

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 M²

Uso e intensidad global (*):

Uso: Residencial

Edificabilidad: 0,600 m²v/m²s

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

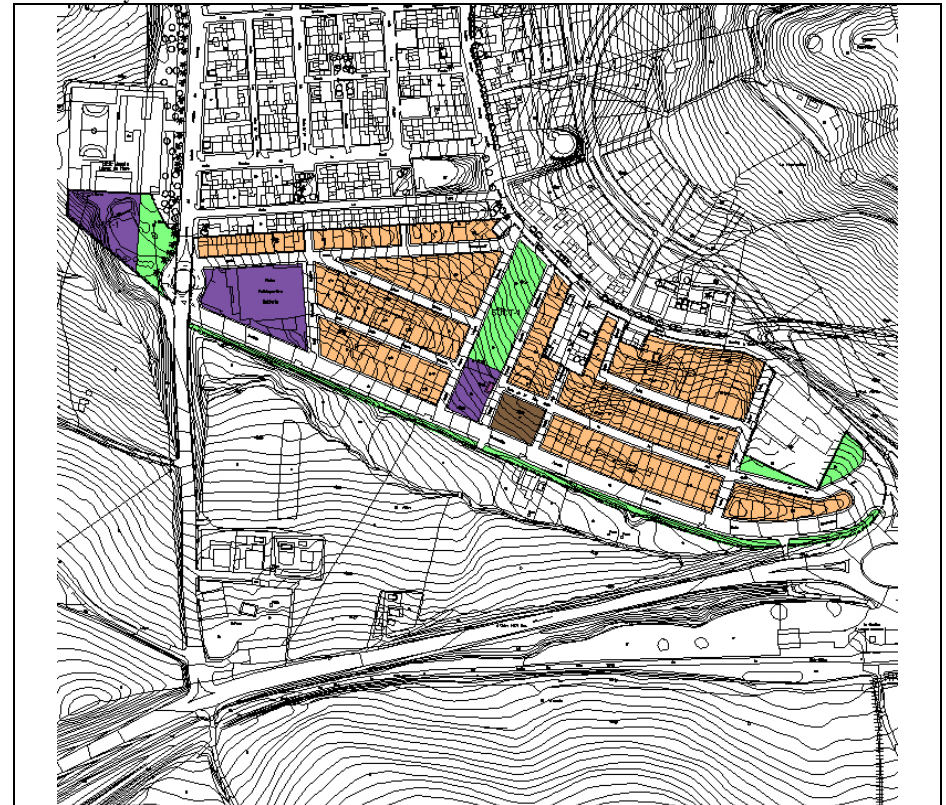
- **Innovación Planeamiento vigente NN.SS de Doña Mencía**

- 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.

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

SUCT-2

Definición del ámbito (*):

tipo: Sector con planeamiento desarrollado aprobado

Planeamiento: Plan Parcial

Superficie: 30.993,00 M²

Uso e intensidad global (*):

Uso: Residencial

Edificabilidad: 0,600 m²v/m²s

Densidad : 30 Viv/ha

Nº máximo viviendas 93 Ud

BUENA VISTA

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbano

Categoría: Consolidado

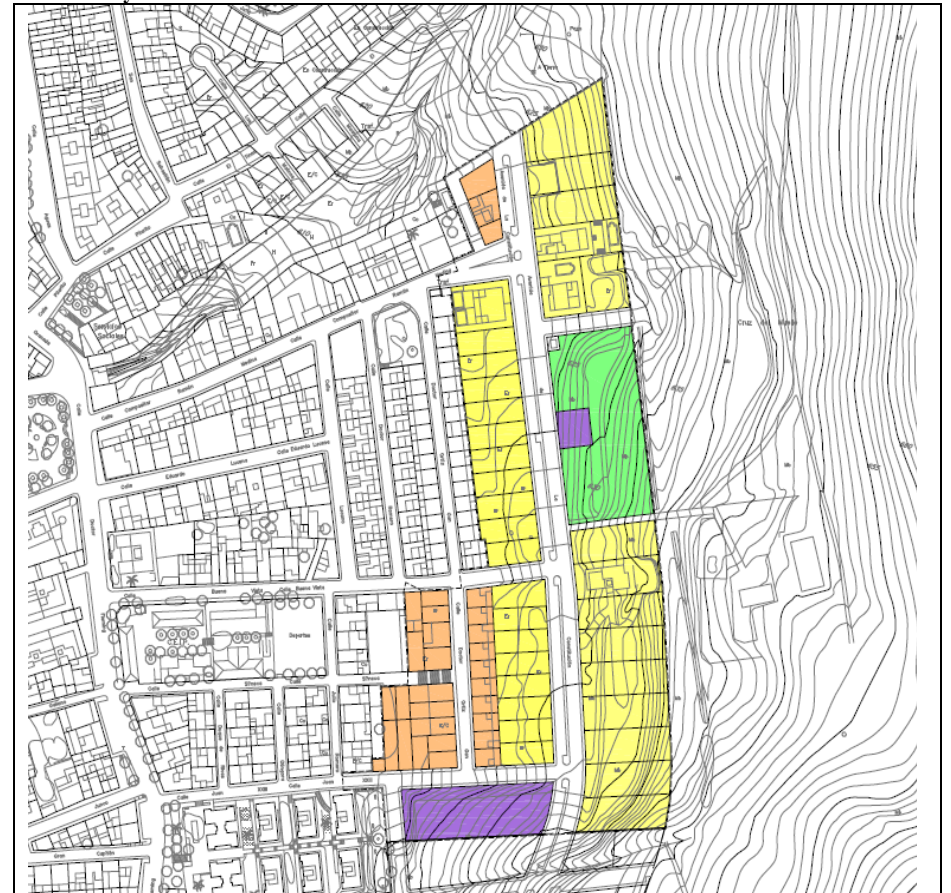
Instrumento de planeamiento aprobado

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

Definición del ámbito:

tipo: Area de Reforma Interior
Superficie: 2.890,00 m²

Uso e intensidad global:

Uso: Residencial
Edificabilidad: 0,410 m²/m²s
Densidad: 34 Viv/ha
Nº máximo viviendas 10 Ud

Reserva de viviendas protegidas (*):

Edificabilidad: - %
Nº máximo viviendas - Ud

Usos pormenorizados

ZONA NORTE 1.184,90 m²t

Fachada C-327

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbano
Categoría: No Consolidado

Aprovechamiento:

Área de reparto: AR-SUNC-1
A. Medio: 0,410000 m² UTC/
m²s
A. Objetivo sector: 1.184,90 m²t
Coef. Ponderación 1,000000
A. Homogeneizado: 1.184,90 m²t UTC
A. Subjetivo del sector: 1.066,41 m²t UTC
Exceso A. Subjetivo: 0 m²t UTC
A. 10% Municipal: 118,49 m²t UTC

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres 780,00 m²s
Equipamientos - m²s
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.

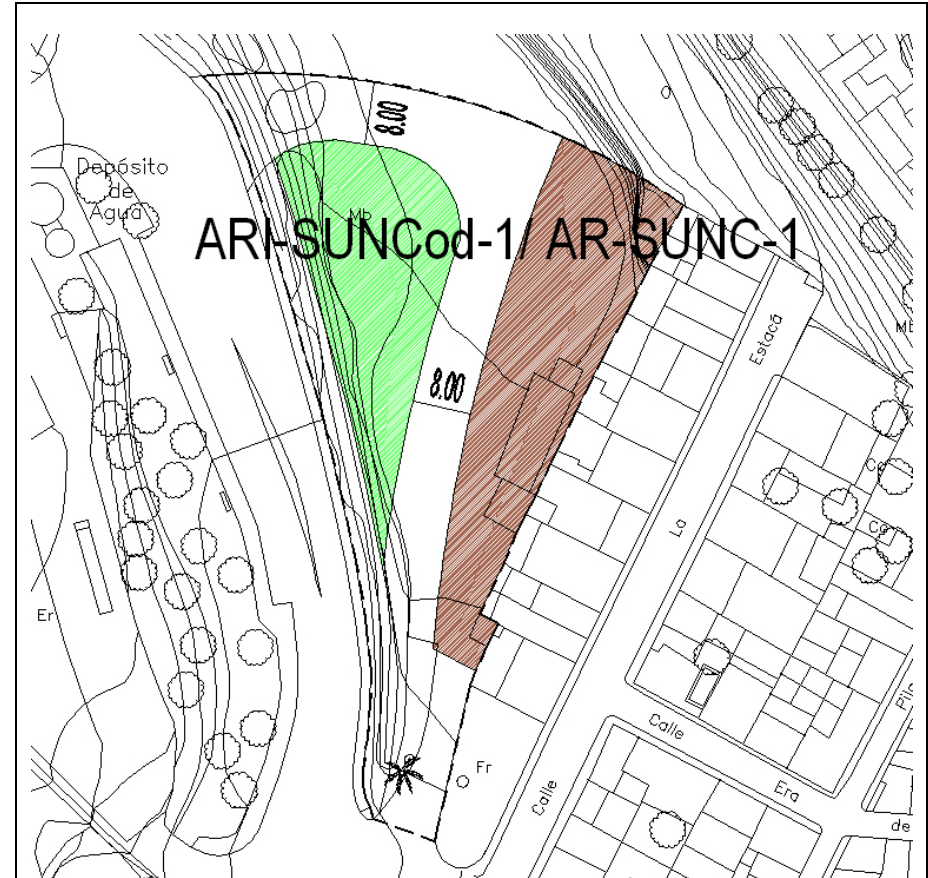
Plazos de ejecución

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-2

Tras calles Torres y Pilar de Abajo

Definición del ámbito:

tipo:	Area de Reforma Interior
Superficie:	10.665,00 m ²

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbano
Categoría:	No Consolidado

Uso e intensidad global:

Uso:	Residencial
Edificabilidad:	0,599 m ² /m ² s
Densidad :	50 Viv/ha
Nº máximo viviendas	53 Ud

Aprovechamiento:

Área de reparto:	AR-SUNC-2
A. Medio:	0,599000 m ² UTC/ m ² s
A. Objetivo sector:	6.388,34 m ² t
Coef. Ponderación	1,000000
A. Homogeneizado:	6.388,34 m ² t UTC
A. Subjetivo del sector:	5.749,50 m ² t UTC
Exceso A. Subjetivo:	0 m ² t UTC
A. 10% Municipal:	638,84 m ² t UTC

Reserva de viviendas protegidas (*):

Edificabilidad:	-	%
Nº máximo viviendas	-	Ud

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres	4.680,00	m ² s
Equipamientos	-	m ² s
Aparcamientos públicos	32	plazas

Usos pormenorizados

ZONA NORTE	6.388,34	m ² 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:
 - Ordenación de la zona del borde oeste del casco urbano consolidado de Doña Mencía en su contacto con la travesía de la antigua carretera hacia Baena, y formalización de la nueva fachada hacia ella.
 - Obtención y urbanización del suelo correspondiente al espacio libre de uso y dominio público en contacto con la travesía de la antigua carretera hacia Baena.
 - 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 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.

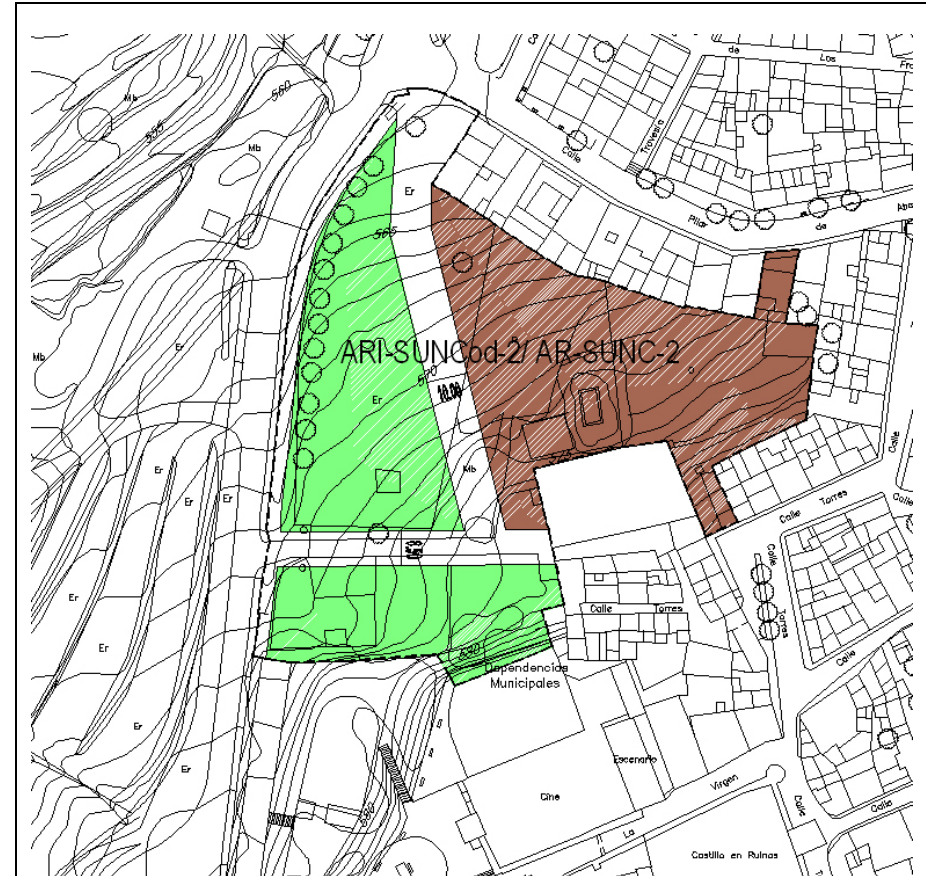
Plazos de ejecución

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 URBANÍSTICO 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:		Régimen del suelo (*):	
tipo:	Area de Reforma Interior	Clasificación:	Urbano
Superficie:	460,00 m ²	Categoría:	No Consolidado
Uso e intensidad global:		Aprovechamiento:	
Uso:	Residencial	Área de reparto:	AR-SUNC-3
Edificabilidad:	1,011 m ² /m ² s	A. Medio:	1,011000 m ² UTC/ m ² s
Densidad :	84 Viv/ha	A. Objetivo sector:	465,06 m ² t
Nº máximo viviendas	4 Ud	Coef. Ponderación	1,000000
Reserva de viviendas protegidas (*):		A. Homogeneizado:	465,06 m ² t UTC
Edificabilidad:	- %	A. Subjetivo del sector:	418,55 m ² t UTC
Nº máximo viviendas	- Ud	Exceso A. Subjetivo:	0 m ² t UTC
Usos pormenorizados		A. 10% Municipal:	46,51 m ² t UTC
ZONA NORTE	465,06 m ² t	Reservas para dotaciones locales	
		Espacios libres	- m ² s
		Equipamientos	- m ² s
		Aparcamientos públicos	- plazas

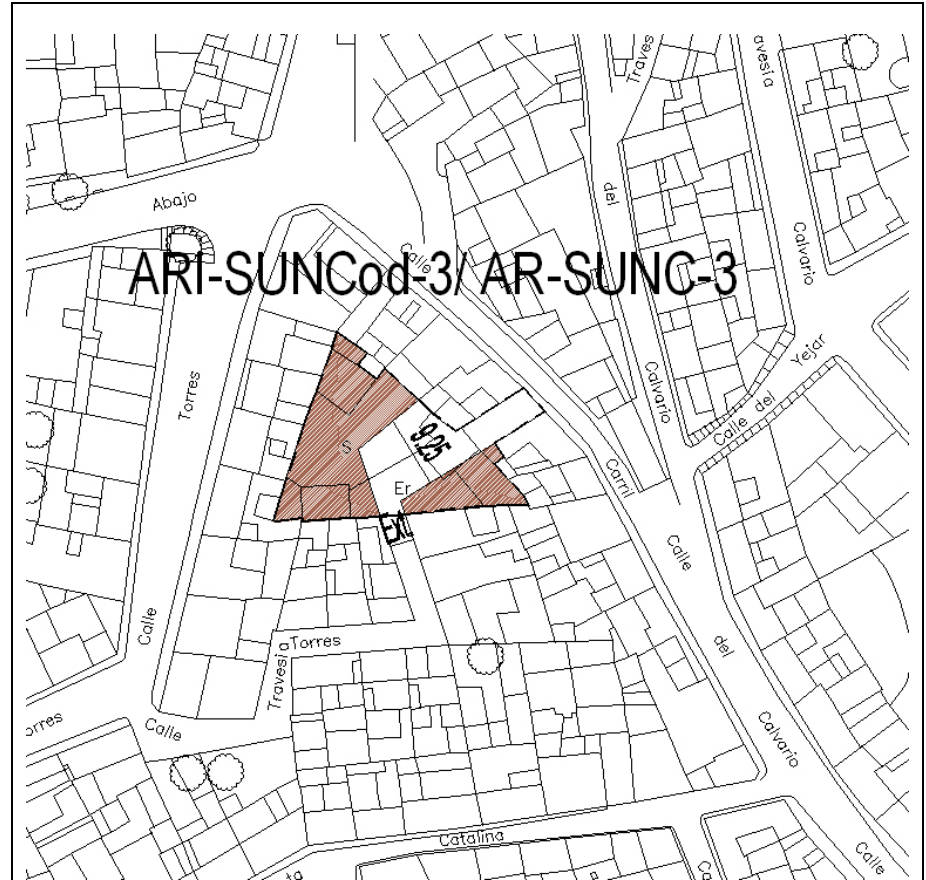
Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

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:
 - 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		Previsiones de gestión	
De la urbanización:	2 Años	Tipo de iniciativa preferente:	privada
De la edificación:	4 Años		

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 m²

Uso e intensidad global:

Uso: Residencial
Edificabilidad: 1,148 m²/m²s
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 m²t

Tras Calvario

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbano
Categoría: No Consolidado

Aprovechamiento:

Área de reparto: AR-SUNC-4
A. Medio: 1,14800 m² UTC/
m²s
A. Objetivo sector: 3.381,27 m²t
Coef. Ponderación 1,000000
A. Homogeneizado: 3.381,27 m²t UTC
A. Subjetivo del sector: 3.043,15 m²t UTC
Exceso A. Subjetivo: 0 m²t UTC
A. 10% Municipal: 338,13 m²t UTC

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres: - m²s
Equipamientos: - m²s
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 nordeste 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.

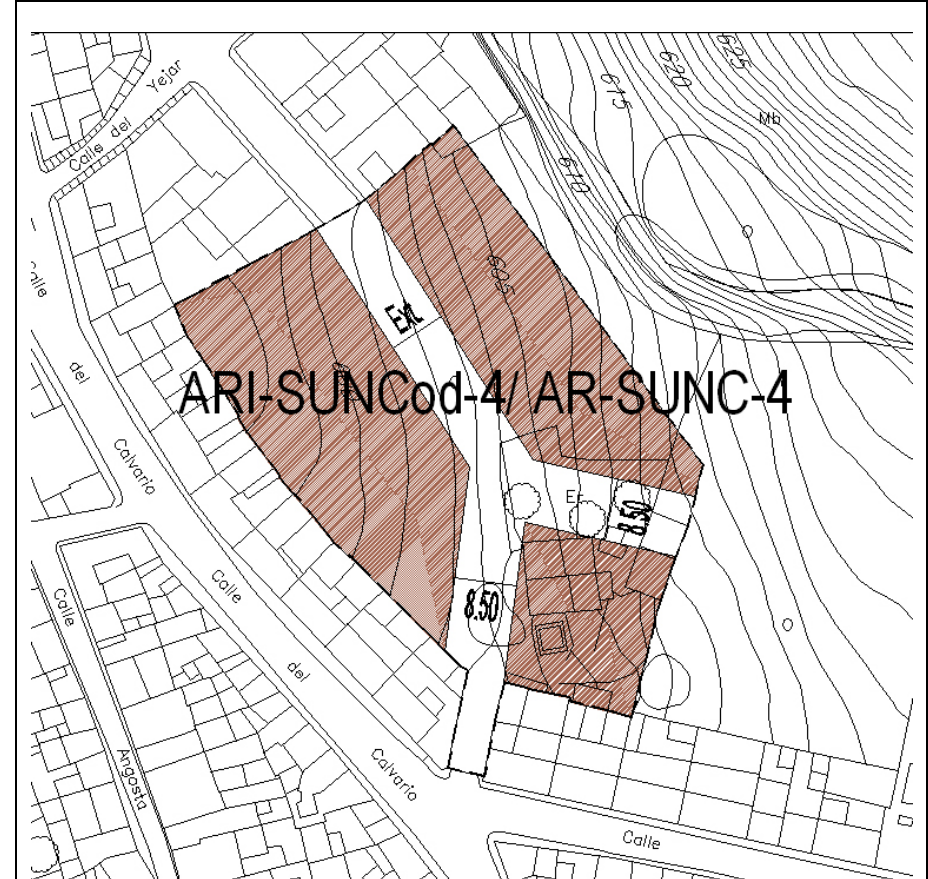
Plazos de ejecución

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 m²**

Régimen del suelo (*):

Clasificación: **Urbano**
Categoría: **No Consolidado**

Uso e intensidad global:

Uso: **Industrial**
Edificabilidad: **0,716 m²/m²s**

Aprovechamiento:

Área de reparto: **AR-SUNC-5**
A. Medio: **0,716000 m² UTC/m²s**
A. Objetivo sector: **2.738,70 m²t**
Coef. Ponderación: **1,000000**
A. Homogeneizado: **2.738,70 m² UTC**
A. Subjetivo del sector: **2.464,83 m² UTC**
Exceso A. Subjetivo: **0 m² UTC**
A. 10% Municipal: **273,87 m² UTC**

Usos pormenorizados

ZONA INDUSTRIAL **2.738,70 m²t**

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres: **- m²s**
Equipamientos: **- m²s**
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.

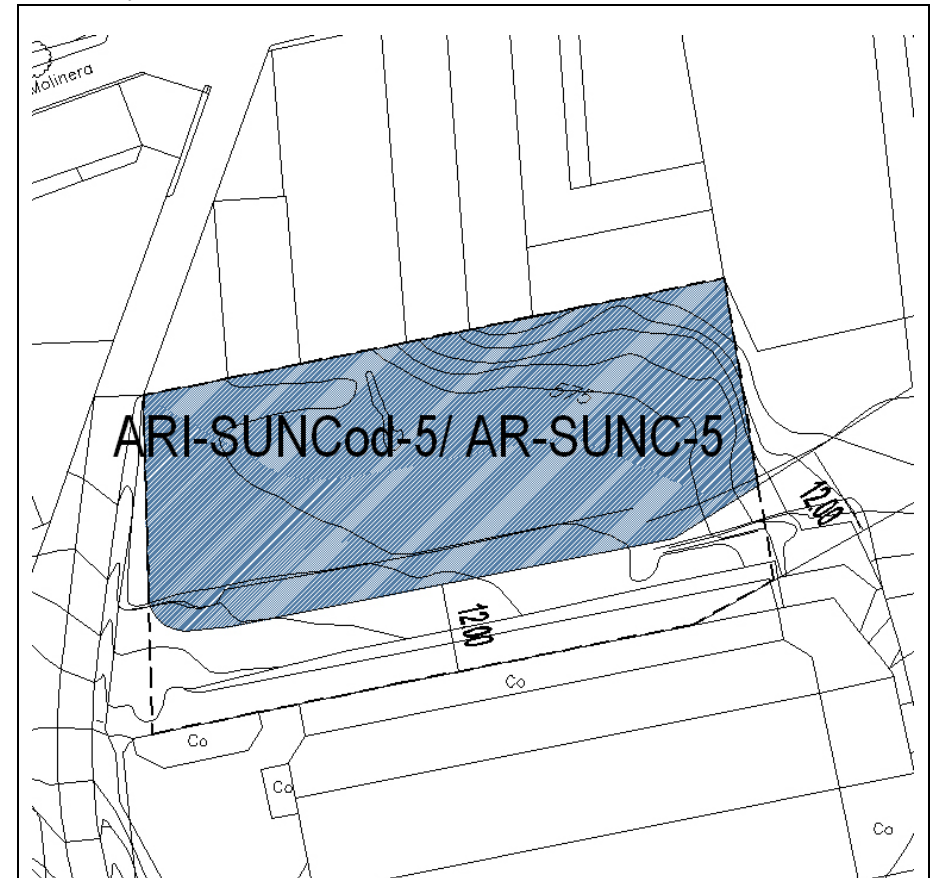
Plazos de ejecución

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

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

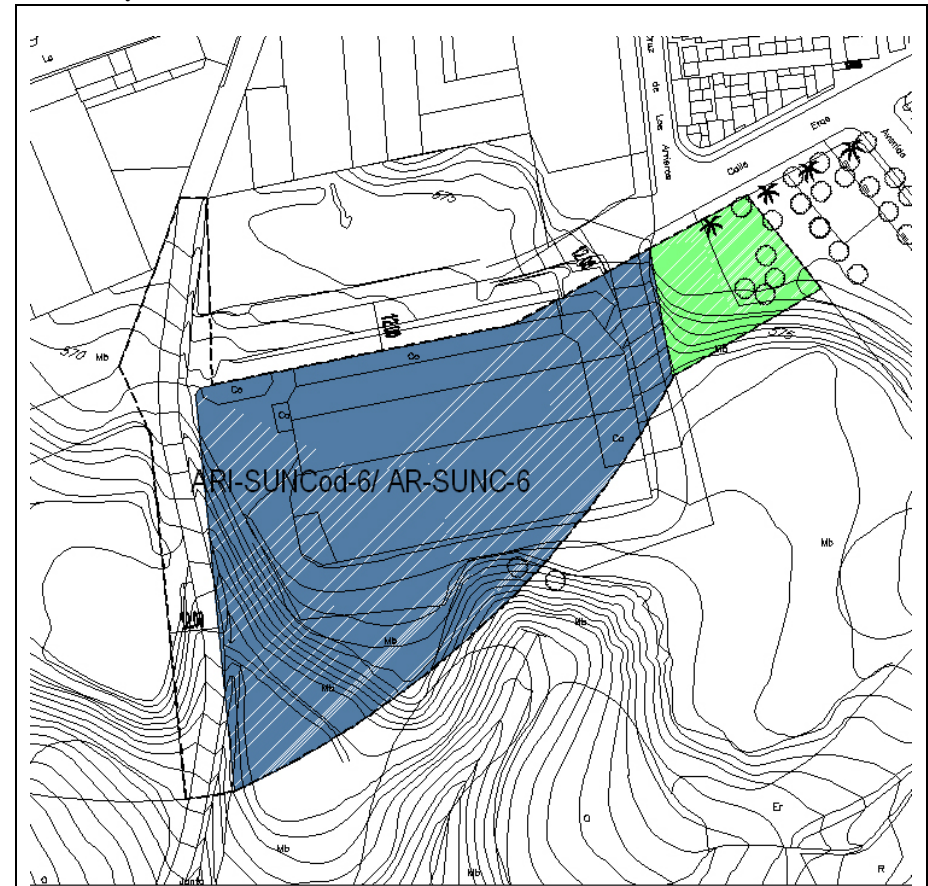
Objetivos y determinaciones de ordenación detallada

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	Previsiones de gestión
De la urbanización: 2 Años	Tipo de iniciativa preferente: privada
De la edificación: 4 Años	

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

Definición del ámbito:

tipo: Area de Reforma Interior
Superficie: 13.305,00 m²

Uso e intensidad global:

Uso: Industrial
Edificabilidad: 0,776 m²/m²s

Usos pormenorizados

ZONA INDUSTRIAL 10.324,68 m²t

Prolongación calle Ronda de Povedano II

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbano
Categoría: No Consolidado

Aprovechamiento:

Área de reparto: AR-SUNC-7
A. Medio: 0,776000 m² UTC/
m²s
A. Objetivo sector: 10.324,68 m²t
Coef. Ponderación 1,000000
A. Homogeneizado: 10.324,68 m²t UTC
A. Subjetivo del sector: 9.292,21 m²t UTC
Exceso A. Subjetivo: 0 m²t UTC
A. 10% Municipal: 1.032,47 m²t UTC

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres - m²s
Equipamientos - m²s
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 m²

Uso e intensidad global:

Uso: Industrial
Edificabilidad: 0,674 m²/m²s

Usos pormenorizados

ZONA ALMACENAJE 5.246,42 m²t

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbano
Categoría: No Consolidado

Aprovechamiento:

Área de reparto: AR-SUNC-8
A. Medio: 0,674000 m²t UTC/
m²s
A. Objetivo sector: 5.246,42 m²t
Coef. Ponderación 1,000000
A. Homogeneizado: 5.246,42 m²t UTC
A. Subjetivo del sector: 4.721,77 m²t UTC
Exceso A. Subjetivo: 0 m²t UTC
A. 10% Municipal: 524,64 m²t UTC

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres 528,00 m²s
Equipamientos - m²s
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..

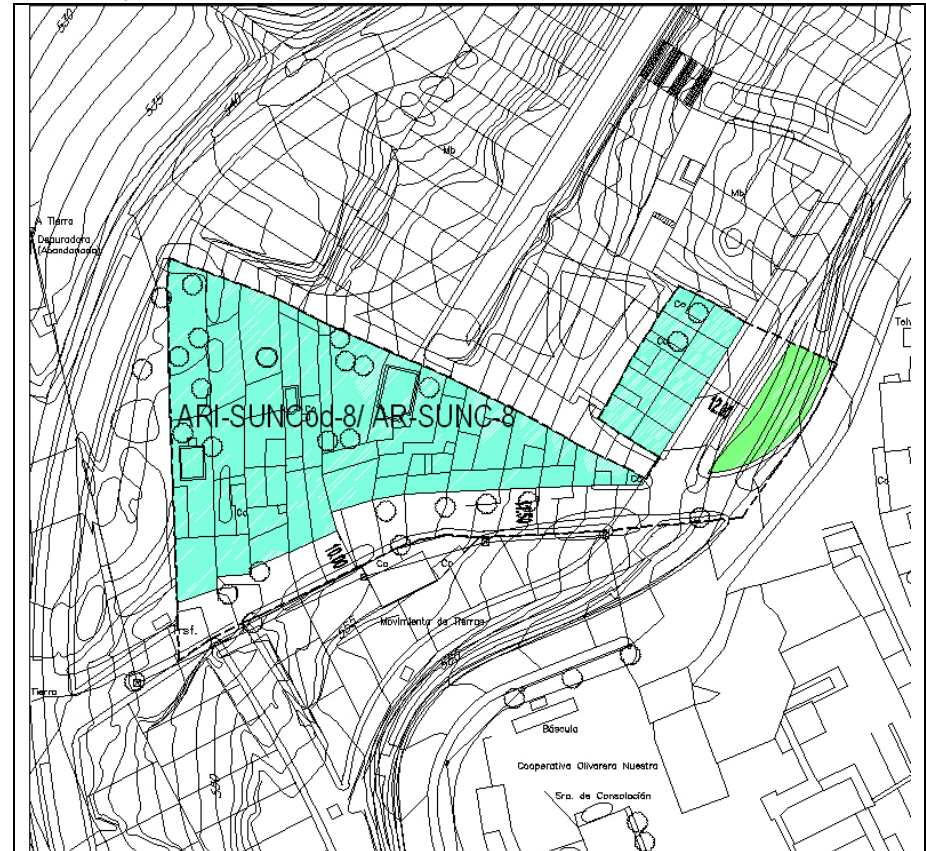
Plazos de ejecución

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 m²

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbano
Categoría: No Consolidado

Uso e intensidad global:

Uso: Residencial
Edificabilidad: 1,000 m²/m²s
Densidad: 83 Viv/ha
Nº máximo viviendas 16 Ud

Aprovechamiento:

Área de reparto: AR-SUNC-9
A. Medio: 1,000000 m² UTC/
m²s
A. Objetivo sector: 1945,00 m²t
Coef. Ponderación 1,000000
A. Homogeneizado: 1945,00 m²t UTC
A. Subjetivo del sector: 1750,50 m² UTC
Exceso A. Subjetivo: 0 m² UTC
A. 10% Municipal: 194,50 m² UTC

Reserva de viviendas protegidas (*):

Edificabilidad: - %
Nº máximo viviendas - Ud

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres - m²s
Equipamientos 305,00 m²s
Aparcamientos públicos - plazas

Usos pormenorizados

ZONA CASCO ANTIGUO 1945,00 m²t

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.

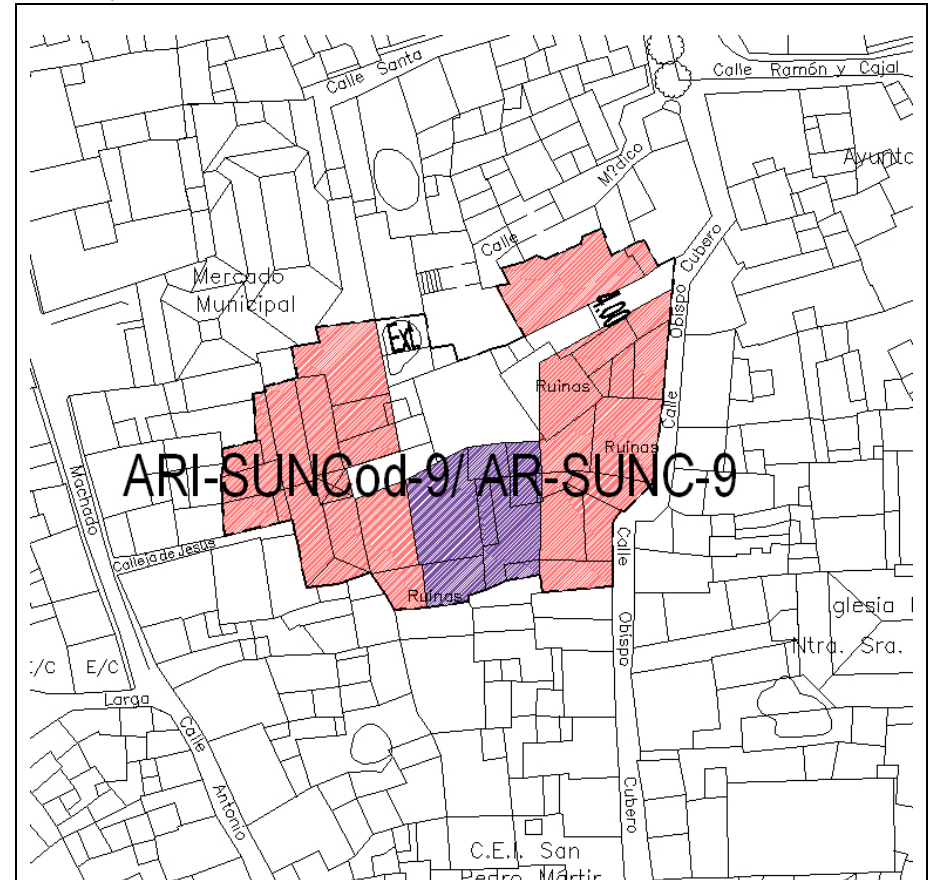
Plazos de ejecución

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 m²

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbano
Categoría: No Consolidado

Uso e intensidad global:

Uso: Residencial
Edificabilidad: 1,157 m²/m²s
Densidad: 96 Viv/ha
Nº máximo viviendas 17 Ud

Aprovechamiento:

Área de reparto: AR-SUNC-10
A. Medio: 1,157000 m² UTC/
m²s
A. Objetivo sector: 1.995,83 m²t
Coef. Ponderación 1,000000
A. Homogeneizado: 1.995,83 m²t UTC
A. Subjetivo del sector: 1.796,24 m² UTC
Exceso A. Subjetivo: 0 m² UTC
A. 10% Municipal: 199,58 m² UTC

Reserva de viviendas protegidas (*):

Edificabilidad: - %
Nº máximo viviendas - Ud

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres - m²s
Equipamientos - m²s
Aparcamientos públicos 10 plazas

Usos pormenorizados

ZONA VIV. UNIF. ADOSADA 1.995,83 m²t

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.

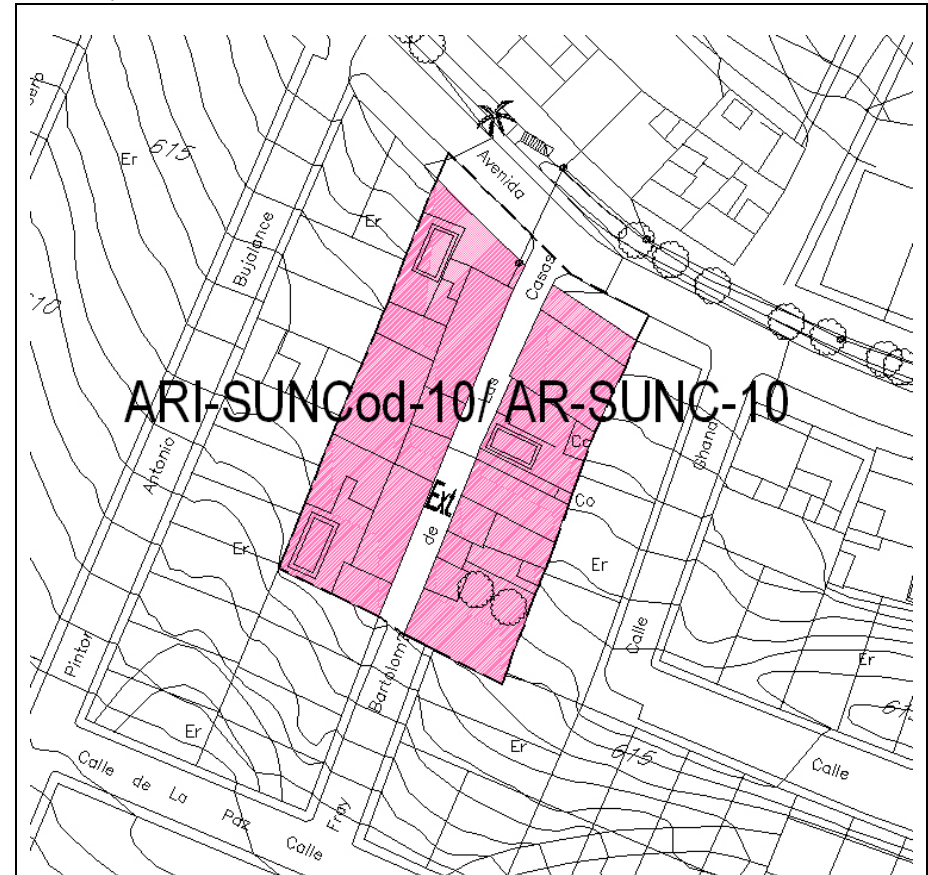
Plazos de ejecución

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 m²

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbano
Categoría: No Consolidado

Uso e intensidad global:

Uso: Residencial
Edificabilidad: 1,050 m²U/m²S
Densidad: 88 Viv/ha
Nº máximo viviendas 18 Ud

Aprovechamiento:

Área de reparto: AR-SUNC-11
A. Medio: 1,050000 m²UTC/m²S
A. Objetivo sector: 2.152,50 m²t
Coef. Ponderación 1,000000
A. Homogeneizado: 2.152,50 m²t UTC
A. Subjetivo del sector: 1.937,25 m² UTC
Exceso A. Subjetivo: 0 m² UTC
A. 10% Municipal: 215,25 m² UTC

Reserva de viviendas protegidas (*):

Edificabilidad: - %
Nº máximo viviendas - Ud

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres - m²s
Equipamientos - m²s
Aparcamientos públicos 11 plazas

Usos pormenorizados

ZONA CASCO ANTIGUO 2.152,50 m²t

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: 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.

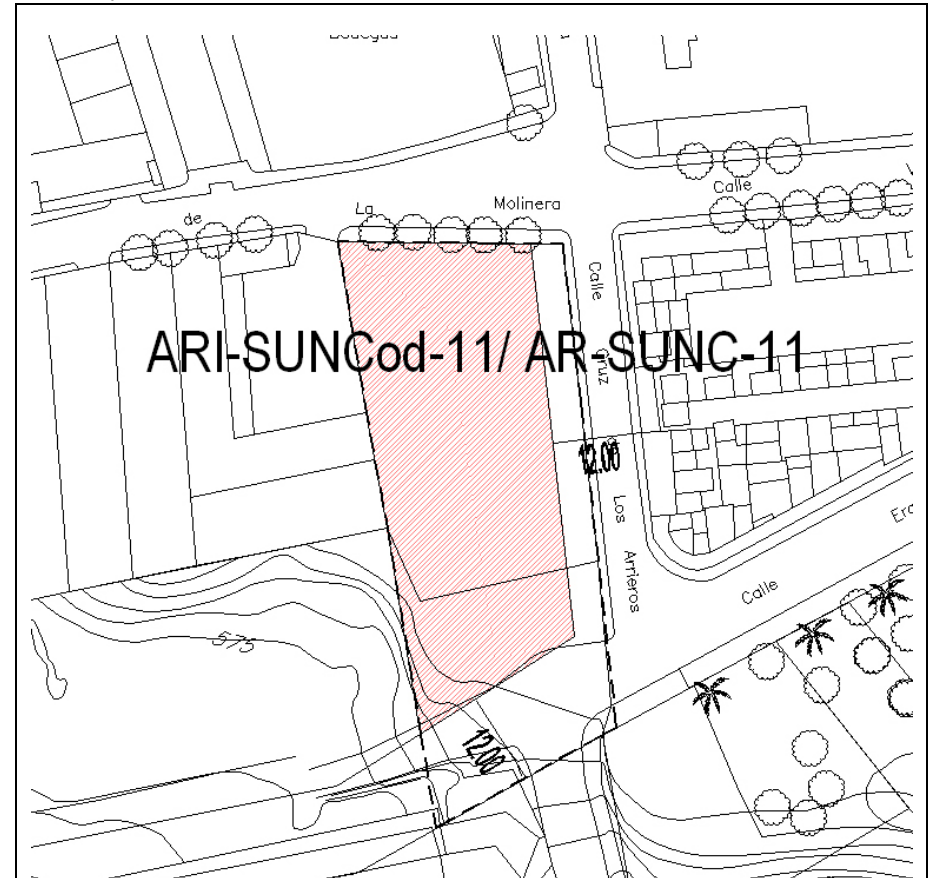
Plazos de ejecución

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

Previsiones de gestión

Tipo de iniciativa preferente: Privada

Situación y ordenación



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-12

Definición del ámbito:

tipo: Area de Reforma Interior
Superficie: 1.471,00 m²

Uso e intensidad global:

Uso: Residencial
Edificabilidad: 0,720 m²/m²s
Densidad: 60 Viv/ha
Nº máximo viviendas 9 Ud

Reserva de viviendas protegidas (*):

Edificabilidad: - %
Nº máximo viviendas - Ud

Usos pormenorizados

ZONA MANZANA CERRADA 1.059,12 m²t

Recorrido peatonal junto Arroyo Cruz del Muelle I

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbano
Categoría: No Consolidado

Aprovechamiento:

Área de reparto: AR-SUNCod-12
A. Medio: 0,720000 m² UTC/m²s
A. Objetivo sector: 1.059,12 m²t
Coef. Ponderación 1,000000
A. Homogeneizado: 1.059,12 m² UTC
A. Subjetivo del sector: 953,21 m² UTC
Exceso A. Subjetivo: 0 m²t UTC
A. 10% Municipal: 105,91 m²t UTC

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres - m²s
Equipamientos - m²s
Aparcamientos públicos - 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: podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en las Normas urbanísticas relativos a los usos de equipamiento.
Otras determinaciones:
- Ordenación del contacto entre la trama urbana consolidada y la ribera superior del cauce nordeste del Arroyo Cruz del Muelle.
- Cesión y ejecución de un vial de carácter preferentemente peatonal en el contacto con dicho arroyo, que con su ejecución contribuya a la puesta en alza de los valores medio-ambientales del mismo.
- 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 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 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-13

Definición del ámbito:

tipo: Area de Reforma Interior
Superficie: 1.394,00 m²

Uso e intensidad global:

Uso: Residencial
Edificabilidad: 0,770 m²/m²s
Densidad: 64 Viv/ha
Nº máximo viviendas 9 Ud

Reserva de viviendas protegidas (*):

Edificabilidad: - %
Nº máximo viviendas - Ud

Usos pormenorizados

ZONA NORTE 1.073,38 m²t

Recorrido peatonal junto Arroyo Cruz del Muelle I

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbano
Categoría: No Consolidado

Aprovechamiento:

Área de reparto: AR-SUNC-13
A. Medio: 0,770000 m² UTC/
m²s
A. Objetivo sector: 1.073,38 m²t
Coef. Ponderación 1,000000
A. Homogeneizado: 1.073,38 m² UTC
A. Subjetivo del sector: 966,04 m² UTC
Exceso A. Subjetivo: 0 m² UTC
A. 10% Municipal: 107,34 m² UTC

Reservas para dotaciones locales

Espacios libres - m²s
Equipamientos - m²s
Aparcamientos públicos - 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: podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en las Normas urbanísticas relativos a los usos de equipamiento.
Otras determinaciones:
- Ordenación del contacto entre la trama urbana consolidada y la ribera inferior del cauce nordeste del Arroyo Cruz del Muelle.
- Cesión y ejecución de un vial de carácter preferentemente peatonal en el contacto con dicho arroyo, que con su ejecución contribuya a la puesta en alza de los valores medio-ambientales del mismo.
- 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 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 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 URBANIZABLE.	

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 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

Definición del ámbito (*):

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

Uso e intensidad global (*):

Uso:	Residencial	
Edificabilidad:	0,600	m ² t/m ² 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 ²
Vivienda unifamiliar adosada Ordenanza s/ PP-2	60	% m ²

TRAS AVENIDA DOCTOR FLEMING

Régimen del suelo (*):

Clasificación: Urbanizable

Categoría: Ordenado

Aprovechamiento (*):

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

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres	18,72	m ² s/100 m ²
Equipamientos	15,26	m ² s/100 m ²
Aparcamientos públicos	0,63	plazas/100 m ² 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.

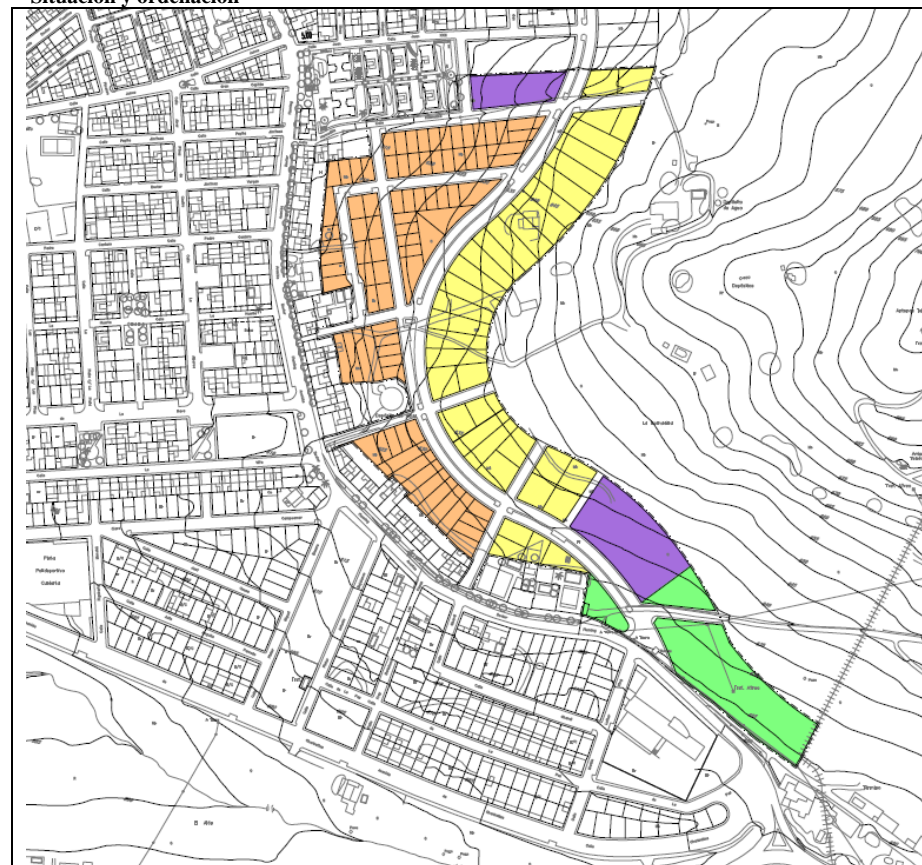
Instrumento de planeamiento de desarrollo

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 M²

Uso e intensidad global (*):

Uso: Industrial almacenaje
 Edificabilidad: 0,450 m²/m²s

Usos pormenorizados

Según Plan Parcial PP-5
 Tipología industria almacenaje 100 % m²t
 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 m² UTC/m²s
 A. Objetivo: 17.966,12 m²t
 Coef. Ponderación 1,000000
 A. Homogeneizado: 17.966,12 m²t UTC
 A. Subjetivo: 16.169,51 m²t UTC
 Exceso A. Subjetivo: 0,00 m²t UTC
 A. 10% Municipal: 1.796,61 m²t UTC

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres 10,03 %
 Equipamientos 4,00 %
 Aparcamientos públicos 0,74 plazas/100 m²t

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.

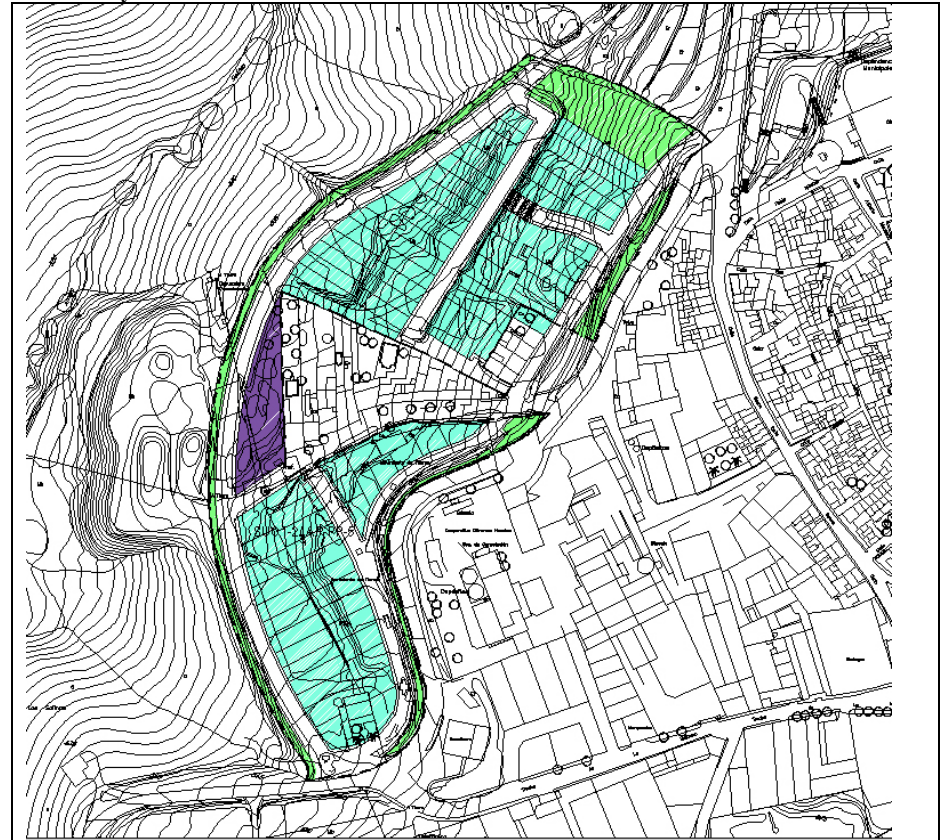
Instrumento de planeamiento de desarrollo

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 M²

Uso e intensidad global (*):

Uso: Industrial
 Edificabilidad: 0,700 m²/m²s

Usos pormenorizados

Según Plan Parcial PP-6.1
 Tipología industrial Ordenanza s/ PP-6.1 100 % m²

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 m² UTC/m²s
 A. Objetivo: 66.180,80 m²t
 Coef. Ponderación 1,00000
 A. Homogeneizado: 66.180,80 m²t UTC
 A. Subjetivo: 59.562,72 m²t UTC
 Exceso A. Subjetivo: 0,00 m²t UTC
 A. 10% Municipal: 6.618,08 m²t UTC

Reservas mínimas para dotaciones locales

Espacios libres 10,42 %
 Equipamientos 4,00 %
 Aparcamientos públicos 0,57 plazas/100 m²t

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

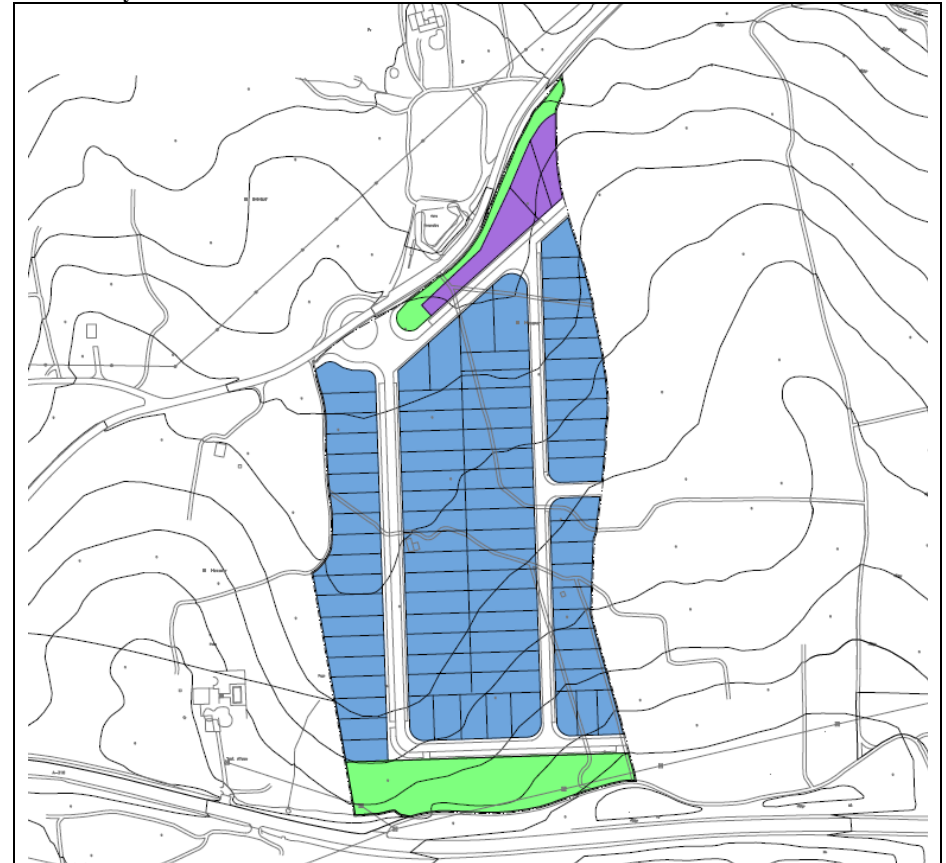
Instrumento de planeamiento de desarrollo

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 ²

Uso e intensidad global (*):

Uso:	Industrial
Edificabilidad:	0.50 m ² /m ² s

Usos pormenorizados

Industrial	100	%	m ² t
		%	m ² t
		%	m ² t

AMPLIACIÓN INDUSTRIAL

Régimen del suelo (*):

Clasificación:	Urbanizable
Categoría:	Sectorizado

Aprovechamiento (*):

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

Reservas mínimas para dotaciones locales

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

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 ²

Uso e intensidad global (*):

Uso:	Industrial
Edificabilidad:	0.70 m ² /m ² s

Usos pormenorizados

Industrial	100	% m ² t
		% m ² t
		% m ² 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 ² UTC/ m ² s
A. Objetivo:	83.247,50	m ² t
Coef. Ponderación	1,000000	
A. Homogeneizado:	83.247,50	m ² UTC
A. Subjetivo:	74.922,75	m ² UTC
Exceso A. Subjetivo:	0,00	m ² UTC
A. 10% Municipal:	8.324,75	m ² UTC

Reservas mínimas para dotaciones locales

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

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

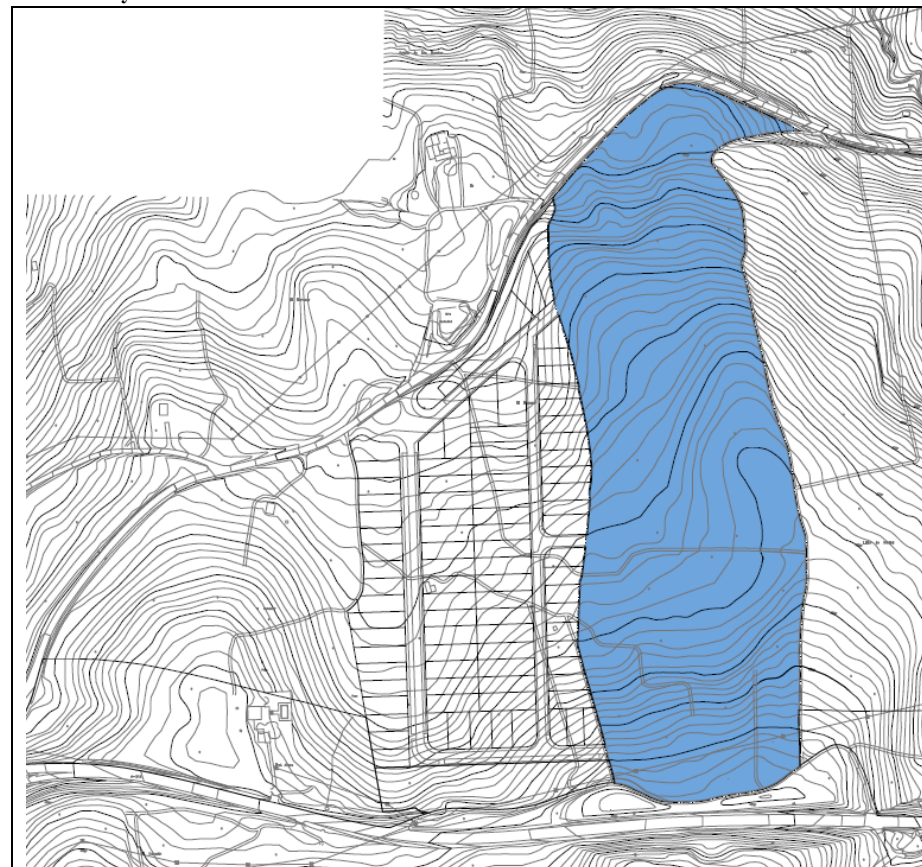
Instrumento de planeamiento de desarrollo

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(*) :

tipo: Sistema General
Superficie: 11.450,00 m²

Régimen del suelo(*):

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

Uso global(*):

Espacios Libres y Viario

Aprovechamiento(*):

Área de reparto: -
A. Medio: - m²t UTC/
m²s

Sistema de actuación:

Expropiación:
- Espacios Libres (10.950 m²)
- Viario (500 m²)

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 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

De la urbanización: 4 años
De la edificación:

Previsiones de gestión

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 m²

Régimen del suelo(*):

Clasificación: No Urbanizable
Categoría: Sistema de Equipamientos

Uso global(*):

Equipamiento

Aprovechamiento(*):

Área de reparto: -
A. Medio: - m² UTC/
m²s

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

