

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE PUEBLA DE LOS INFANTES
FICHAS DE PLANEAMIENTO

INDICE:

FICHAS DE PLANEAMIENTO

SUELO URBANO

UNIDADES DE EJECUCIÓN

UE-1.	Estacada Larga	2
UE-2.	C/ Cruz-Avda. de Andalucía-Parras	3
UE-3.	Carretera de Peñafior	4
UE-4.	Avda. de Constantina-Barrero-Gredal	5
UE-5.	Carretera de las Navas	6
UE-6.1.	Castillo-Pozo	7
UE-6.2.	Castillo	8
UE-6.3.	Castillo-Amargura-Llana	9
UE-7.	Antigua Cooperativa	10
UE-8.	Tejar-Balmes	11
UE-9.	Colón-Cánovas del Castillo	12
UE-10.	Gasolinera	13
UE-11.	Avda. de Constantina-Colón	14

ACTUACIONES AISLADAS

AA-1	Recinto ferial	15
------	----------------	----

SUELO APTO PARA URBANIZAR

SU-1	Residencial. Camino de la Ermita	16
SU-2	Ganchal	17
SU-3	Industrial. Camino de la Ermita	18

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-1	DENOMINACIÓN:	Estacada Larga
-------------	---------------	----------------

ANTECEDENTES

Terrenos situados en el Norte y Este del Núcleo en la zona próxima al polideportivo municipal. En el sector , en su mayor parte sin urbanizar, se han producido ciertas parcelaciones y edificaciones que conviven con una agrupación de viviendas en pequeñas parcelas. Zona incluida en Suelo Urbano en las vigentes NNSS.

OBJETIVOS

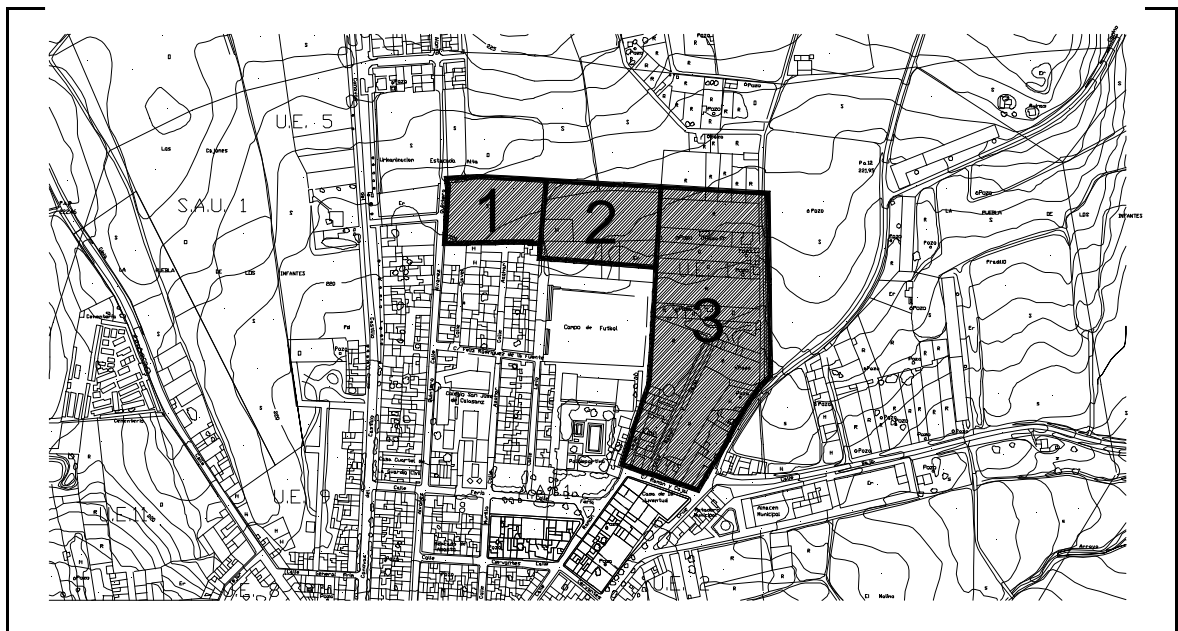
Completar la trama urbana de la zona definiendo los límites del suelo urbano. Intercomunicar entre sí los sectores adyacentes

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 1º /2ºcuatrienio
INSTRUMENTOS: Proyecto de Urbanización .		FASES DE EJECUCIÓN: 3

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	49.202 m ²	USO DOMINANTE:	Residencial
SUP. PARC. LUC.:	27.450 m ²	Nº MAX. DE VIVIENDAS:	161
EDIF. LUC.:	41.175 m ²	ORDENANZA A APLICAR	Residencial ZE
CESIONES			
VIARIO 17.428 m ²	ESPACIOS LIBRES 772 m ²	OTROS 3.552 m ²	10% APROV. 2.745 m ²
			TOTAL 24.497 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se plantea un viario paralelo al lindero norte del polideportivo , donde una de las calles cumple una función de "semi ronda" al contar con continuidad en otros sectores y complementarse con la transformación del camino hacia calle Cruz. Los nuevos viarios se adaptan a la edificación existente, sin afectarla en la zona norte, mientras que en el este se propone una apertura en prolongación de la calle Ramón y Cajal. El resto se ordena en función de una calle semiconsolidada (prevista en las NN. SS. vigentes), articulándose con el viario de la zona norte. De acuerdo con las recomendaciones del E.I.A., el Planeamiento de desarrollo y el proyecto de urbanización deberán contener las medidas e infraestructuras necesarias para evitar riesgos derivados de arroyadas difusas. Se delimitan 3 polígonos para su ejecución independiente.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-2	DENOMINACIÓN: C/ Cruz-Avda. de Andalucía-Parras
-------------	---

ANTECEDENTES

Vacío urbano en la periferia este, comprendido entre áreas consolidadas: traseras de la manzana de la c/ Cruz y el barrio de San Adrián, con el que limita mediante la c/ Málaga. Como preexistencia, indicar las edificaciones que bordean la zona y las calles que posibilitan la conexión con la nueva trama viaria. Suelo Urbano en las NNSS vig.

OBJETIVOS

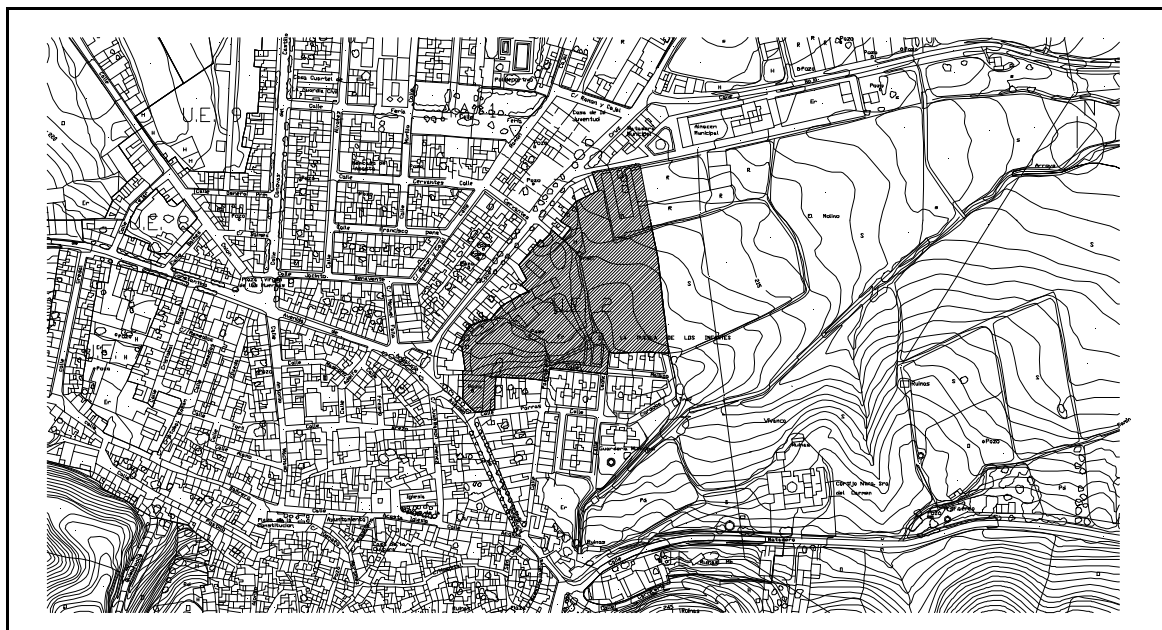
Completar la trama urbana en este sector conectando con el viario existente a fin de mejorar la accesibilidad tanto de las manzanas de nueva creación como del barrio de San Adrián.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 1º/2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: Plan Especial+ Proyecto de Urban. +Proy. Parc .		FASES DE EJECUCIÓN: 1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	26.543 m ²	USO DOMINANTE:	Residencial	
SUP. PARC. LUC.:	15.561 m ²	Nº MAX. DE VIVIENDAS:	92	
EDIF. LUC.:	23.342 m ²	ORDENANZA A APLICAR	Residencial ZE	
CESIONES				
VIARIO 8.972 m ²	ESPACIOS LIBRES 2.010 m ²	OTROS	10% APROV. 1.556 m ²	TOTAL 12.538 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se plantea un viario en prolongación del existente (calles Málaga, Cádiz, Córdoba y Parras). La prolongación de la c/ Córdoba delimita el perímetro de la actuación y permite una conexión norte con el camino existente en las proximidades de la c/ Cruz. Paralelamente a esta vía se propone la continuidad de la c/Cádiz mediante un vial del ancho permitido por las edificaciones (para un sólo sentido de circulación rodada). El camino existente en la fachada de la c/ Cruz se mantiene para uso peatonal.

El diseño que plantean las normas se considera orientativo tanto en viario como en localización de usos, debiendo el Plan Especial, en virtud de su máximo acercamiento a la realidad, temporal y física, definir los parámetros de

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-3	DENOMINACIÓN:	Carretera de Peñaflor
-------------	---------------	-----------------------

ANTECEDENTES

Terrenos en el margen izquierdo de la carretera de acceso al núcleo desde Peñaflor. Comprende los terrenos entre el borde edificado y una zona semiedificada frente al Cortijo Ntra. Sra. del Carmen. Sector con pendientes acusadas donde han aparecido edificaciones incontroladas que se sitúan, además en un cauce natural de escorrentías.

OBJETIVOS

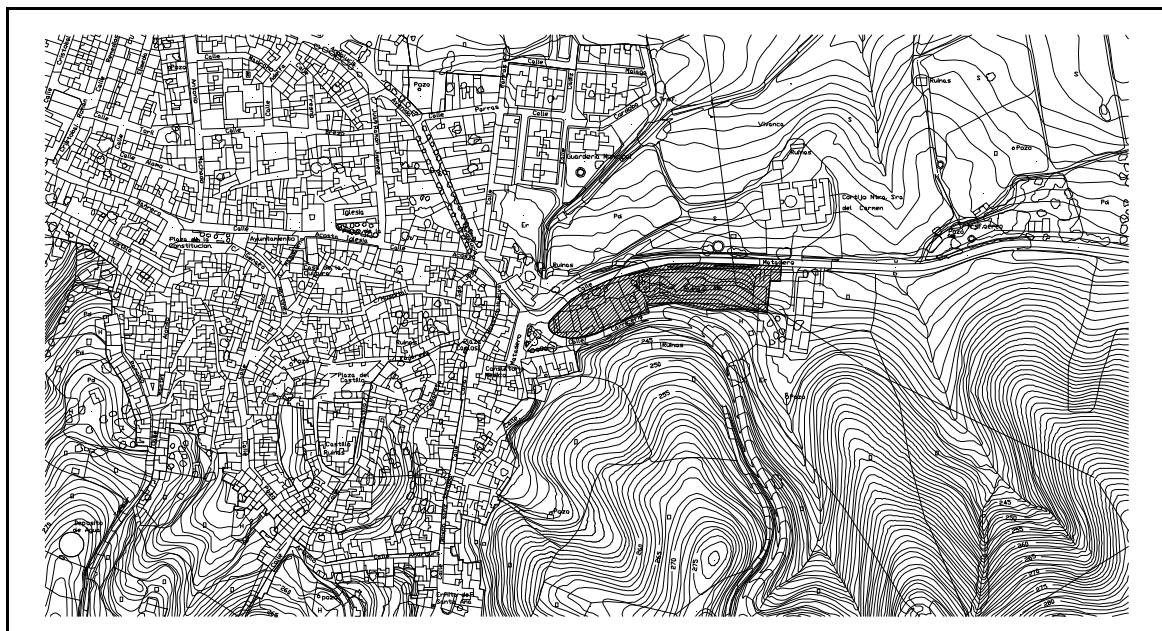
Controlar la tendencia de ocupación del suelo no urbanizable en esta zona, integrándolo en el núcleo urbano y estableciendo limitaciones urbanísticas.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 1º/2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: Estudio de detalle + Proy. de Urban. +Proy. Parc .		FASES DE EJECUCIÓN: 1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	6.738 m ²	USO DOMINANTE:	Residencial
SUP. PARC. LUC.:	4.785 m ²	Nº MAX. DE VIVIENDAS:	5
EDIF. LUC.:	2.285 m ²	ORDENANZA A APLICAR	Residencial ZE
CESIONES			
VIARIO 1.953 m ²	ESPACIOS LIBRES	OTROS	10% APROV. 479 m ²
			TOTAL 2.432 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se propone la delimitación de un sector para uso residencial en parcelas de baja densidad en la franja de terreno paralela a la carretera, de manera que se plantee como alternativa a la surgida de manera espontánea, quedando esta última fuera de ordenación por su ubicación en zona de escorrentía. al mismo tiempo se pretende formalizar mínimamente, la imagen de acceso al núcleo en este punto. Se realizará una vía de servicio, para acceso a la unidad, paralela a la carretera, lo que obligará al retranqueo de algunas parcelas existentes si afectar a la edificación. Se establece una línea de edificación de 18 mts, respecto a la carretera, por su legislación específica. Se deberá resolver, mediante las infraestructuras adecuadas el control y conducción de posibles avenidas.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-4	DENOMINACIÓN: Avda. de Constantina-Barrero-Gredal
-------------	---

ANTECEDENTES

Terrenos en la zona Este del núcleo a la entrada desde Lora, delimitado por la Avda. de Constantina, c/ Barrero y Gredal. Sólo está consolidado el borde a c/ Gredal, mientras que en el resto de la zona existen edificaciones dispersas. En el vértice más alejado se ubica el depósito. Incluido en suelo urbano en las NNSS vigentes

OBJETIVOS

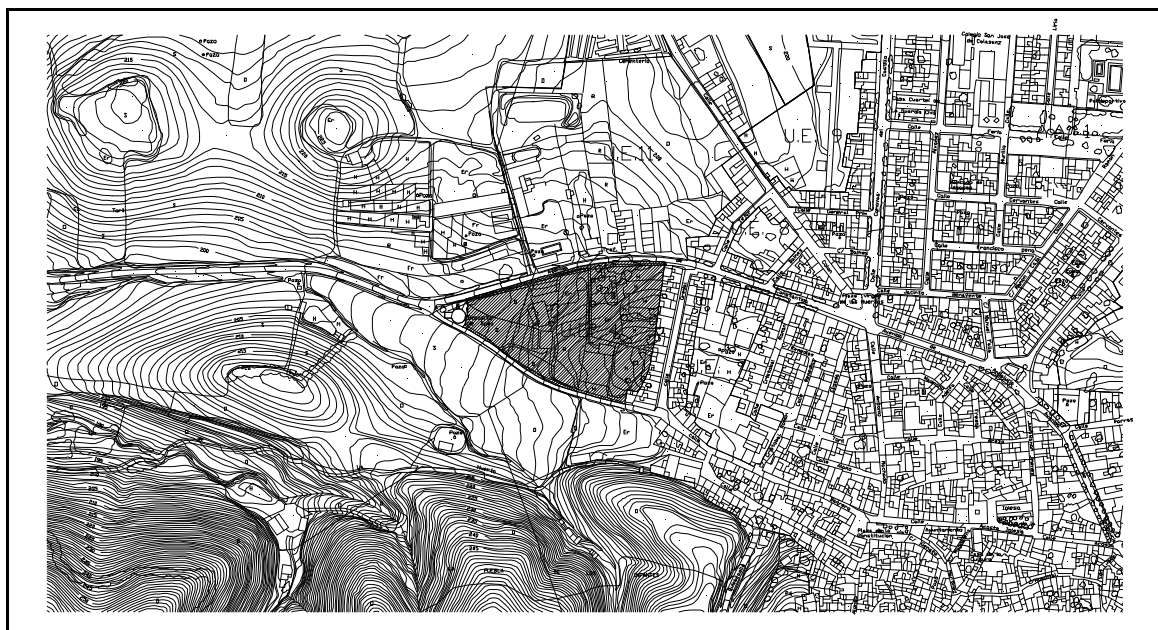
Formalizar la entrada desde Lora, ordenando la tendencia de colmatación del sector y tratando la imagen de borde en este punto del núcleo.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 1º/2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: Estudio de detalle + Proy. de Urban. +Proy. Parc .		FASES DE EJECUCIÓN: 2

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	19.888 m ²	USO DOMINANTE:	Residencial
SUP. PARC. LUC.:	13.426 m ²	Nº MAX. VIVIENDAS	79
EDIF. LUC.:	20.139 m ²	ORDENANZA A APLICAR	Residencial ZE
CESIONES			
VIARIO 5.964 m ²	ESPACIOS LIBRES 498 m ²	OTROS	10% APROV. 1.343 m ²
			TOTAL 7.805 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se plantea una ordenación basada en calles transversales que comunican con el viario principal del entorno, Avda de Constantina y calle Barrero. En el borde del sector a la travesía se proyecta la creación de una franja ajardinada y vía de servicio que se relaciona con el área libre propuesta en la zona del depósito.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-5	DENOMINACIÓN:	Carretera de Las Navas
-------------	---------------	------------------------

ANTECEDENTES

Terrenos en el margen izquierdo de la ctra de las Navas en la salida de la población. Se encuentran incluidos en el suelo urbanizable en las NN SS vigentes. Se encuentra bastante consolidada la fachada opuesta de la travesía, así como la zona colindante más próxima al casco. Existen dos edificaciones unifamiliares exentas en el sector.

OBJETIVOS

Formalizar la fachada izquierda de la travesía hacia las Navas, definiendo el límite Norte del Núcleo y estableciendo conexiones con el viario preexistente.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 1º/2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: Estudio de detalle + Proy. de Urban. +Proy. Parc .		FASES DE EJECUCIÓN: 2

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	50.590 m ²	USO DOMINANTE:	Residencial
SUP. PARC. LUC.:	20.569 m ²	Nº MAX. DE VIVIENDAS:	70
EDIF. LUC.:	14.485 m ²	ORDENANZA A APLICAR	Residencial ZE/compatible con ZA
CESIONES			
VIARIO 15.693 m ²	ESPACIOS LIBRES 14.328 m ²	OTROS	10% APROV. 2.057 m ²
			TOTAL 32.078 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se plantea un desarrollo que se apoya en la c/ Cánovas del Castillo como eje de ordenación y desde el que surgen las vías de acceso transversales, una de las cuales se concibe como parte de un viario de conexión, tipo ronda, que comunique los crecimientos Norte y Este del núcleo. En el primer tramo de acceso desde Las Navas se plantea una vía de servicio simétrica a la existente hasta la confluencia con la vía ronda antes mencionada. En el interior del sector se propone una gran manzana de equipamiento que puede albergar los usos deportivos y de áreas libres, así como el temporal de recinto ferial. De acuerdo con las recomendaciones del E.I.A., el Planeamiento de desarrollo y el proyecto de urbanización deberán contener las medidas e infraestructuras necesarias para evitar riesgos derivados de arroyadas

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-6.1	DENOMINACIÓN:	Castillo-Pozo
---------------	---------------	---------------

ANTECEDENTES

Manzana con un vacío interior en la zona lateral del Castillo, con parcelas de muy pequeñas dimensiones en el frente que ofrece al Castillo

OBJETIVOS

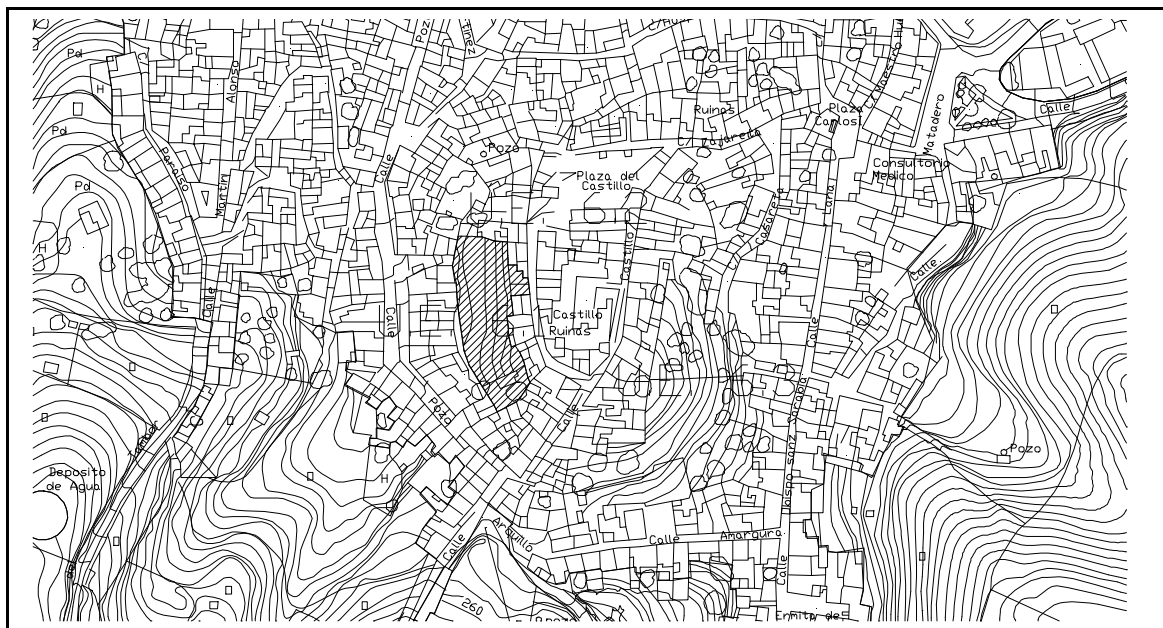
Se trata de favorecer el uso de esta zona del centro histórico ordenando los vacíos interiores y permeabilizando los accesos

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 1º/2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: Estudio de detalle + Proy. de Urban. +Proy. Parc .		FASES DE EJECUCIÓN: 1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	1.597 m ²	USO DOMINANTE:	Residencial
SUP. PARC. LUC.:	517 m ²	Nº MAX. DE VIVIENDAS:	7
EDIF. LUC.:	827 m ²	ORDENANZA A APLICAR	Residencial CH
CESIONES			
VIARIO 465 m ²	ESPACIOS LIBRES 615 m ²	OTROS	10% APROV. 52 m ²
			TOTAL 1.132 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se trata de permeabilizar la manzana comunicando este vacío, a nivel peatonal, con las calles de su entorno. Se propone la construcción de una crujía que selle la trasera en la zona de cota más elevada, quedando el resto de la superficie como espacio libre que se separa de las medianeras de la cota inferior mediante un murete y salto de nivel que puede permitir un acceso alternativo a las viviendas de este lindero.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-6.2	DENOMINACIÓN:	Castillo
---------------	---------------	----------

ANTECEDENTES

Zona Monumental del Castillo y Ermita en la que se ha realizado una labor de limpieza de las edificaciones adosadas a los muros del Castillo

OBJETIVOS

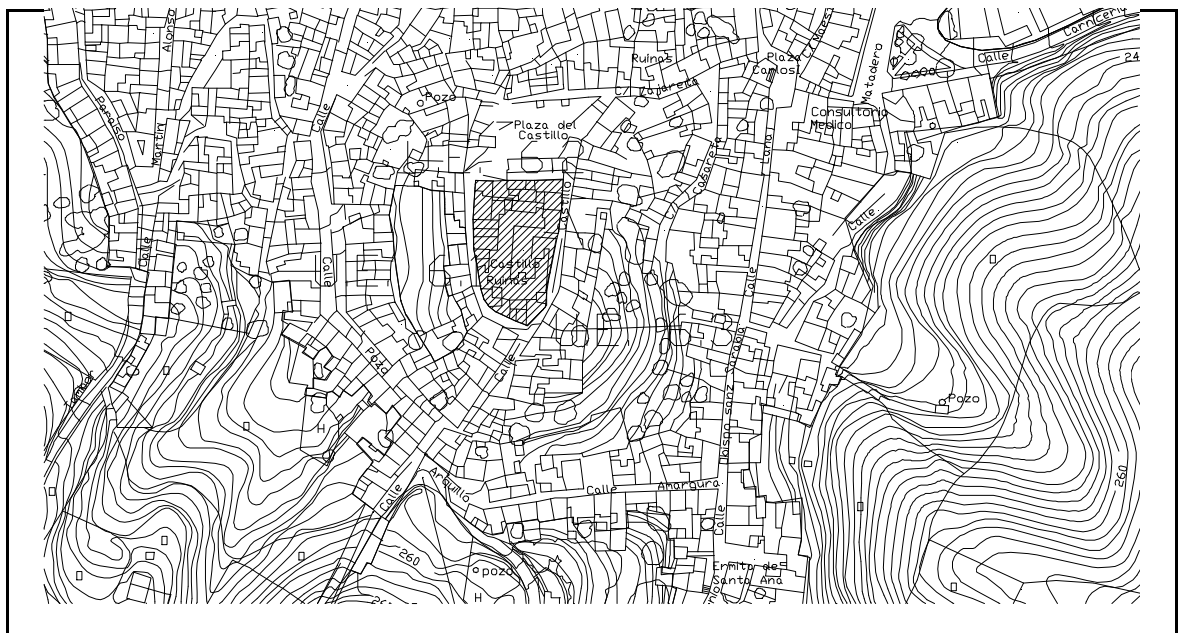
Se trata de favorecer el uso de esta zona del centro histórico, mediante la puesta en valor de los edificios monumentales y potenciando la actividad cultural de este entorno.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 1º/2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: Proyecto de Urbanización.		FASES DE EJECUCIÓN: 1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	1.882 m ²	USO DOMINANTE:	Equipamiento
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA:		Nº MAX. DE VIVIENDAS:	
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA:		ORDENANZA A APLICAR	
CESIONES			
VIARIO 698 m ²	ESPACIOS LIBRES 1.184 m ²	OTROS	TOTAL 1.882 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se plantea liberar de edificación estos dos elementos singulares y adecuar los espacios libres existentes y nuevos con una sucesión de plazas resolviendo la diferencia de cota entre estas y las calles de su entorno. Se proponen actuaciones concretas como la peatonalización de la calle Castillo (tramo Este), la ampliación de esta misma (tramo Oeste) con la creación de una plataforma adosada al lienzo bajo la cual se podrían ubicar usos no residenciales (comercial, aparcamientos, etc), y la asignación de uso cultural alternativo al área libre del interior del castillo (teatro, exposiciones, etc).

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-6.3	DENOMINACIÓN:	Castillo-Amargura-Llana
---------------	---------------	-------------------------

ANTECEDENTES

Zona limítrofe con la zona Monumental del Castillo, con un amplio vacío interior que soporta una notable diferencia de nivel entre las calles Castillo y Llana, y que esta ocupada con usos ajenos al residencial.

OBJETIVOS

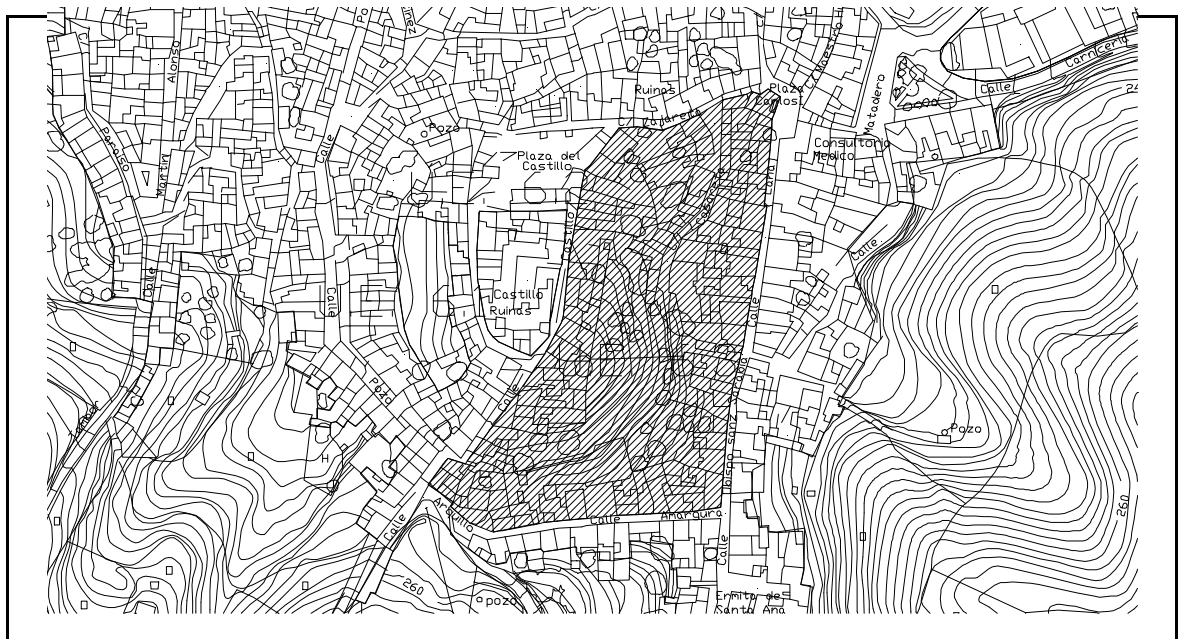
Se trata, dentro del objetivo global de favorecer el uso de esta zona del centro histórico, de poner en carga el espacio

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: Plan Especial.		FASES DE EJECUCIÓN: 1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	15.158 m ²	USO DOMINANTE:	Residencial
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA:		Nº MAX. DE VIVIENDAS:	
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA:		ORDENANZA A APLICAR	Residencial CH
CESIONES			
VIARIO	ESPACIOS LIBRES	OTROS	TOTAL



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

El Plan Especial deberá valorar el espacio interior de la manzana, posibilitando que se conjugue el sellado de la traseras de las manzanas con edificaciones que contribuyan a la formalización del espacio, con la permeabilización del sector y con el mantenimiento de una amplia zona libre.

Desde las normas no se fijan los parámetros de edificabilidad y número de viviendas, debiendo el plan especial realizar los estudios necesarios para cuantificar dentro de la política general de las normas, las necesidades reales para cumplir los objetivos marcados en el párrafo anterior.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-7	DENOMINACIÓN:	Antigua Cooperativa
-------------	---------------	---------------------

ANTECEDENTES

Terrenos que forman parte de la manzana comprendida entre las calles Barrero, Gredal, Cristóbal Román y Avda. de Constantina. donde existe un vacío interior con algunas construcciones industriales sin uso. Se encuentran consolidados en la práctica totalidad del perímetro, con excepción d algunos casos puntuales.

OBJETIVOS

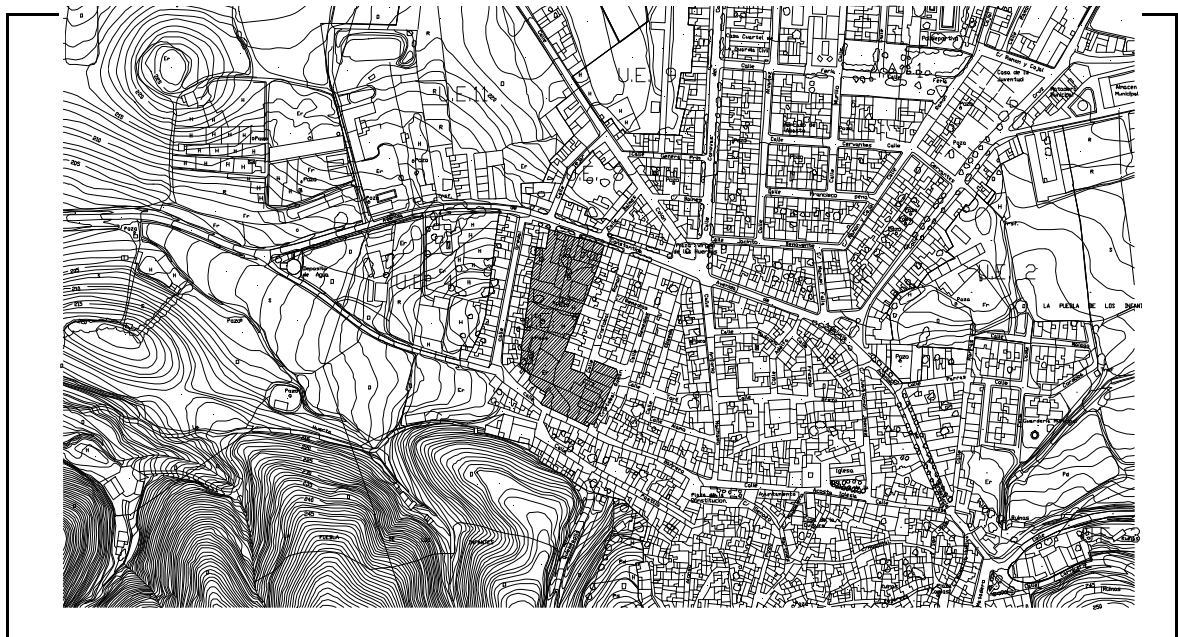
Introducción de un viario que permita por un lado la fragmentación de la manzana en piezas parcelables para uso residencial y, por otro, intercomunicar entre sí calles perimetrales. ofreciendo alternativas de acceso.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 1º/2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: PERI + Proy. de Urban. +Proy. Parc .		FASES DE EJECUCIÓN: 2

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	10.476 m ²	USO DOMINANTE:	Residencial
SUP. PARC. LUC.:	7.651 m ²	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS:	45
EDIF. LUC:	11.477 m ²	ORDENANZA A APLICAR	Residencial ZE
CESIONES			
VIARIO 2.468 m ²	ESPACIOS LIBRES 357 m ²	OTROS	10% APROV. 765 m ²
			TOTAL 3.590 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

La preexistencia de edificaciones consolidadas imponen un viario en "L" que comunica las Avda. de Constantina con las calles Cristóbal Román y Barrero. La apertura del nuevo viario en Avda de Constantina supone el desmantelamiento de la edificación industrial existente. En el tramo inicial de c/ Román desde c/ Barrero, se propone una nueva alineación de las fachadas que permita regularizar el trazado de la calle.

La ordenación propuesta se considera orientativa en cuanto a diseño viario, y localización de usos, a excepción del espacio libre que se dispondrá en el lugar señalado. Será el Plan Especial, con un mayor conocimiento de la realidad el que defina los parámetros de ordenación.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-8	DENOMINACIÓN:	Tejar-Balmes
-------------	---------------	--------------

ANTECEDENTES

Manzana entre calles Tejar, Colón Balmes y Avda de la Constantina. Se encuentra prácticamente consolidada en su perímetro, si bien existen algunos tramos con edificación en ruina y poseen un importante vacío interior.

OBJETIVOS

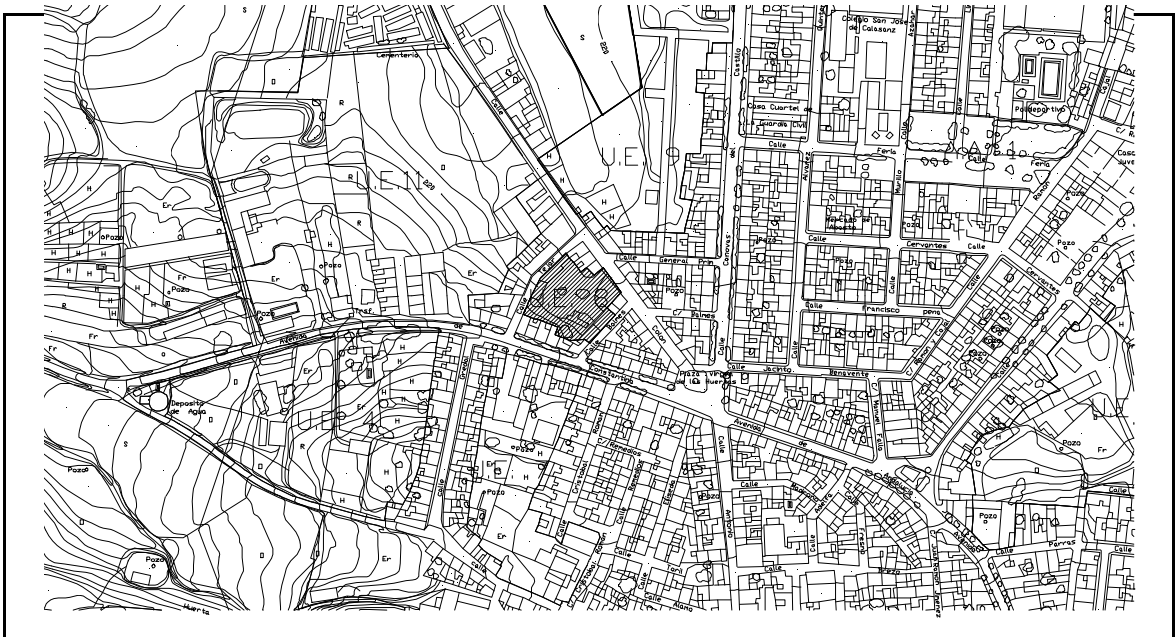
Posibilitar la colmatación de la manzana para uso residencial.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 1º/2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: Proy. de Urban. +Proy. Parc .		FASES DE EJECUCIÓN: 1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	2.840 m ²	USO DOMINANTE:	Residencial
SUP. PARC. LUC.:	2.297 m ²	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS:	14
EDIF. LUC.:	3.446 m ²	ORDENANZA A APLICAR	Residencial ZE
CESIONES			
VIARIO 543 m ²	ESPACIOS LIBRES	OTROS	10% APROV. 230 m ²
			TOTAL 773 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se plantea un viario de carácter secundario entre las calles Tejar y Balmes que permita la formalización de 2 nuevas manzanas con un fondo adecuado para la parcelación residencial.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-9	DENOMINACIÓN:	Colón-Cánovas del Castillo
-------------	---------------	----------------------------

ANTECEDENTES

terrenos entre primer tramo de la c/ Cánovas del Castillo y c/ Colón. se encuentran muy consolidados en las fachadas a estas calles presentando vacíos urbanos en las traseras, donde se han efectuado recientemente algunos tramos de viario. Se encuentran clasificados como suelo urbano por las NN. SS. vigentes.

OBJETIVOS

Se pretende la definición de la zona como actual borde urbano, completando las manzanas existentes y asumiendo el viario que se encuentra ejecutado.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 1º/2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: Estudio de Detalle + Proy. de Urban. +Proy. Parc .		FASES DE EJECUCIÓN: 2

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	17.077 m ²	USO DOMINANTE:	Residencial
SUP. PARC. LUCRATIVA.:	10.696 m ²	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS:	63
EDIF. LUCRATIVA.:	16.044 m ²	ORDENANZA A APLICAR	Residencial ZE
CESIONES			
VIARIO 5.454 m ²	ESPACIOS LIBRES 927 m ²	OTROS	10% APROV. 1.070 m ²
			TOTAL 7.451 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se plantea una actuación de viario sobre la zona sin colmatar, basado en el existente, definiendo las alineaciones que permitan sellar las traseras y crear nuevas manzanas de uso residencial. La zona verde existente mantiene este uso. El viario que lo separa de la zona industrial será de un ancho de 14 metros de manera que posibilite la implantación de una barrera vegetal.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-10	DENOMINACIÓN:	Gasolinera
--------------	---------------	------------

ANTECEDENTES

Terrenos situados al norte del núcleo urbano en un suelo vacante entre el límite de la urbanización Estacada Larga y la recientemente construida "colonia de vacaciones" que ha definido el límite norte del suelo urbano.

OBJETIVOS

Se pretende la definición de la zona como límite del suelo urbano, formalizando el espacio libre que ocupa la trasera

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 1º/2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: Estudio de Detalle + Proy. de Urban. +Proy. Parc .		FASES DE EJECUCIÓN: 1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	11.601 m ²	USO DOMINANTE:	Residencial
SUP. PARC. LUC.:5.588 m ² , 1.076 m ² (Ind)		Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS:	33
EDIF. LUC.: 8.382 m ² , 225 m ² (Ind)		ORDENANZA A APLICAR	Residencial ZE
CESIONES			
VIARIO 4.937 m ²	ESPACIOS LIBRES	OTROS	10% APROV. 666 m ²
		TOTAL 5.603 m ²	



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se plantea una actuación de prolongación de los viarios de Estacada Larga que dan lugar a dos manzanas paralelas a la carretera de Las Navas, dejando un espacio libre entorno a la gasolinera y creando una hilera de arbolado para separar este equipamiento de la zona residencial.

De acuerdo con las recomendaciones del E.I.A., el Planeamiento de desarrollo y el proyecto de urbanización deberán contener las medidas e infraestructuras necesarias para evitar riesgos derivados de arroyadas difusas.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-11	DENOMINACIÓN:	Avda. de Constantina-Colón
--------------	---------------	----------------------------

ANTECEDENTES

Terrenos al Noroeste del núcleo urbano situado entre la c/ Colón, Avda. de Constantina y el Cementerio. Cuenta con un grado alto de consolidación coexistiendo los usos residenciales e industriales, todos entorno a un amplio vacío interior.

OBJETIVOS

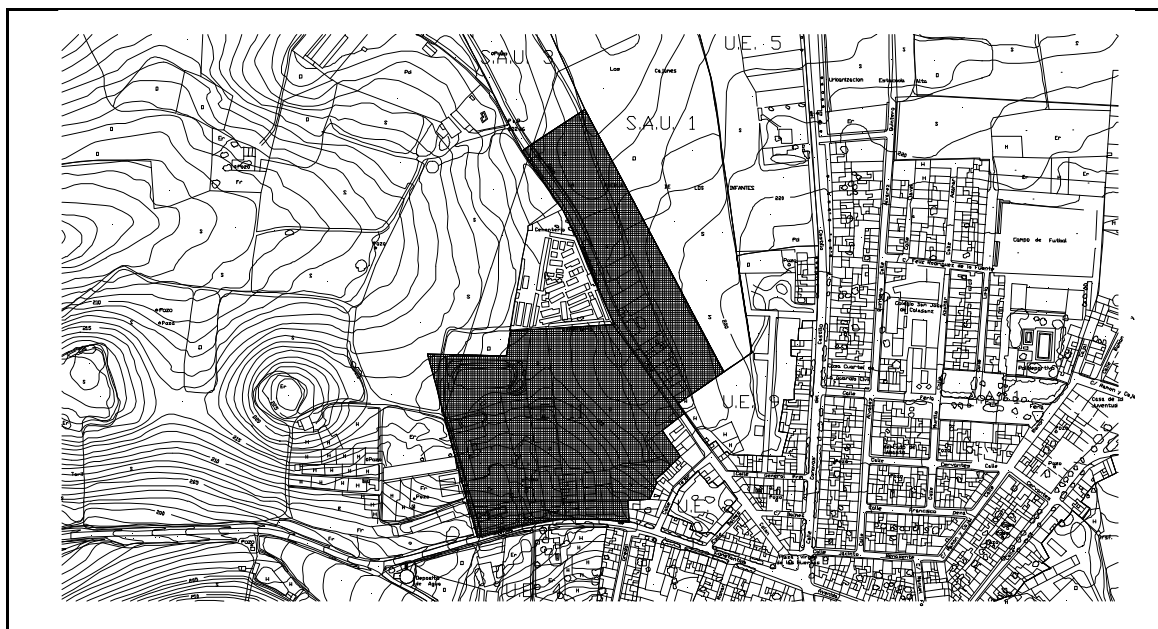
Estructuración del sector en base a los asentamientos existentes clasificando los límites entre el suelo residencial, industrial y el cementerio y conexión con la trama urbana consolidada.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 1º/2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: PERI + Proy. de Urban. +Proy. Parc .		FASES DE EJECUCIÓN: 2

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 61.778 m ²	USO DOMINANTE: Industrial			
SUP. PARC. LUC.: 5.365 m ² , 37.681 m ² (Ind)	Nº MAX. DE VIVIENDAS: 32			
EDIF. LUC.: 8.047 m ² , 37.681 m ² (Ind)	ORDENANZA A APLICAR Industrial y Residencial ZE			
CESIONES				
VIARIO 14.625 m ²	ESPACIOS LIBRES 4.107 m ²	OTROS	10% APROV. 4.305 m ²	TOTAL 23.037 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se propone un viario y espacios libres internos que delimiten las actividades existentes y la conecten con el viario perimetral. De esta forma se plantea un espacio libre y viario en el frente del Cementerio, que sirva de protección y límite con el mismo. Los usos industriales se separan de la zona residencial mediante un viario de 24 mts. de anchura, con configuración de bulevar con calzadas laterales. En el lindero Este, un espacio para arbolar, igualmente de 24 mts., actúa como frontera con el suelo apto para urbanizar.

Para la autorización de actividades se tendrán en cuenta los criterios sobre compatibilidad de usos establecidos en el art. 2.16 de la normativa

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UE-12	DENOMINACIÓN:	Estacada Larga-2
--------------	---------------	------------------

ANTECEDENTES

Estos suelo situado en la zona norte son procedentes del Plan Parcial aprobado para este sector del nucleo urbano, y que han sido objeto de incorporación en esta fase a raíz de una alegación efectuada en la aprobación inicial.

OBJETIVOS

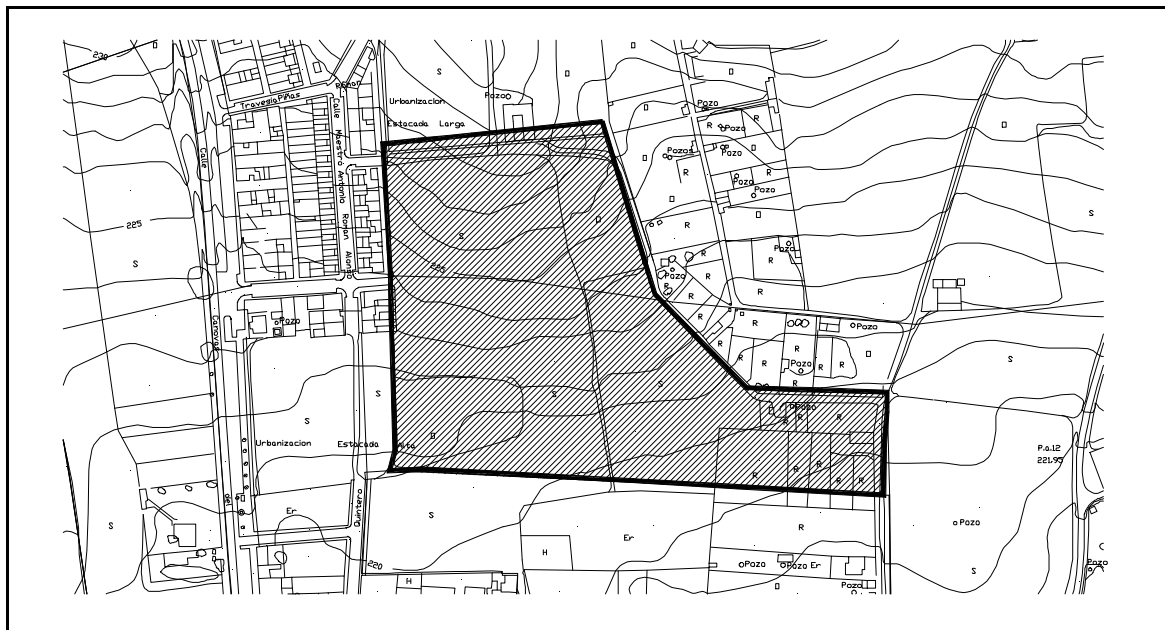
Completar la trama de suelo urbano, en correspondencia con los sectores ya existentes, dando continuidad al viario y redefiniendo los límites del suelo urbano.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: Estudio de Detalle + Proy. de Urban.		FASES DE EJECUCIÓN: 2

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	49.939 m ²	USO DOMINANTE:	Residencial
SUP. PARC. LUC.:	29.314 m ²	Nº MAX. DE VIVIENDAS:	172
EDIF. LUC.:	43.971m ²	ORDENANZA A APLICAR	Residencial ZE
CESIONES			
VIARIO 16.297 m ²	ESPACIOS LIBRES 3.533 m ²	OTROS 795 m ²	10% APROV. 2.931 m ²
			TOTAL 23.556 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se plantean unos viarios mallados, que dan continuidad a los ya existentes en la parte edificada de Estacada Larga y a los diseñados en la UE-1 completando de esta forma el tramado viario del suelo urbano, apoyándose en la vía que sirve de semi-ronda y que separa las dos unidades. Sobre la base de esta estructura se sostiene una morfología de suelo destinado a manzanas de edificación residencial. En la parte central se configura un espacio público, como zona verde, que se cierra en su fondo con un edificio destinado a equipamiento.

De acuerdo con las recomendaciones del E.I.A., el Planeamiento de desarrollo y el proyecto de urbanización deberán contener las medidas e infraestructuras necesarias para evitar riesgos derivados de arroyadas difusas.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

AA-1	DENOMINACIÓN:	Recinto Ferial
-------------	---------------	----------------

ANTECEDENTES

Terrenos del actual recinto ferial situados en una zona consolidada del núcleo urbano y colindante a dos grandes parcelas de equipamiento, (colegio y polideportivo).

OBJETIVOS

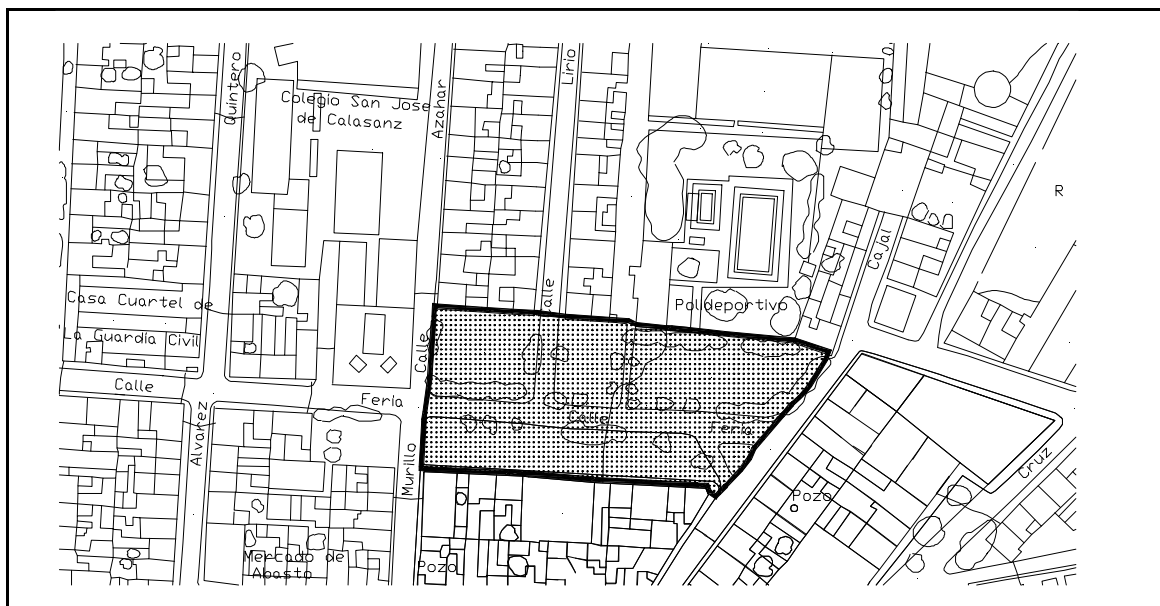
Consolidación del espacio como area libre permanente, ante la perspectiva de desafección como recinto ferial que se proyecta reubicado en otra zona.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INICIATIVA: Municipal	PROGRAMACIÓN: 1º cuatrienio
INSTRUMENTOS: Proyecto de Urbanización.		FASES DE EJECUCIÓN: 1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	6.045 m ²	USO DOMINANTE:	Áreas libres	
SUP. PARC. LUC.:		Nº MAX. DE VIVIENDAS:		
EDIF. LUC.:		ORDENANZA A APLICAR		
CESIONES				
VIARIO 1.710m ²	ESPACIOS LIBRES 4.335 m ²	OTROS	10% APROV.	TOTAL 6.045 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se plantea la creación de un espacio libre central, con calles perimetrales de ancho suficiente para un carril de circulación rodada y una banda de aparcamientos. El tratamiento del espacio libre, dada su extensión, podría contemplar diversas áreas, (ajardinamiento y arbolado, zonas de juego, etc...)

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SU-1	DENOMINACIÓN: Residencial. Camino de la Ermita
-------------	---

ANTECEDENTES

Zona intersticial entre crecimientos autónomos sobre los ejes de calle Cánovas del Castillo y Colón. Calificados como suelo no urbanizable por las NN SS vigentes. La preexistencia de zonas en proceso de consolidación en su perímetro, provocan tensiones que aconsejan controlar su ordenación y desarrollo.

OBJETIVOS

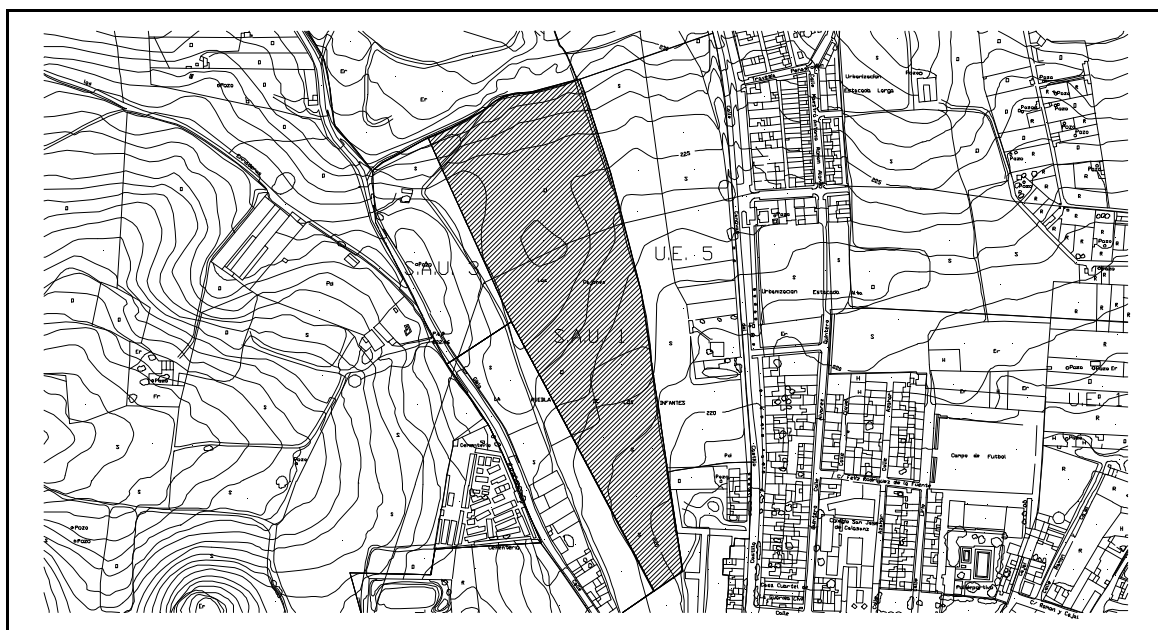
Ordenación de terrenos entre sectores del suelo urbano de manera que sirvan de nexo entre ellos y al tiempo que define la delimitación entre suelo industrial y residencial entrada de Peñaflores.

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: Plan Parcial + Proy. de Urban. +Proy. Parc .		FASES DE EJECUCIÓN: 2

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	44.987 m ²	USO DOMINANTE:	Residencial
SUP. PARC. LUC.:	30.471 m ²	Nº MAX. DE VIVIENDAS:	180
EDIF. LUC.:	46.313 m ²	ORDENANZA A APLICAR	Residencial ZE
CESIONES			
VIARIO 7.857 m ²	ESPACIOS LIBRES 4.499 m ²	OTROS 2.160 m ²	10% APROV. 3.047 m ²
			TOTAL 17.563 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se propone una ordenación mediante manzanas con calle transversales este-oeste que permitan conectar los dos tejidos urbanos colindantes. En el lindero Oeste se plantea una franja arbolada (áreas libres) de 15 mts. que funciona como "frontera" entre la zona industrial y la residencial. En el lindero Sur se plantea igualmente una zona verde que complementa a la existente. El viario en la zona norte se pretende que posea mayor entidad a fin de cumplir su función como tramo de la ronda Norte, uno de ellos, y conexión con la manzana del futuro recinto ferial y c/ Cánovas del Castillo (el perimetral).

El diseño de viarios, se debe entender orientativo y a concretar por el Plan Parcial.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SU-2	DENOMINACIÓN:	Ganchal
-------------	---------------	---------

ANTECEDENTES

Terrenos situados al noroeste del núcleo urbano en un suelo degradado por su uso como vertedero actualmente descontrolado

OBJETIVOS

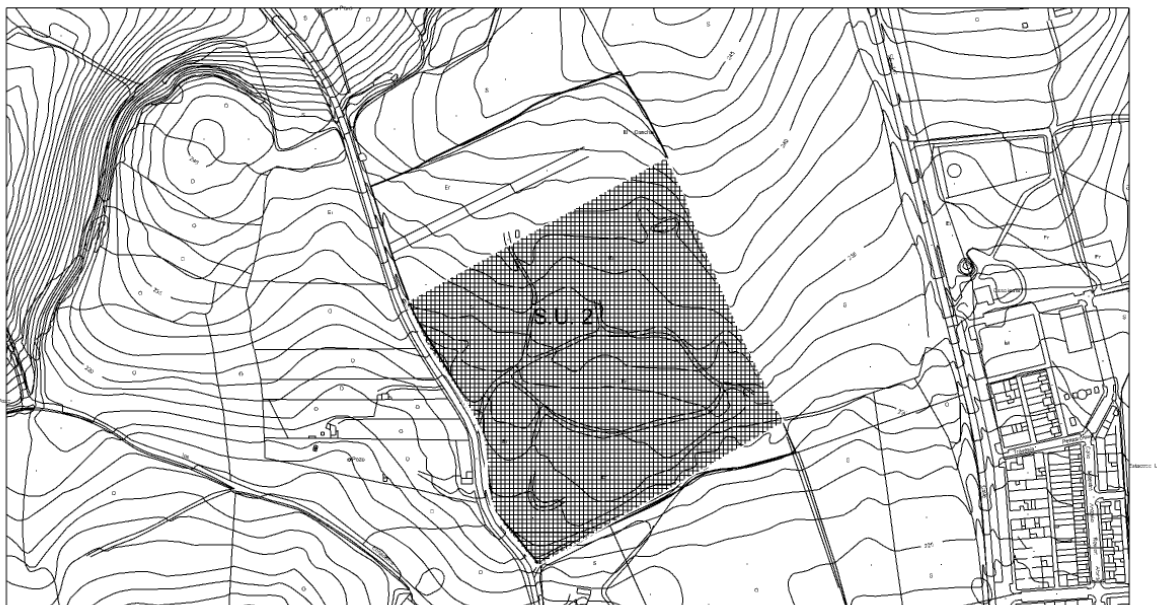
Se pretende la mejora de este sector cercano al núcleo urbano, mediante su uso con industrias de baja intensidad

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Mun.-Priv.	PROGRAMACIÓN: 1º/2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: Plan Parcial+ Proy. de Urban. +Proy. Parc .		FASES DE EJECUCIÓN: 2

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	71.389 m ²	USO DOMINANTE:	Industrial	
SUP. PARC. LUC.:	48.073 m ² (Ind)	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS:		
EDIF. LUC.:	48.073 m ² (Ind)	ORDENANZA A APLICAR	Industrial	
CESIONES				
VIARIO 13.321 m ²	ESPACIOS LIBRES 7.139 m ²	OTROS 2.856 m ²	10% APROV. 4.807 m ²	TOTAL 28.123 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se plantea una actuación que a nivel de viario se apoye en los diseñados para el suelo apto para urbanizar residencial y en la carretera del cementerio, y con una distribución interna para el registro de este espacio. En la zona sur se posibilitará en dos manzanas, con barreras arboladas, la ubicación de una zona de vivero de empresas en terreno municipal. En el resto del sector se mantienen grandes manzanas, para la instalación de industrias relacionadas con el medio rural, tales como viveros, granjas cinegéticas, granja-escuela, etc., y que no necesitan importantes superficies edificadas. El diseño de viarios se debe entender orientativo y a concretar por el Plan Parcial. Será posible la división en polígonos para una mejor gestión del sector y concretamente para la realización de una zona de industrias nido en suelo municipal. De acuerdo con las recomendaciones del E.I.A., el Planeamiento de desarrollo y el proyecto de urbanización deberán contener las medidas e infraestructuras necesarias para evitar riesgos derivados de arroyadas difusas.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

SU-3	DENOMINACIÓN: Industrial. Camino de la Ermita
-------------	---

ANTECEDENTES

Terrenos situados al noreste del núcleo urbano entre la zona de suelo industrial de la UE-11 y el suelo apto para urbanizar del Ganchal, limitando al oeste con SAU residencial

OBJETIVOS

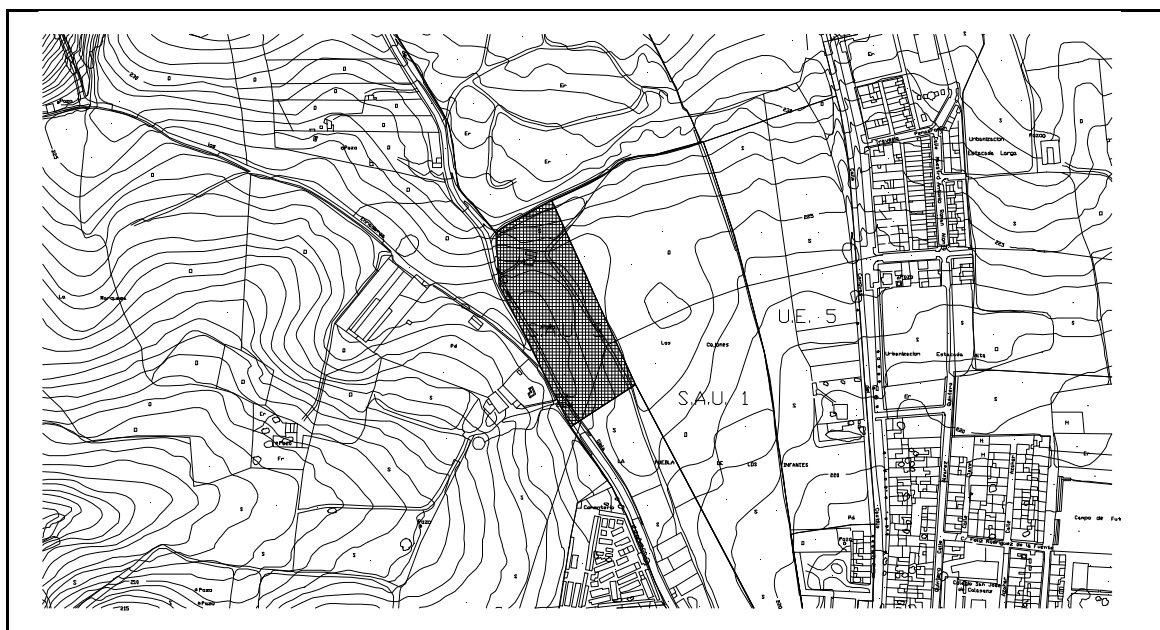
Se pretende formalizar el borde industrial de la carretera del cementerio dando continuidad entre las zonas de suelo

CONDICIONES DE DESARROLLO

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación	INICIATIVA: Privada	PROGRAMACIÓN: 1º/2º cuatrienio
INSTRUMENTOS: Plan Parcial +Proy. de Urban. +Proy. Parc .		FASES DE EJECUCIÓN: 1

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA:	8.374 m ²	USO DOMINANTE:	Industrial
SUP. PARC. LUC.:	5.737 m ² (Ind)	Nº APROXIMADO DE VIVIENDAS:	
EDIF. LUC.:	5.737 m ² (Ind)	ORDENANZA A APLICAR	Industrial
CESIONES			
VIARIO 637 m ²	ESPACIOS LIBRES 1.000 m ²	OTROS 1.000 m ²	10% APROV. 574 m ²
			TOTAL 3.211 m ²



CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y OBSERVACIONES

Se plantea una actuación unitaria situada entre los viarios que delimitan el sector con frente a la carretera dando continuidad a la zona industrial en suelo urbano. No se definen viarios intermedios.

Esta zona se separa de la residencial con un espacio arbolado que sirva de barrera entre ambas, y que estructura la comunicación entre sectores.