras.  
- Será vinculante el trazado del sistema viario urbano recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa.

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

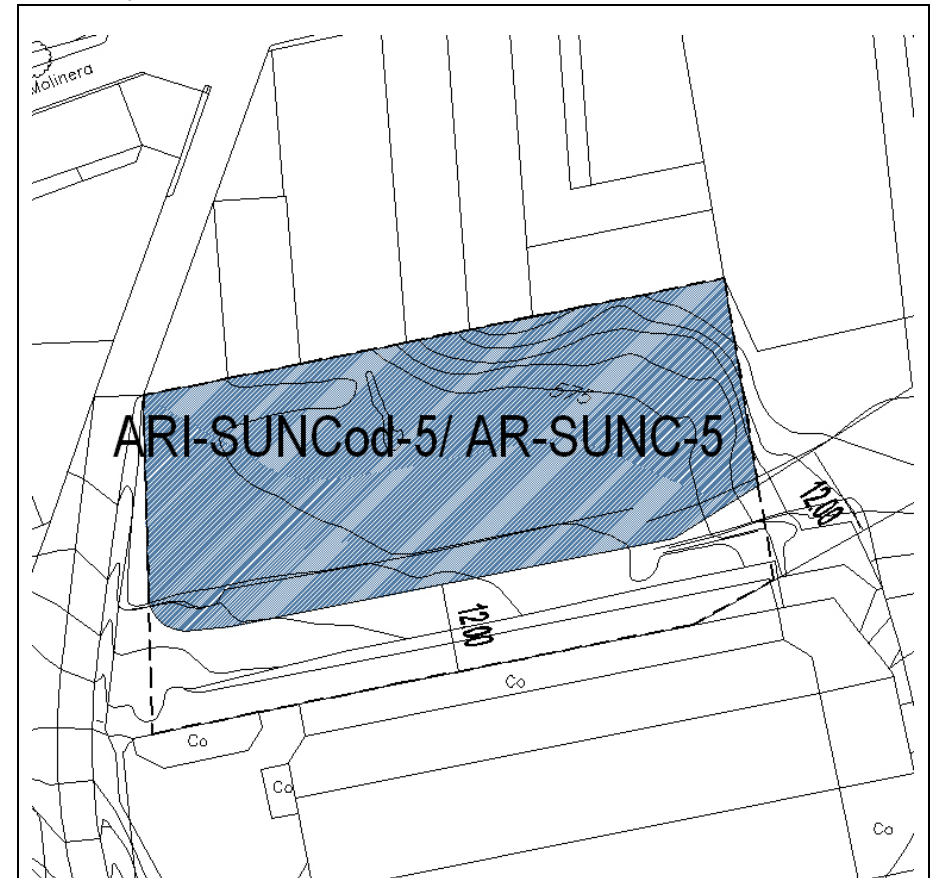
**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 2 Años  
De la edificación: 4 Años

**Previsiones de gestión**

Tipo de iniciativa preferente: privada

**Situación y ordenación**





**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

<b>ARI-SUNCod-6</b>		<b>Prolongación calle Ronda de Povedano I</b>	
<b>Definición del ámbito:</b>		<b>Régimen del suelo (*):</b>	
tipo:	Area de Reforma Interior	Clasificación:	Urbano
Superficie:	11.135,00 m <sup>2</sup>	Categoría:	No Consolidado
<b>Uso e intensidad global:</b>		<b>Aprovechamiento:</b>	
Uso:	Industrial	Área de reparto:	AR-SUNC-6
Edificabilidad:	0,731 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A. Medio:	0,731000 m <sup>2</sup> UTC/ m <sup>2</sup> s
		A. Objetivo sector:	8.139,69 m <sup>2</sup> t
		Coef. Ponderación	1,000000
		A. Homogeneizado:	8.139,69 m <sup>2</sup> t UTC
		A. Subjetivo del sector:	7.325,72 m <sup>2</sup> t UTC
		Exceso A. Subjetivo:	0 m <sup>2</sup> t UTC
		A. 10% Municipal:	813,97 m <sup>2</sup> t UTC
<b>Usos pormenorizados</b>		<b>Reservas para dotaciones locales</b>	
ZONA INDUSTRIAL	8.139,69 m <sup>2</sup> t	Espacios libres	1.120,00 m <sup>2</sup> s
		Equipamientos	- m <sup>2</sup> s
		Aparcamientos públicos	41 plazas

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

**Ordenanzas:** según plano de Ordenación Completa y Normas Urbanísticas.  
**Alineaciones y rasantes:** según plano de Ordenación Completa. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.  
**Altura y número de plantas:** las expresadas en el plano de Ordenación Completa y/o Normas Urbanísticas.  
**Usos de los equipamientos:**  
**Otras determinaciones:**  
 - Ordenación de una zona de ensanche industrial como prolongación de la Ronda Povedano y calle Eras.  
 - Ejecución del vial de conexión con la calle Trocha de la Molinera apoyado sobre el Camino de la Junta.  
 - Deberá procederse al deslinde del dominio público correspondiente al Arroyo Cruz del Muelle, así como al cumplimiento de las afecciones, conforme a la legislación vigente de aplicación, que la proximidad de dicho cauce suponga.  
 - Deberá contemplar obligatoriamente la elaboración, en cada momento, de los estudios técnicos necesarios que garanticen y aseguren la estabilidad de las obras de urbanización y edificación a realizar.  
 - Será vinculante el trazado del sistema viario urbano básico como vinculante en Planos de Ordenación Completa.

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

**Plazos de ejecución**

De la urbanización:	2 Años
De la edificación:	4 Años

**Previsiones de gestión**

Tipo de iniciativa preferente:	privada
--------------------------------	---------

**Situación y ordenación**



**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

**ARI-SUNCod-7**

**Prolongación calle Ronda de Povedano II**

**Definición del ámbito:**

tipo: Area de Reforma Interior  
Superficie: 13.305,00 m<sup>2</sup>

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación: Urbano  
Categoría: No Consolidado

**Uso e intensidad global:**

Uso: Industrial  
Edificabilidad: 0,776 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

**Aprovechamiento:**

Área de reparto: AR-SUNC-7  
A. Medio: 0,776000 m<sup>2</sup> UTC/  
m<sup>2</sup>s  
A. Objetivo sector: 10.324,68 m<sup>2</sup>t  
Coef. Ponderación 1,000000  
A. Homogeneizado: 10.324,68 m<sup>2</sup>t UTC  
A. Subjetivo del sector: 9.292,21 m<sup>2</sup>t UTC  
Exceso A. Subjetivo: 0 m<sup>2</sup>t UTC  
A. 10% Municipal: 1.032,47 m<sup>2</sup>t UTC

**Usos pormenorizados**

ZONA INDUSTRIAL 10.324,68 m<sup>2</sup>t

**Reservas para dotaciones locales**

Espacios libres - m<sup>2</sup>s  
Equipamientos - m<sup>2</sup>s  
Aparcamientos públicos 52 plazas

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

**Ordenanzas:** según plano de Ordenación Completa y Normas Urbanísticas.  
**Alineaciones y rasantes:** según plano de Ordenación Completa. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.  
**Altura y número de plantas:** las expresadas en el plano de O. Completa y/o Normas Urbanísticas.  
**Usos de los equipamientos:**  
**Otras determinaciones:**  
- Ampliación de la zona industrial existente en torno a la calle de la Trocha de la Molinera, mediante el sellado de las traseras de las edificaciones con acceso por dicho vial con una manzana de uso industrial, y la ubicación de otra manzana en el sur del ámbito a ordenar.  
- Conexión de la actuación con el arranque de la calle de la Trocha de la Molinera y del vial a ejecutar sobre el trazado del Camino de la Junta.  
- Deberá procederse al deslinde del dominio público correspondiente al arroyo próximo, así como al cumplimiento de las afecciones, conforme a la legislación vigente de aplicación, que la proximidad de dicho cauce suponga.  
- Deberá contemplar obligatoriamente la elaboración, en cada momento, de los estudios técnicos necesarios que garanticen y aseguren la estabilidad de las obras de urbanización y edificación a realizar.  
- Será vinculante el trazado del sistema viario urbano recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa.

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

**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 2 Años  
De la edificación: 4 Años

**Previsiones de gestión**

Tipo de iniciativa preferente: privada

**Situación y ordenación**



**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

**ARI-SUNCod-8**

**Zona de almacenaje junto a Cooperativa**

**Definición del ámbito:**

tipo: Area de Reforma Interior  
Superficie: 7.784,00 m<sup>2</sup>

**Uso e intensidad global:**

Uso: Industrial  
Edificabilidad: 0,674 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

**Usos pormenorizados**

ZONA ALMACENAJE 5.246,42 m<sup>2</sup>t

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación: Urbano  
Categoría: No Consolidado

**Aprovechamiento:**

Área de reparto: AR-SUNC-8  
A. Medio: 0,674000 m<sup>2</sup>t UTC/  
m<sup>2</sup>s  
A. Objetivo sector: 5.246,42 m<sup>2</sup>t  
Coef. Ponderación 1,000000  
A. Homogeneizado: 5.246,42 m<sup>2</sup>t UTC  
A. Subjetivo del sector: 4.721,77 m<sup>2</sup>t UTC  
Exceso A. Subjetivo: 0 m<sup>2</sup>t UTC  
A. 10% Municipal: 524,64 m<sup>2</sup>t UTC

**Reservas para dotaciones locales**

Espacios libres 528,00 m<sup>2</sup>s  
Equipamientos - m<sup>2</sup>s  
Aparcamientos - plazas  
públicos

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

Ordenanzas: según plano de Ordenación Completa y Normas Urbanísticas.  
Alineaciones y rasantes: según plano de Ordenación Completa. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.  
Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de Ordenación Completa y/o Normas Urbanísticas.  
Usos de los equipamientos:  
Otras determinaciones:

- Ordenación de una área de suelo urbano destinada al uso de almacenaje, apoyada sobre la travesía de la antigua carretera hacia Baena, y en las inmediaciones de la actual Cooperativa oliverera.
- Asegurar un buen conexionado de la unidad de ejecución a desarrollar con la travesía de la antigua carretera hacia Baena, y urbanización completa de los viales de servicio vinculados a las zonas de almacenaje.
- Obtención de suelo y ejecución de una banda de espacio libre de uso y dominio público como zona de contacto entre la ordenación propuesta y la travesía de la antigua carretera hacia Baena.
- Deberá contemplar obligatoriamente la elaboración, en cada momento, de los estudios técnicos necesarios que garanticen y aseguren la estabilidad de las obras de urbanización y edificación a realizar.
- Será vinculante el trazado del sistema viario urbano recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa.

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

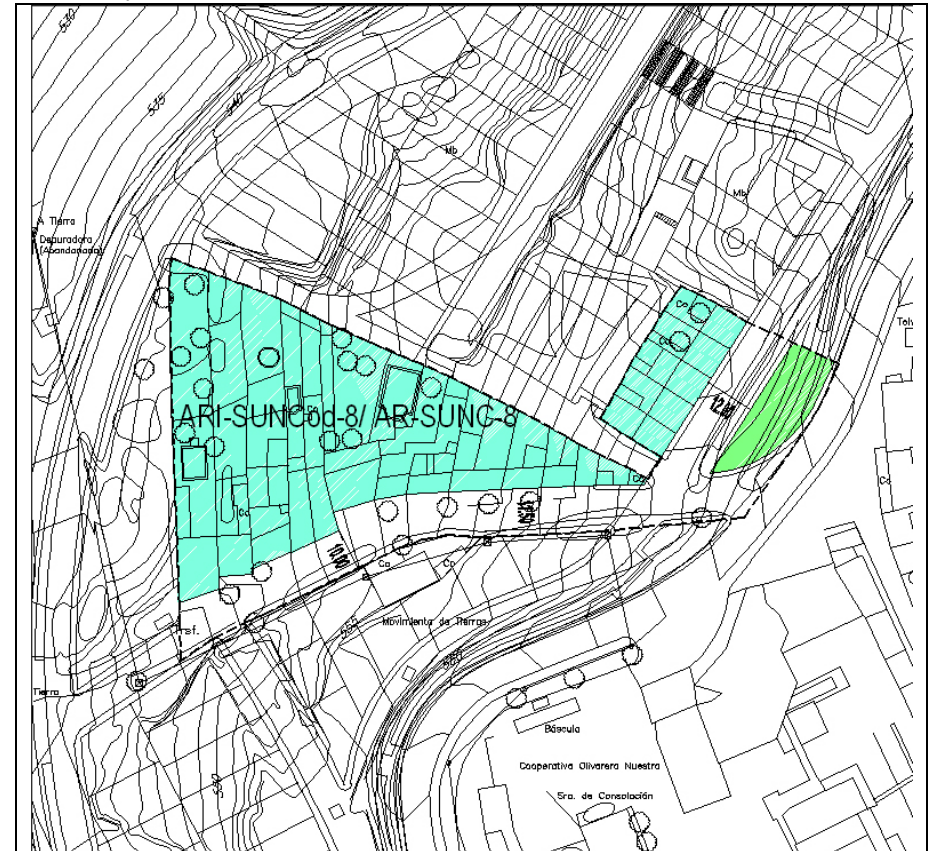
**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 2 Años  
De la edificación: 4 Años

**Previsiones de gestión**

Tipo de iniciativa Pública  
preferente: (COOPERACIÓN)

**Situación y ordenación**





**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

**ARI-SUNCod-9**

**Almazara en calle Obispo Cubero**

**Definición del ámbito:**

tipo: Area de Reforma Interior  
Superficie: 1.945,00 m<sup>2</sup>

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación: Urbano  
Categoría: No Consolidado

**Uso e intensidad global:**

Uso: Residencial  
Edificabilidad: 1,000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Densidad: 83 Viv/ha  
Nº máximo viviendas 16 Ud

**Aprovechamiento:**

Área de reparto: AR-SUNC-9  
A. Medio: 1,000000 m<sup>2</sup> UTC/  
m<sup>2</sup>s  
A. Objetivo sector: 1945,00 m<sup>2</sup>  
Coef. Ponderación 1,000000  
A. Homogeneizado: 1945,00 m<sup>2</sup> UTC  
A. Subjetivo del sector: 1750,50 m<sup>2</sup> UTC  
Exceso A. Subjetivo: 0 m<sup>2</sup> UTC  
A. 10% Municipal: 194,50 m<sup>2</sup> UTC

**Reserva de viviendas protegidas (\*):**

Edificabilidad: - %  
Nº máximo viviendas - Ud

**Reservas para dotaciones locales**

Espacios libres - m<sup>2</sup>s  
Equipamientos 305,00 m<sup>2</sup>s  
Aparcamientos públicos - plazas

**Usos pormenorizados**

ZONA CASCO ANTIGUO 1945,00 m<sup>2</sup>t

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

Ordenanzas: según plano de Ordenación Completa y Normas Urbanísticas.  
Alineaciones y rasantes: según plano de Ordenación Completa. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.  
Altura y numero de plantas: las expresadas en el plano de O. Completa y/o Normas Urbanísticas.  
Usos de los equipamientos: podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en las Normas urbanísticas relativos a los usos de equipamiento.  
Otras determinaciones:  
- Operación de reforma que permita una mayor permeabilidad entre la calle Obispo Cubero y el interior de la manzana a la que se vincula el Mercado, consiguiendo de esta manera un nuevo acceso al mismo.  
- Obtención de una dilatación del viario previsto como memoria de la ubicación del antiguo patio de molino, y conexión de la misma con el callejón de Jesús mediante un pasaje, que reconozca la relación ya existente entre el citado callejón y el patio de molino.  
- Obtención por cesión del suelo correspondiente al equipamiento público.  
- Compatibilización de la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente al suelo lucrativo resultante con los criterios de protección del patrimonio que afectan a varios inmuebles existentes en la zona, conforme a lo establecido en el presente documento de PGOU de Doña Mencía.  
- Resolución del contacto entre las nuevas edificaciones surgidas con el desarrollo de la presente unidad de ejecución con las traseras de las edificaciones existentes con fachada y acceso por c/ Obispo Cubero.  
- Será vinculante el trazado del sistema viario urbano recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa.

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

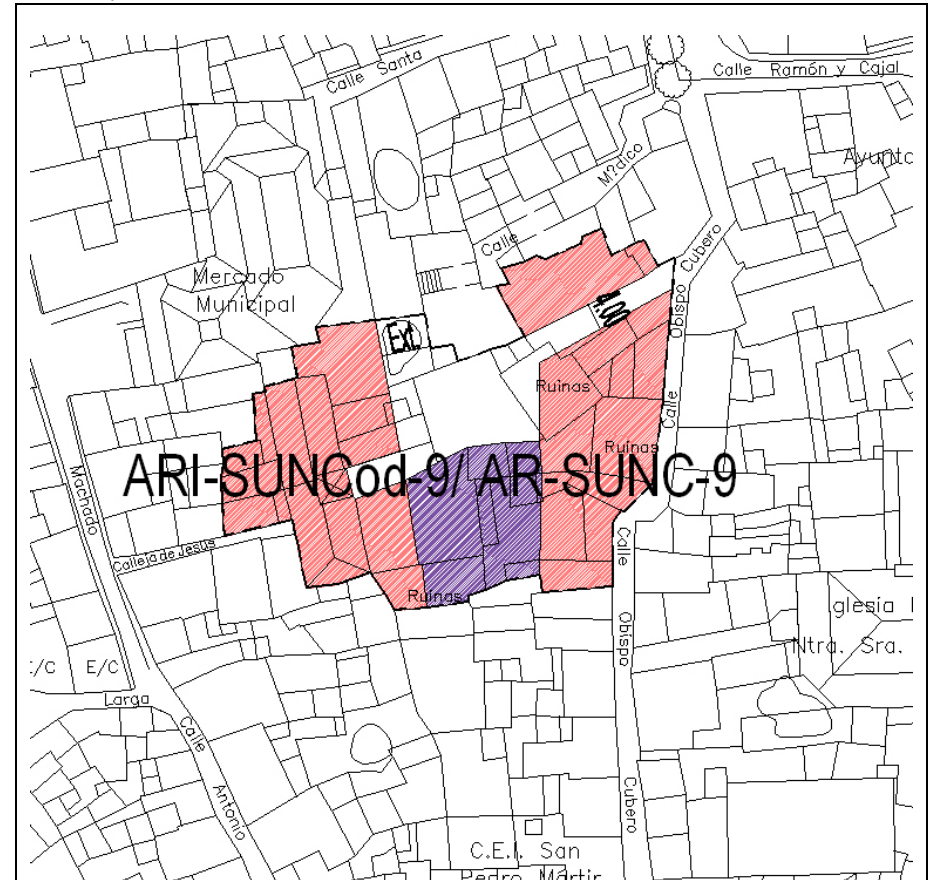
**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 2 Años  
De la edificación: 4 Años

**Previsiones de gestión**

Tipo de iniciativa preferente: Privada

**Situación y ordenación**



**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

**ARI-SUNCod-10**

**Junto Avenida Doctor Fleming**

**Definición del ámbito:**

tipo: Area de Reforma Interior  
Superficie: 1.725,00 m<sup>2</sup>

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación: Urbano  
Categoría: No Consolidado

**Uso e intensidad global:**

Uso: Residencial  
Edificabilidad: 1,157 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s  
Densidad: 96 Viv/ha  
Nº máximo viviendas 17 Ud

**Aprovechamiento:**

Área de reparto: AR-SUNC-10  
A. Medio: 1,157000 m<sup>2</sup> UTC/  
m<sup>2</sup>s  
A. Objetivo sector: 1.995,83 m<sup>2</sup>t  
Coef. Ponderación 1,000000  
A. Homogeneizado: 1.995,83 m<sup>2</sup>t UTC  
A. Subjetivo del sector: 1.796,24 m<sup>2</sup> UTC  
Exceso A. Subjetivo: 0 m<sup>2</sup> UTC  
A. 10% Municipal: 199,58 m<sup>2</sup> UTC

**Reserva de viviendas protegidas (\*):**

Edificabilidad: - %  
Nº máximo viviendas - Ud

**Reservas para dotaciones locales**

Espacios libres - m<sup>2</sup>s  
Equipamientos - m<sup>2</sup>s  
Aparcamientos públicos 10 plazas

**Usos pormenorizados**

ZONA VIV. UNIF. ADOSADA 1.995,83 m<sup>2</sup>t

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

**Ordenanzas:** según plano de Ordenación Completa y Normas Urbanísticas.  
**Alineaciones y rasantes:** según plano de Ordenación Completa. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.  
**Altura y número de plantas:** las expresadas en el plano de Ordenación Completa y/o Normas Urbanísticas.  
**Usos de los equipamientos:** podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en las Normas urbanísticas relativos a los usos de equipamiento.  
**Otras determinaciones:**  
- Obtención para uso y dominio público y ejecución de vial en zona próxima a Avenida del Doctor Fleming.  
- Será vinculante el trazado del sistema viario urbano recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa.

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

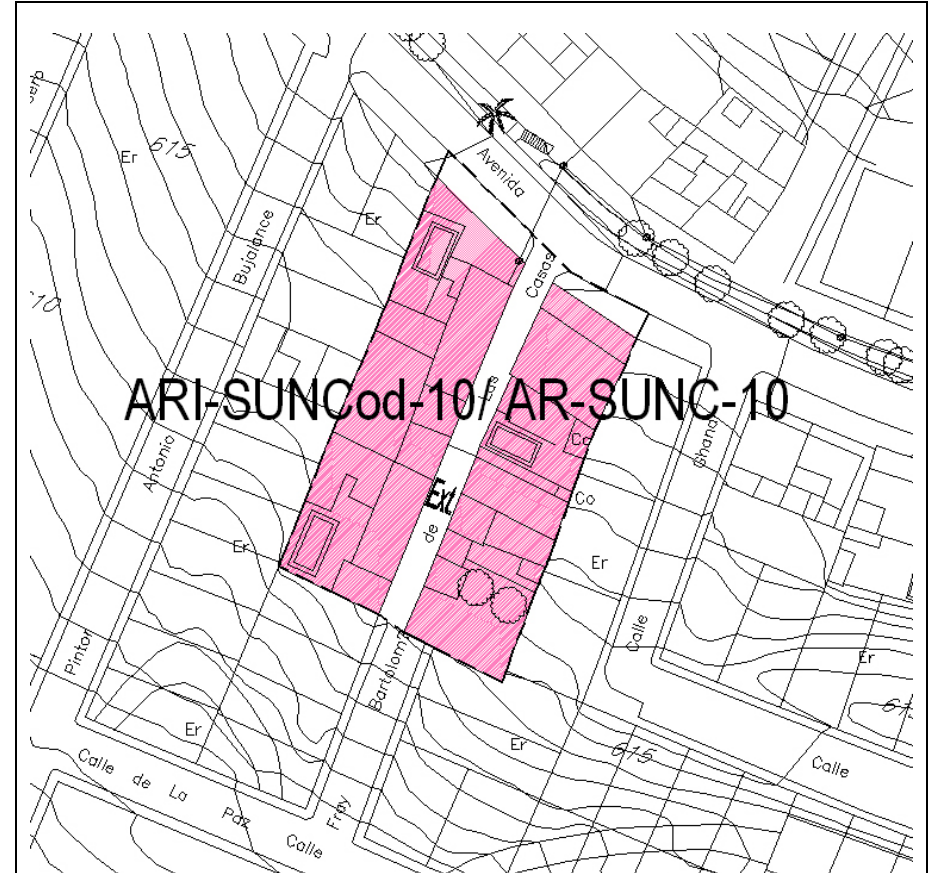
**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 2 Años  
De la edificación: 4 Años

**Previsiones de gestión**

Tipo de iniciativa preferente: Privada

**Situación y ordenación**



**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano no consolidado con ordenación detallada

**ARI-SUNCod-11**

**Fachada calle Cruz de los Arrieros**

**Definición del ámbito:**

tipo: Area de Reforma Interior  
Superficie: 2.050,00 m<sup>2</sup>

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación: Urbano  
Categoría: No Consolidado

**Uso e intensidad global:**

Uso: Residencial  
Edificabilidad: 1,050 m<sup>2</sup>U/m<sup>2</sup>S  
Densidad: 88 Viv/ha  
Nº máximo viviendas 18 Ud

**Aprovechamiento:**

Área de reparto: AR-SUNC-11  
A. Medio: 1,050000 m<sup>2</sup>UTC/m<sup>2</sup>S  
A. Objetivo sector: 2.152,50 m<sup>2</sup>t  
Coef. Ponderación 1,000000  
A. Homogeneizado: 2.152,50 m<sup>2</sup>t UTC  
A. Subjetivo del sector: 1.937,25 m<sup>2</sup> UTC  
Exceso A. Subjetivo: 0 m<sup>2</sup> UTC  
A. 10% Municipal: 215,25 m<sup>2</sup> UTC

**Reserva de viviendas protegidas (\*):**

Edificabilidad: - %  
Nº máximo viviendas - Ud

**Reservas para dotaciones locales**

Espacios libres - m<sup>2</sup>s  
Equipamientos - m<sup>2</sup>s  
Aparcamientos públicos 11 plazas

**Usos pormenorizados**

ZONA CASCO ANTIGUO 2.152,50 m<sup>2</sup>t

**Objetivos y determinaciones de ordenación detallada**

Ordenanzas: según plano de Ordenación Completa y Normas Urbanísticas.  
Alineaciones y rasantes: según plano de Ordenación Completa. Podrán ser ajustadas mediante aprobación de Estudio de Detalle.  
Altura y número de plantas: las expresadas en el plano de Ordenación Completa y/o Normas Urbanísticas.  
Usos de los equipamientos: podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en las Normas urbanísticas relativos a los usos de equipamiento.  
Otras determinaciones:  
-Obtención de viario público para la ampliación de la calle Cruz de los Arrieros, para favorecer la conexión entre calle Eras y calle Cuesta de la Molinera.  
- Urbanización del viario resultante perimetral al suelo de aprovechamiento lucrativo.  
- Será vinculante el trazado del sistema viario urbano recogido como vinculante en Planos de Ordenación Completa.

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

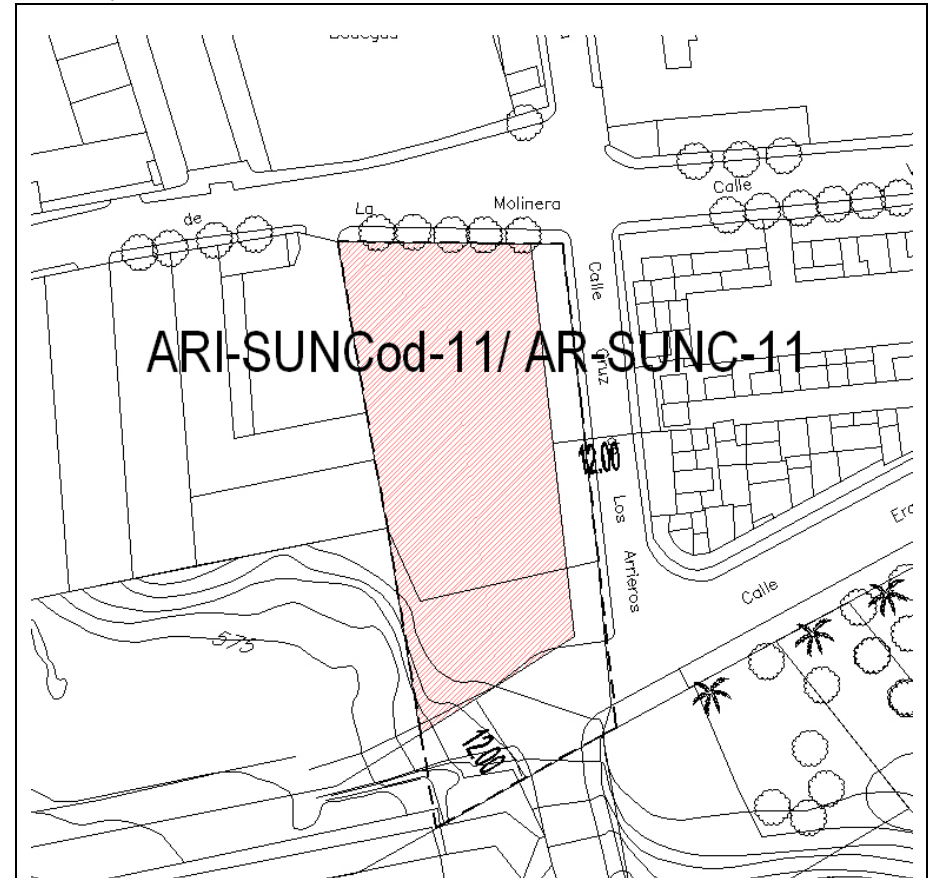
**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 2 Años  
De la edificación: 4 Años

**Previsiones de gestión**

Tipo de iniciativa preferente: Privada

**Situación y ordenación**











<b>PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA</b>		
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. SUELO URBANIZABLE.</b>	

**SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO.**

SUOT-1. TRAS AVENIDA DOCTOR FLEMING.  
SUOT-2. AMPLIACIÓN ZONA ALMACENAJE.  
SUOT-3. EL HENAZAR 1.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:**

SUS-1. AMPLIACIÓN INDUSTRIAL  
SUS-2. EL HENAZAR 2.

**PGOU DOÑA MENCÍA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

NORMATIVA  
URBANÍSTICA

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbanizable ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado.

**SUOT-1. TRAS AVENIDA DOCTOR FLEMING.  
SUOT-2. AMPLIACIÓN ZONA ALMACENAJE.  
SUOT-3. EL HENAZAR 1.**

**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbanizable ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado.

**SUOT-1**

**Definición del ámbito (\*):**

tipo:	Sector con planeamiento desarrollado aprobado	
Planeamiento:	Plan Parcial	
Superficie:	50.654,00	M <sup>2</sup>

**Uso e intensidad global (\*):**

Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,600	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Densidad :	30	Viv/ha
Nº máximo viviendas	152	Ud

**Reserva de viviendas protegidas (\*):**

Edificabilidad:	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

**Usos pormenorizados**

Según Plan Parcial PP-2		
Vivienda unifamiliar pareada Ordenanza s/ PP-2	40	% m <sup>2</sup>
Vivienda unifamiliar adosada Ordenanza s/ PP-2	60	% m <sup>2</sup>

**TRAS AVENIDA DOCTOR FLEMING**

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación: Urbanizable

Categoría: Ordenado

**Aprovechamiento (\*):**

Área de reparto:	AR-SUOT-1	
A. Medio:	0,420000	m <sup>2</sup> UTC/ m <sup>2</sup> s
A. Objetivo:	30.392,40	m <sup>2</sup> t
Coef. Ponderación	0,700000	
A. Homogeneizado:	21.274,68	m <sup>2</sup> UTC
A. Subjetivo:	19.147,21	m <sup>2</sup> UTC
Exceso A. Subjetivo:	0,00	m <sup>2</sup> UTC
A. 10% Municipal:	2.127,47	m <sup>2</sup> UTC

**Reservas mínimas para dotaciones locales**

Espacios libres	18,72	m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup>
Equipamientos	15,26	m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup>
Aparcamientos públicos	0,63	plazas/100 m <sup>2</sup> t

**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**

Preceptivos y vinculantes:

- Consolidar el borde este de la ciudad.
- Atender la demanda de viviendas unifamiliares pareadas, confiando en esta tipología como la más adecuada para la colonización de la zona alta al este de la actual Avenida Doctor Fleming.
- Esta transformación no supondrá en ningún caso aumento del número de viviendas máximo del ámbito ni de los metros de techo residenciales asignados a la tipología de vivienda pareada.
- Previsión de una zona destinada a la construcción de viviendas unifamiliares adosadas, en situación de transición entre el presente PP-2 y los terrenos junto al barrio de Buenavista.
- Obtención y ejecución de los espacios libres contemplados en el presente Plan Parcial, situados en el acceso sureste a la nueva zona a ordenar, acompañando a las cesiones de S.I.P.S.
- Obtención por cesión del equipamiento docente correspondiente al sector, ubicándolo colindante con la dotación de la misma naturaleza del sector próximo.

Potestativos:

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

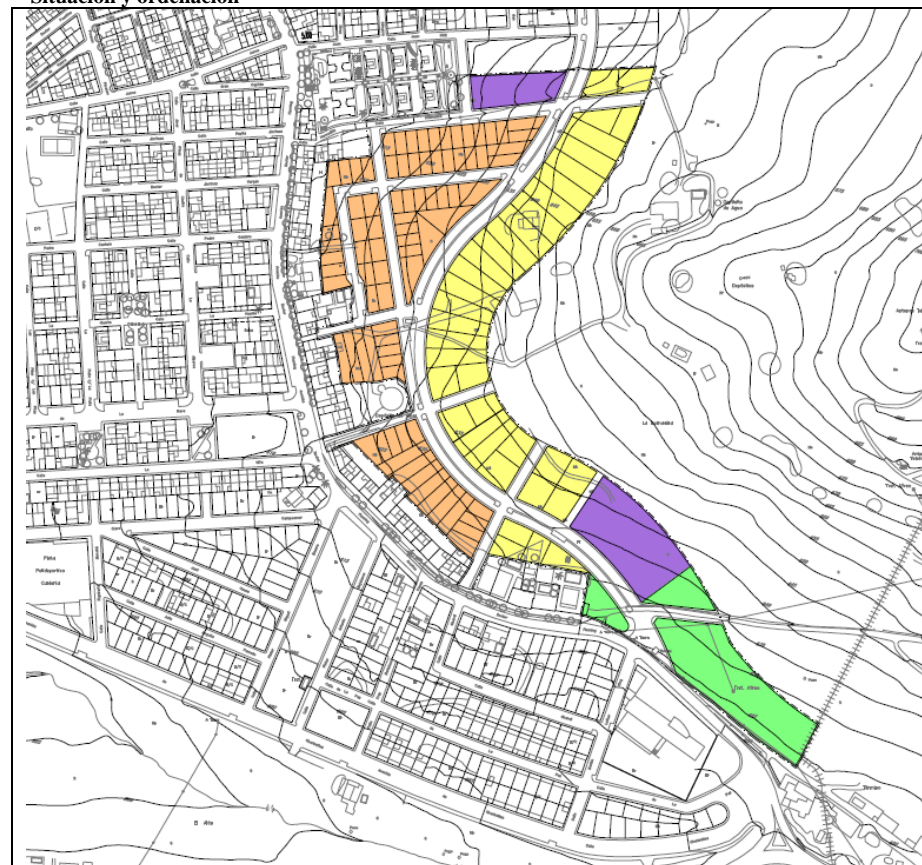
**Instrumento de planeamiento de desarrollo**

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial  
Denominación: PP-2 Tras Avenida Doctor Fleming  
Fecha aprobación definitiva 29/10/2007

**Previsiones de programación y gestión**

Plazo máximo aprobación Plan Parcial Aprobado  
Tipo de iniciativa preferente PRIVADA

**Situación y ordenación**



**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbanizable ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado.

**SUOT-2**

**Definición del ámbito (\*):**

tipo:	Sector con planeamiento desarrollado aprobado
Planeamiento:	Plan Parcial
Superficie:	39.924,72 M <sup>2</sup>

**Uso e intensidad global (\*):**

Uso:	Industrial almacenaje
Edificabilidad:	0,450 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

**Usos pormenorizados**

Según Plan Parcial PP-5		
Tipología industria almacenaje	100	% m <sup>2</sup> t
Ordenanza s/ PP-5		

**AMPLIACIÓN ZONA ALMACENAJE**

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Ordenado

**Aprovechamiento (\*):**

Área de reparto:	AR-SUOT-2	
A. Medio:	0,450000	m <sup>2</sup> UTC/ m <sup>2</sup> s
A. Objetivo:	17.966,12	m <sup>2</sup> t
Coef. Ponderación	1,000000	
A. Homogeneizado:	17.966,12	m <sup>2</sup> t UTC
A. Subjetivo:	16.169,51	m <sup>2</sup> t UTC
Exceso A. Subjetivo:	0,00	m <sup>2</sup> t UTC
A. 10% Municipal:	1.796,61	m <sup>2</sup> t UTC

**Reservas mínimas para dotaciones locales**

Espacios libres	10,03	%
Equipamientos	4,00	%
Aparcamientos públicos	0,74	plazas/100 m <sup>2</sup> t

**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**

Preceptivos y vinculantes:

- Prever un suelo destinado al almacenaje agropecuario como ampliación de la zona de dicho uso existente junto a la cooperativa oliverera, en respuesta a la demanda existente en la actualidad en Doña Mencía.
- Ejecución de un viario de borde, que discurriendo por el oeste de la zona destinada a almacenaje asegure su conexión con la trama viaria propuesta y existente.
- Ejecución de un viario de servicio, paralelo a la actual travesía de la carretera de Baena, que resuelva la diferencia de cota entre ésta y los terrenos a destinar a zona de almacenaje.
- Ubicación vinculante de la cesión obligatoria de espacios libres de uso y dominio público, en las proximidades del parque forestal.

Potestativos:

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

**Instrumento de planeamiento de desarrollo**

Planeamiento de desarrollo:	Plan Parcial
Denominación:	PP-5 Ampliación zona almacenaje
Fecha aprobación definitiva	26/09/2005

**Previsiones de programación y gestión**

Plazo máximo aprobación	Plan Parcial Aprobado
Tipo de iniciativa preferente	PRIVADA

**Situación y ordenación**



**PGOU DOÑA MENCÍA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbanizable ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado.

**SUOT-3**

**Definición del ámbito (\*):**

tipo: Sector con planeamiento desarrollado aprobado  
 Planeamiento: Plan Parcial  
 Superficie: 94.544,00 M<sup>2</sup>

**Uso e intensidad global (\*):**

Uso: Industrial  
 Edificabilidad: 0,700 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s

**Usos pormenorizados**

Según Plan Parcial PP-6.1  
 Tipología industrial Ordenanza s/ PP-6.1 100 % m<sup>2</sup>

**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**

Preceptivos y vinculantes:  
 - Prever un suelo destinado a uso industrial con acceso por la antigua C-327 y con fachada a la A-318  
 Potestativos:

**HENAZAR-1**

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación: Urbanizable

Categoría: Ordenado

**Aprovechamiento (\*):**

Área de reparto: AR-SUOT-3  
 A. Medio: 0,700000 m<sup>2</sup> UTC/m<sup>2</sup>s  
 A. Objetivo: 66.180,80 m<sup>2</sup>t  
 Coef. Ponderación 1,00000  
 A. Homogeneizado: 66.180,80 m<sup>2</sup>t UTC  
 A. Subjetivo: 59.562,72 m<sup>2</sup>t UTC  
 Exceso A. Subjetivo: 0,00 m<sup>2</sup>t UTC  
 A. 10% Municipal: 6.618,08 m<sup>2</sup>t UTC

**Reservas mínimas para dotaciones locales**

Espacios libres 10,42 %  
 Equipamientos 4,00 %  
 Aparcamientos públicos 0,57 plazas/100 m<sup>2</sup>t

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

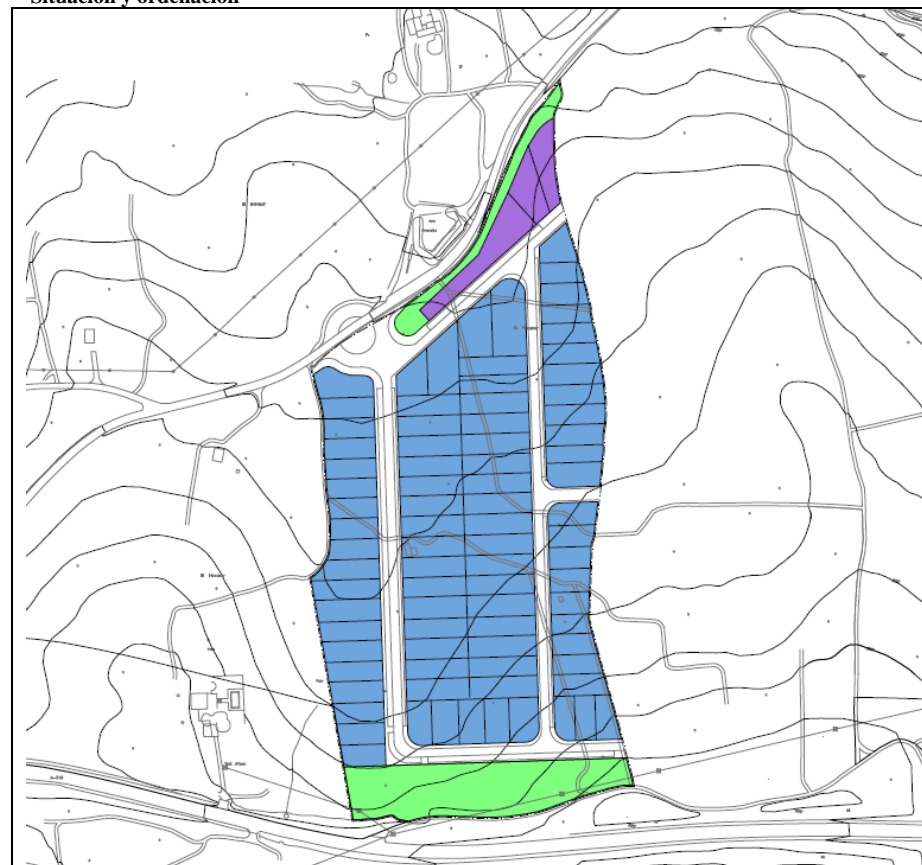
**Instrumento de planeamiento de desarrollo**

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial  
 Denominación: PP-6.1 El Henazar 1  
 Fecha aprobación definitiva 26/04/2010

**Previsiones de programación y gestión**

Plazo máximo aprobación Plan Parcial Aprobado  
 Tipo de iniciativa preferente PRIVADA

**Situación y ordenación**



**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

NORMATIVA  
URBANÍSTICA

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbanizable sectorizado.

**SUS-1. AMPLIACION INDUSTRIAL.**  
**SUS-2. EL HENAZAR 2**



**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbanizable sectorizado.

**SUS-1**

**Definición del ámbito (\*):**

tipo:	Sector
Superficie:	43.720,00 m <sup>2</sup>

**Uso e intensidad global (\*):**

Uso:	Industrial
Edificabilidad:	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

**Usos pormenorizados**

Industrial	100	%	m <sup>2</sup> t
		%	m <sup>2</sup> t
		%	m <sup>2</sup> t

**AMPLIACIÓN INDUSTRIAL**

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

**Aprovechamiento (\*):**

Área de reparto:	AR-SUS-1	
A. Medio:	0,500000	m <sup>2</sup> UTC/ m <sup>2</sup> s
A. Objetivo:	21.860,00	m <sup>2</sup> t
Coef. Ponderación	1,000000	
A. Homogeneizado:	21.860,00	m <sup>2</sup> UTC
A. Subjetivo:	19.674,00	m <sup>2</sup> UTC
Exceso A. Subjetivo:	0,00	m <sup>2</sup> UTC
A. 10% Municipal:	2.186,00	m <sup>2</sup> UTC

**Reservas mínimas para dotaciones locales**

Espacios libres	10	%
Equipamientos	4	%
Aparcamientos públicos	0,5	plazas/100 m <sup>2</sup>

**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**

Preceptivos y vinculantes:

- La tipología industrial responderá obligatoriamente a los parámetros mínimos de parcela mínima: 250 m y número de plantas máximo: 2.
- Conectar el nuevo suelo industrial con el polígono Z-2 ya desarrollado, continuando y enlazando con su red viaria, permitiendo así un entendimiento unitario final de esta zona de carácter industrial.
- Previsión de una conexión viaria al norte del polígono con el actual trazado de la carretera a Baena (por la zona en que no discurre la vía pecuaria de la Colada de Baena a Carcabuey).
- Ejecución de los espacios libres como zona de colchón con la antigua carretera hacia Baena.
- Sellado de las traseras de las naves ubicadas más al norte del polígono Z-2.
- Disposición de los equipamientos como articulación o charnela entre el polígono Z-2 ya desarrollado y el nuevo sector de ampliación previsto.
- Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación con relación a la posible afección de la presencia en el ámbito de la Colada Baena-Carcabuey.
- El desarrollo del área delimitada deberá contemplar obligatoriamente la elaboración, en cada momento, de los estudios técnicos necesarios que garanticen y aseguren la estabilidad de las obras de urbanización y edificación a realizar.
- Será vinculante la localización de los sistemas de espacios libres y de equipamientos, y el trazado del sistema viario urbano cuando así estén recogidos en los Planos de Ordenación Completa.

Potestativos:

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

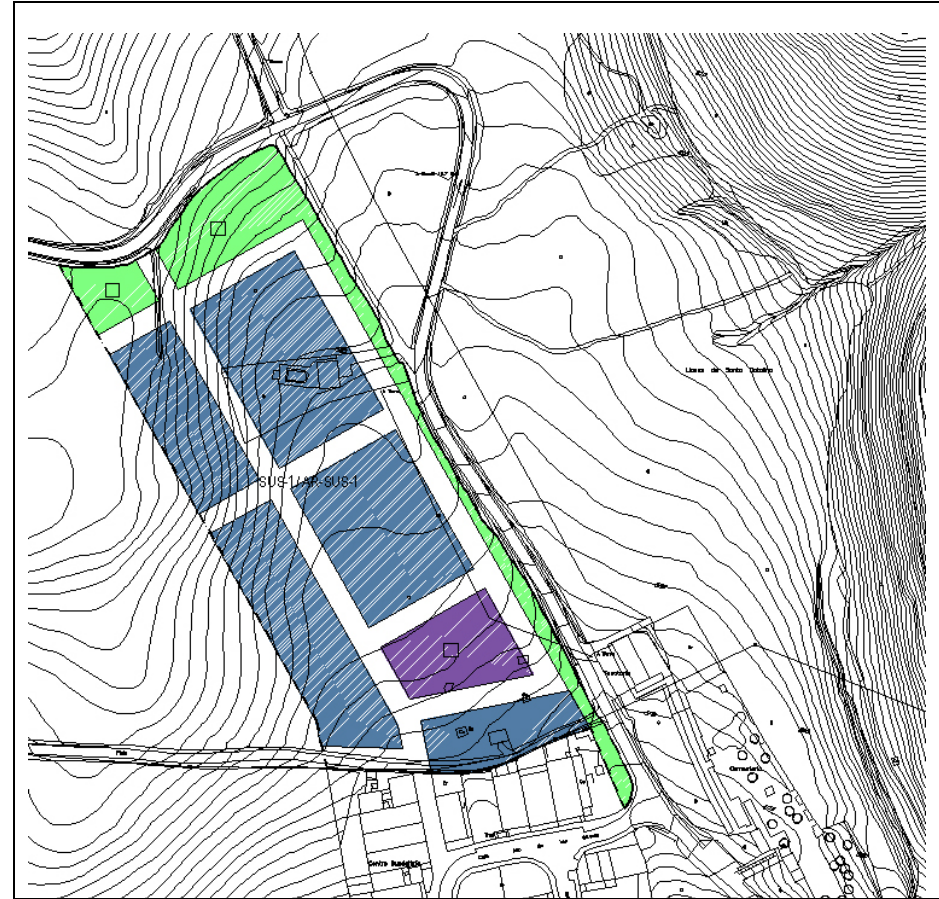
**Instrumento de planeamiento de desarrollo**

Plan Parcial de Ordenación
----------------------------

**Previsiones de programación y gestión**

Plazo máximo aprobación	4 años
Tipo de iniciativa preferente	PRIVADA

**Situación y ordenación**



**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbanizable sectorizado.

**SUS-2**

**Definición del ámbito (\*):**

tipo:	Sector
Superficie:	118.925,00 m <sup>2</sup>

**Uso e intensidad global (\*):**

Uso:	Industrial
Edificabilidad:	0.70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

**Usos pormenorizados**

Industrial	100	% m <sup>2</sup> t
		% m <sup>2</sup> t
		% m <sup>2</sup> t

**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**

Preceptivos y vinculantes:

- Conectar el nuevo suelo industrial con el PP-6.1 ya desarrollado, continuando y enlazando con su red viaria, permitiendo así un entendimiento unitario final de esta zona de carácter industrial.
- Será vinculante la localización de los sistemas de espacios libres y de equipamientos, y el trazado del sistema viario urbano cuando así estén recogidos en los Planos de Ordenación Completa.
- Este sector tiene como carga de contribución obligatoria el coste de las conexiones a los sistemas generales requeridos por la actuación, contenidos en la innovación por la cual fueron aprobados definitivamente los sectores PP-6.1 y 6.2 El Henazar.

Potestativos:

**HENAZAR-2**

**Régimen del suelo (\*):**

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

**Aprovechamiento (\*):**

Área de reparto:	AR-SUS-2	
A. Medio:	0,700000	m <sup>2</sup> t UTC/ m <sup>2</sup> s
A. Objetivo:	83.247,50	m <sup>2</sup> t
Coef. Ponderación	1,000000	
A. Homogeneizado:	83.247,50	m <sup>2</sup> t UTC
A. Subjetivo:	74.922,75	m <sup>2</sup> t UTC
Exceso A. Subjetivo:	0,00	m <sup>2</sup> t UTC
A. 10% Municipal:	8.324,75	m <sup>2</sup> t UTC

**Reservas mínimas para dotaciones locales**

Espacios libres	10	%
Equipamientos	4	%
Aparcamientos públicos	0,5	plazas/100 m <sup>2</sup>

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

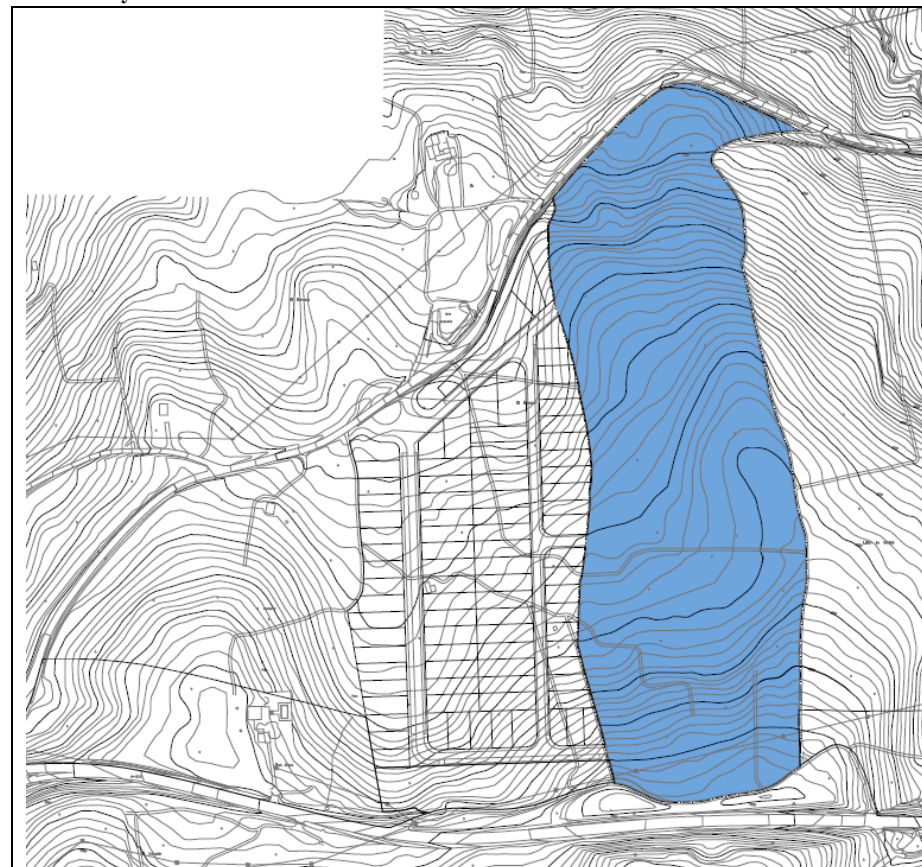
**Instrumento de planeamiento de desarrollo**

Plan Parcial de Ordenación

**Previsiones de programación y gestión**

Plazo máximo aprobación	4 años
Tipo de iniciativa preferente	PRIVADA

**Situación y ordenación**





**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

NORMATIVA  
URBANÍSTICA

Fichas de planeamiento y gestión. Actuaciones Asistemáticas en Suelo No Urbanizable.

**AA-SNU-1.** ACTUACIÓN ASISTEMATICA. ZONA ALTA ARROYO CRUZ DEL MUELLE.

**AA-SNU-2.** ACTUACIÓN ASISTEMATICA. AMPLIACION DEPORTIVO EXISTENGTE.

**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Fichas de planeamiento y gestión. Actuaciones Asistemáticas en Suelo No Urbanizable.

**AA-SNU-1**

**ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA**  
ZONA ALTA ARROYO CRUZ DEL MUELLE

**Definición del ámbito(\*) :**

**Régimen del suelo(\*):**

tipo: Sistema General  
Superficie: 11.450,00 m<sup>2</sup>

Clasificación: No Urbanizable  
Sistema de Espacios Libres.  
Categoría: Parque Forestal y Sistema Viario

**Uso global(\*):**

**Aprovechamiento(\*):**

Espacios Libres y Viario

Área de reparto: -  
A. Medio: - m<sup>2</sup> UTC/  
m<sup>2</sup>s

**Sistema de actuación:**

**Previsiones de programación y gestión**

Expropiación:  
- Espacios Libres (10.950 m<sup>2</sup>)  
- Viario (500 m<sup>2</sup>)

Obtención del suelo 4 años  
Plazo máximo Aprobación: 1 año

**Objetivos y criterios de ordenación**

**Preceptivos y vinculantes:**

- Obtención del espacio libre de dominio y uso público relacionado con el curso nordeste del Arroyo Cruz del Muelle.
- Actuación en el entorno del cauce del Arroyo Cruz del Muelle considerando sus valores naturales y paisajísticos, y evitando actuaciones de urbanización dura o el embovedado del mismo. - Ejecución de un puente que permita el adecuado enlace entre los desarrollos previstos en ambas riberas del citado Arroyo Cruz del Muelle.
- Deberá procederse al deslinde del dominio público correspondiente al Arroyo Cruz del Muelle, así como al cumplimiento de las afecciones, conforme a la legislación vigente de aplicación, que la proximidad de dicho cauce suponga.
- El dominio público y su zona de servidumbre no serán adscritos al Sistema de Espacios Libres.
- Las zonas inundables son compatibles con el uso de Espacios Libres, estando permitidos los jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios serán de dominio y uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería, con el objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento, que cumplirán en cualquier caso:
  - . No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
  - . No incrementen la superficie inundable.
  - . No produzcan afecciones a terceros.
  - . No degraden la vegetación de ribera existente.
  - . Permitan una integración del cauce en la trama urbana, de forma que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo la rehabilitación y mejora ambiental del cauce y sus márgenes.
  - . Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.
  - . Cualquier intervención deberá contar con la autorización de la administración competente en materia hidráulica.
- La implantación de cualquier uso en la zona de policía deberá contar con la autorización de la administración competente en materia hidráulica.

**Potestativos:**

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

**Plazos de ejecución**

**Previsiones de gestión**

De la urbanización: 4 años  
De la edificación:

Tipo de iniciativa preferente: Pública

**Situación y ordenación**



**PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

**NORMATIVA URBANÍSTICA**

Fichas de planeamiento y gestión. Actuaciones Asistemáticas en Suelo No Urbanizable.

**AA-SNU-2**

**ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA  
AMPLIACION DEPORTIVO EXISTENTE**

**Definición del ámbito(\*) :**

tipo: Sistema General  
Superficie: 6.615,00 m<sup>2</sup>

**Régimen del suelo(\*):**

Clasificación: No Urbanizable  
Categoría: Sistema de Equipamientos

**Uso global(\*):**

Equipamiento

**Aprovechamiento(\*):**

Área de reparto: -  
A. Medio: - m<sup>2</sup> UTC/  
m<sup>2</sup>s

**Sistema de actuación:**

Expropiación

**Previsiones de programación y gestión**

Obtención del suelo 4 años  
Plazo máximo Aprobación: 1 año

**Objetivos y criterios de ordenación**

**Preceptivos y vinculantes:**

- Obtención del suelo correspondiente a la ampliación del equipamiento deportivo existente al noroeste del núcleo urbano de Doña Mencía.
- Asegurar la buena conexión de la nueva actuación de equipamiento deportivo, con las instalaciones de la misma naturaleza ya existentes, así como con el próximo parque forestal previsto.

**Potestativos:**

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

**Plazos de ejecución**

De la urbanización: 4 años  
De la edificación: 4 años

**Previsiones de gestión**

Tipo de iniciativa preferente: Pública

**Situación y ordenación**

