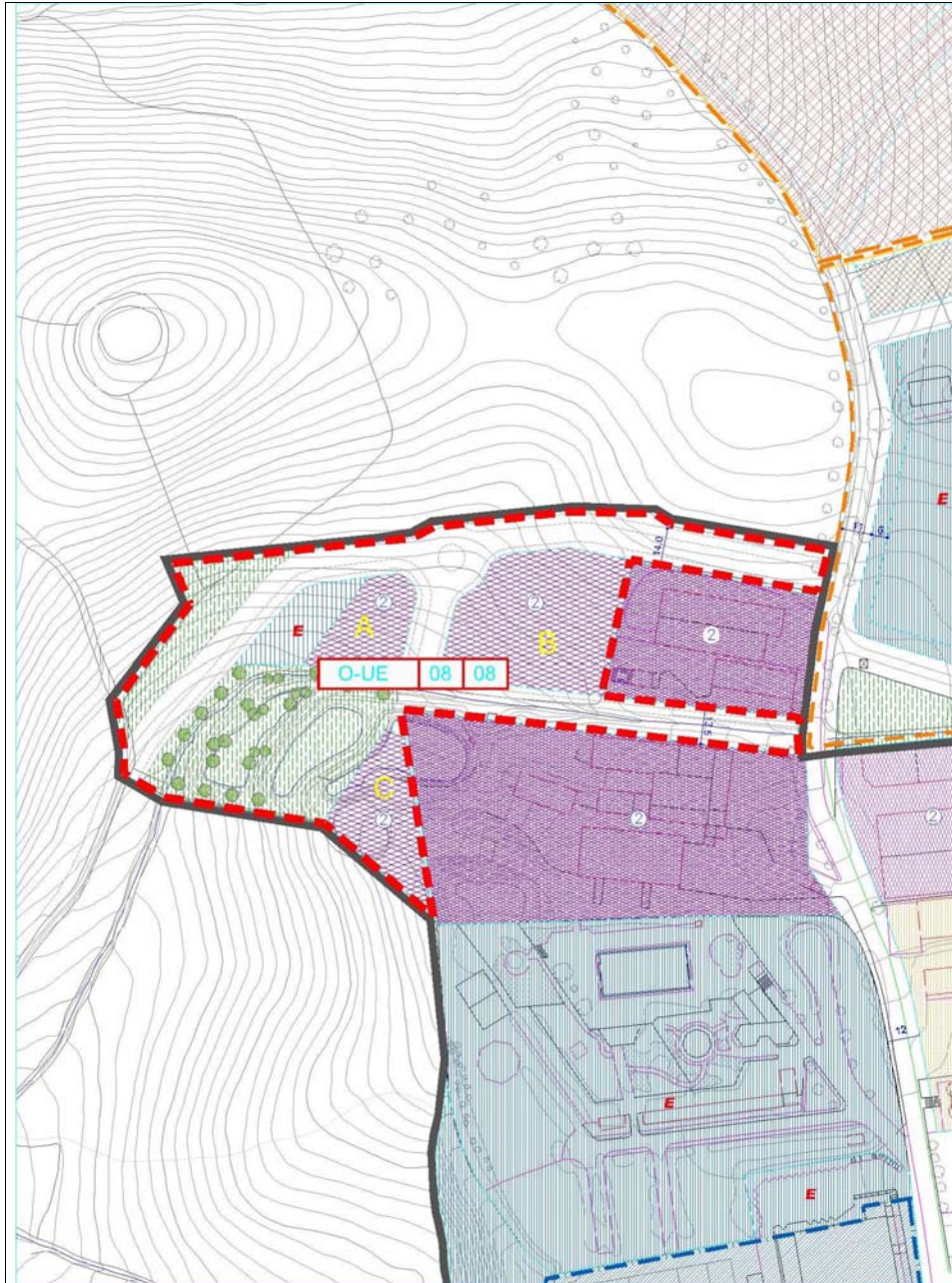




4

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



NOMBRE: UNIDAD DE EJECUCIÓN O-UE-08 **CÓDIGO SECTOR:** O-UE-08

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m²):	17.846,00
Uso global	INDUSTRIAL	Coef. edificabilidad:	0,300
Área de reparto	AR-08	Superf. edif. total (m²t):	5.353,80
S.G. E. adscrito (m²):		Aprov. objetivo (m²cuc):	4.283,04
Cargas externas del sector (m²cuc):	0,00	Aprov. medio AR:	0,240

Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc): 4.283,04 **Ayto (10%):** 428,30 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 3.854,74

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 0 **Libres:** 0 **Total Viviendas:** 0
Densidad de viviendas por hectarea: 0

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m²t)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m²cuc)
SE-I	Industrial	100,00	5.353,80	0,80	4.283,04

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)
Equipamientos	714,00	714,00
Espacios Libres	5.061,00	1.785,00
Nº Plazas de Aparcamiento	32	32

Figura de Planeamiento: Proyecto de Urbanización y Reparcelación **Fase:** 1
Iniciativa de Planeamiento: Privada **Prioridad:** Alta
Sistema de actuación: Compensación

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ampliación de la Cooperativa San Francisco en terrenos adyacentes a la instalación existente. Cesión y ampliación de vial a lo largo del borde norte de la intervención.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La ordenación grafada tiene carácter orientativo y no vinculante.

La Unidad de Ejecución compone por sí misma la totalidad del Área de Reparto correspondiente, por lo que no tiene carga suplementaria alguna a las cesiones propias descritas por la LOUA

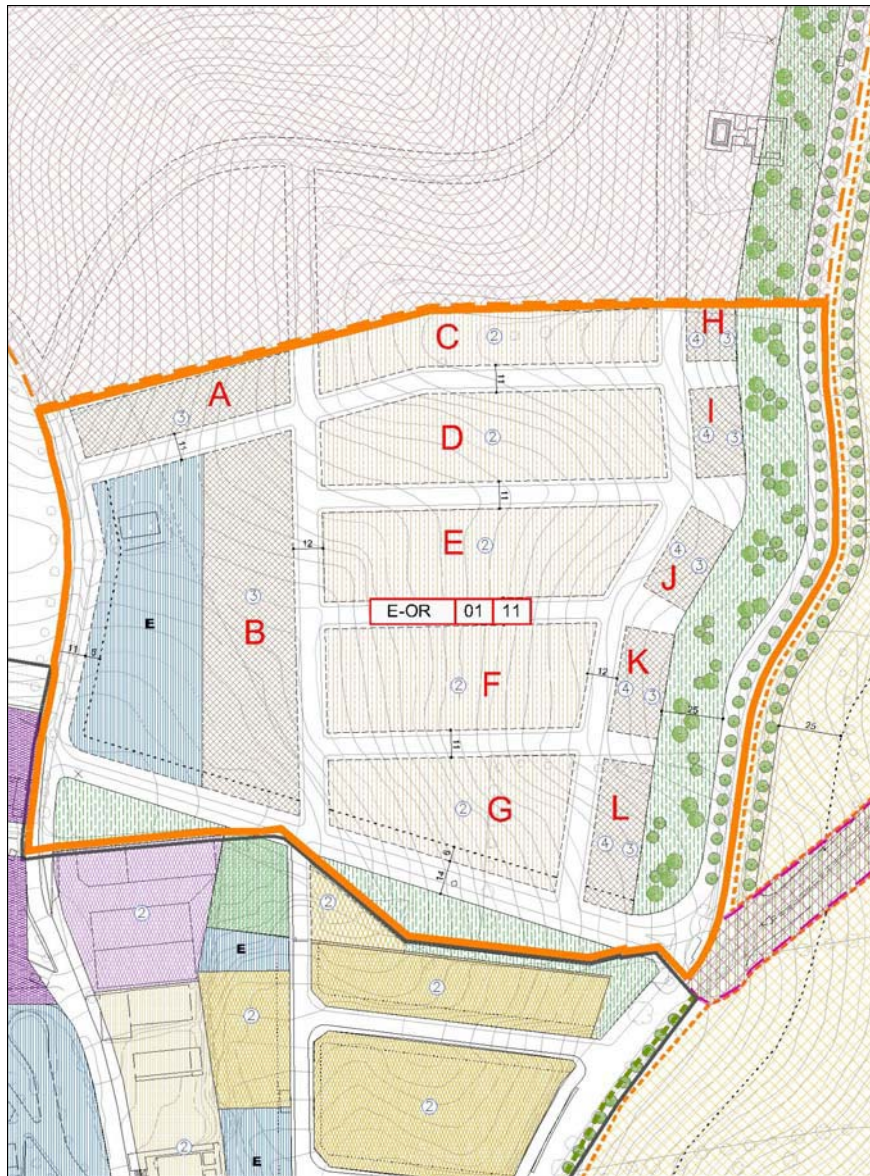
FICHAS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

E-OR-01

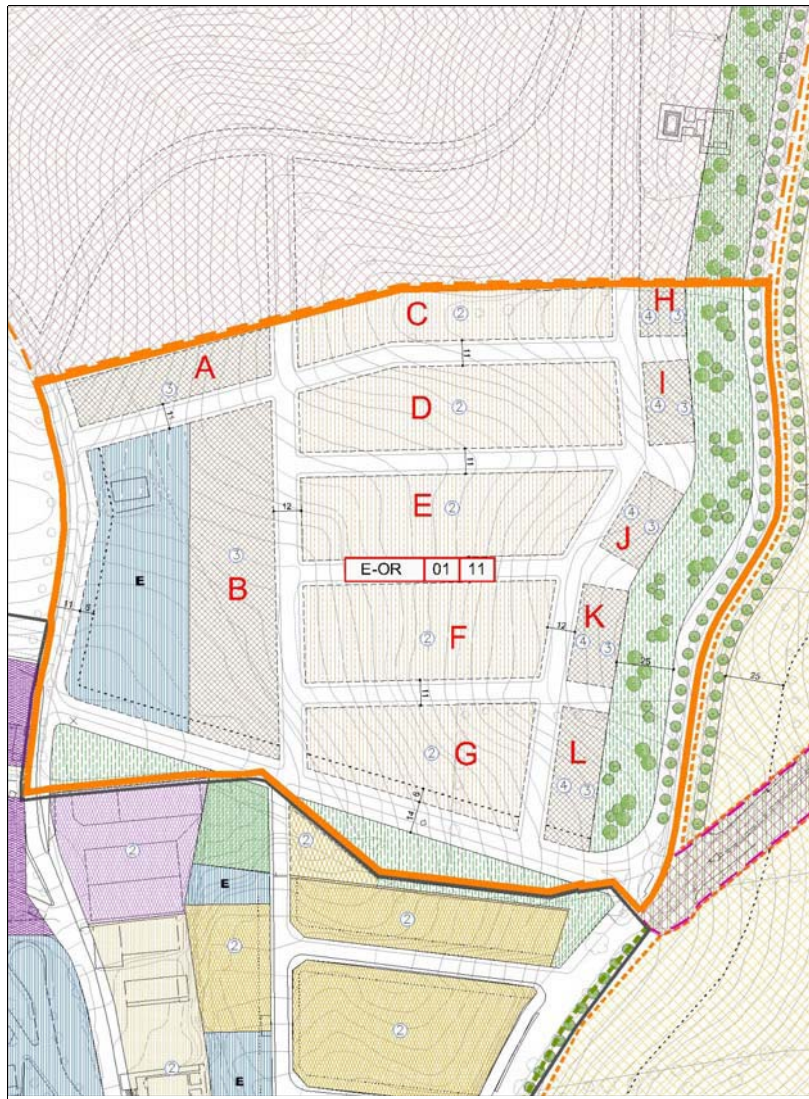
E-OR-02

SUELO URBANIZABLE ORDENADO



NOMBRE:	URBANIZABLE ORDENADO E-OR-01	CÓDIGO SECTOR	E-OR-01	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL				
Clase de suelo	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m2:	68.102,7	
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,479	
Área de reparto	AR-23	Superf. edif. total m2:	32.649,7	
S.G. E. adscrito m2:		Aprov. objetivo (u.a):	32.743,8	
Cargas externas del sector (u.a):	0,0	Aprov. medio AR:	0,481	
Aprov. subjetivo del sector (u.a.):	32.743,84	Ayto 10%:	3.274,38	Propietarios 90%: 29.469,45
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	100	Libres:	149	Total: 249
Densidad de viviendas por hectarea:	37			
DOTACIONES PÚBLICAS				
	Propuesta (m2)	Mínimo de la LOUA (m2)		
Equipamientos	5.545,0	3.918,0		
Espacios Libres	11.139,2	6.810,0		
Nº Plazas de Aparcamiento	189,00	163,00		
Figura de Planeamiento:	Proyecto de Urbanización y Reparcelación	Fase:	1	
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta	
Sistema de actuación:	Compensación			
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN				
Crecimiento del núcleo urbano hacia el Norte, desde el eje de la Carretera de Alcalá la Real.				
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN				
La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y no vinculante.				
Se prevee un incremento de 4.319,2m2 de zonas verdes con el objetivo de reubicar las zonas verdes previstas en el Planeamiento de Desarrollo de la O-UE-01.				
Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva de los proyectos anteriores. Las obras de edificación de las viviendas protegidas se realizará en un plazo máximo de 24 meses desde la finalización de las obras de urbanización.				

SUELO URBANIZABLE ORDENADO



NOMBRE: URBANIZABLE ORDENADO E-OR-01 **CÓDIGO SECTOR** E-OR-01

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	OR-PMC	USOS Y TIPOLOGÍAS			Plurifamiliar Manzana Cerrada
Cód. manz.	m ² suelo	Coef. edif. manz.	m ² techo	Aprov. Manz.	Nº viviv.
H	447,3	2,140	957,2	957,2	7
I	716,0	2,140	1.532,2	1.532,2	12
J	756,0	2,140	1.617,8	1.617,8	12
K	852,0	2,140	1.823,3	1.823,3	14
L	1.190,0	2,140	2.546,6	2.546,6	20
Total	3.961,3		8.477,1	8.477,1	65

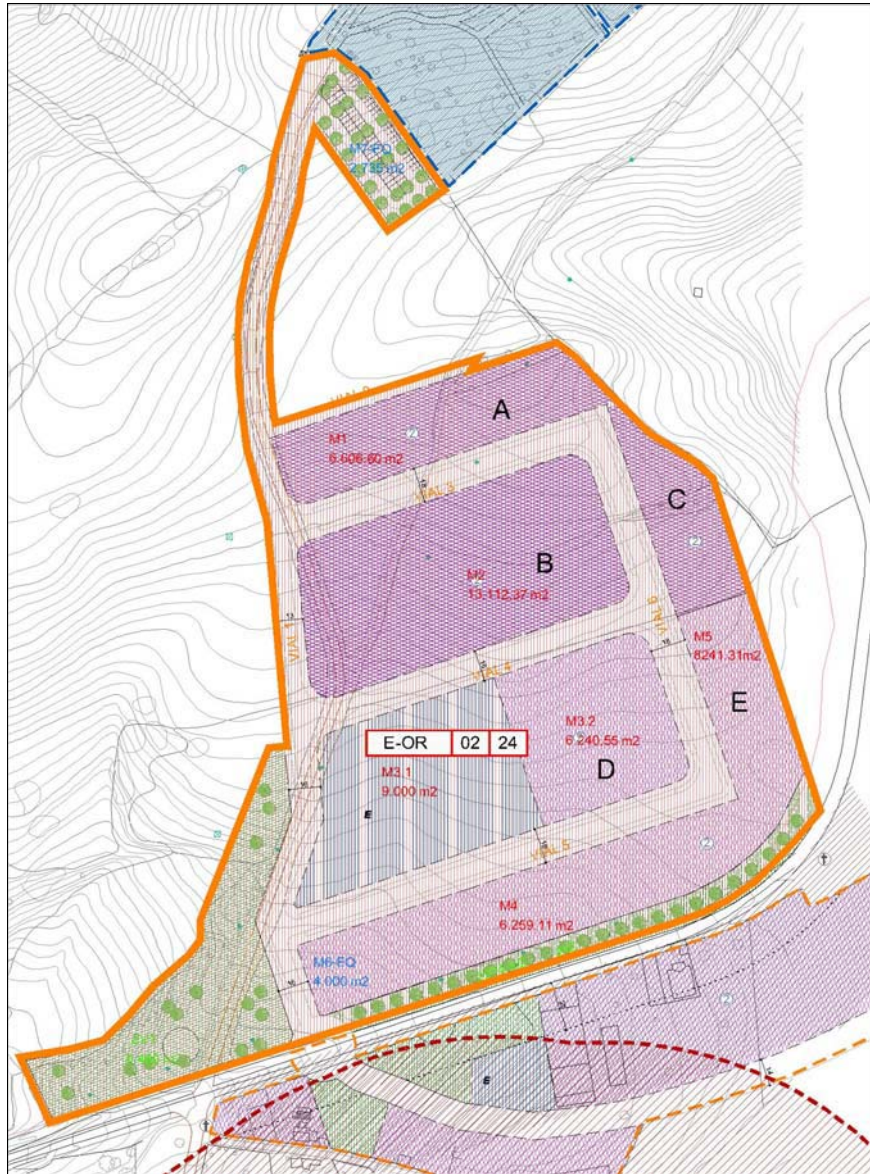
Código	OR-PMC VPO	USOS Y TIPOLOGÍAS			VPO
Cód. manz.	m ² suelo	Coef. edif. manz.	m ² techo	Aprov. Manz.	Nº viviv.
A	1.760,5	1,344	2.366,1	1.892,9	19
B	5.525,5	1,344	7.426,3	5.941,0	61
Total	7.286,0		9.792,4	7.833,9	80

Código	OR-UD	USOS Y TIPOLOGÍAS			Unif Adosada
Cód. manz.	m ² suelo	Coef. edif. manz.	m ² techo	Aprov. Manz.	Nº viviv.
D	4.761,5	0,700	3.333,1	3.999,7	23
E	4.464,1	0,700	3.124,9	3.749,9	21
F	4.432,4	0,700	3.102,0	3.722,4	21
G	3.945,1	0,700	2.761,6	3.313,9	19
Total	17.603,1		12.321,6	14.785,9	84

Código	OR-UD VPO	USOS Y TIPOLOGÍAS			VPO
Cód. manz.	m ² suelo	Coef. edif. manz.	m ² techo	Aprov. Manz.	Nº viviv.
c	2.940,8	0,700	2.058,6	1.646,9	20
Total	2.940,8		2.058,6	1.646,9	20

TOTAL SECTOR	31.791,2		32.649,7	32.743,8	249
---------------------	-----------------	--	-----------------	-----------------	------------

SUELO URBANIZABLE ORDENADO



NOMBRE:	URBANIZABLE ORDENADO E-OR-02	CÓDIGO SECTOR	E-OR-02	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL				
Clase de suelo	URBANIZABLE ORDENADO	Superficie bruta m2:	87.593,0	
Uso global	INDUSTRIAL	Coef. edificabilidad:	0,604	
Área de reparto	AR-24	Superf. edif. total m2t:	52.905,1	
S.G. E. adscrito m2:	9.519,0	Aprov. objetivo (u.a):	42.324,1	
Cargas externas del sector (u.a):	4.148,6	Aprov. medio AR:	0,436	
Aprov. subjetivo del sector (u.a.):	38.175,41	Ayto 10%:	3.817,54	Propietarios 90%: 34.357,87
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres:	0	Total: 0
Densidad de viviendas por hectarea:	0			

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m2)	Mínimo de la LOUA (m2)
Equipamientos	8.759,0	3.504,0
Espacios Libres	11.902,0	8.759,0
Nº Plazas de Aparcamiento	264,00	264,00

Figura de Planeamiento:	Proyecto de Urbanización y Reparcelación	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta
Sistema de actuación:	Compensación		

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ubicación de suelo industrial al este del núcleo urbano de Montefrío junto a la Carretera de Granada respondiendo a las necesidades detectadas en el municipio para este uso. Será preceptivo incorporar un estudio de tráfico al proyecto de urbanización. Se considera plazo razonable de un año para presentar Proyecto de Urbanización y Reparcelación.

Para la depuración de las aguas residuales del sector, se garantizará la conexión con la red general de saneamiento del núcleo de Montefrío.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y no vinculante.

Si en este sector se generaran residuos peligrosos, se deberá garantizar por parte de los promotores del mismo la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo, con un mínimo de 100 m2. En todo caso, la gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

El desarrollo de los espacios libres del sector deberá fomentar la protección y la puesta en valor de la era existente en el ámbito, potenciando el uso de mirador. El desarrollo de cualquier sector afectado por el entorno de protección de un BIC deberá contar el informe favorable de la Consejería de Cultura.

Este sector tiene adscrito a su Área de Reparto el Sistema General SG-EQ-12 (Ampliación de Cementerio).

Los proyectos de reparcelación y urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses. Las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva de los proyectos anteriores.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

NOMBRE: URBANIZABLE ORDENADO E-OR-02 **CÓDIGO SECTOR** E-OR-02

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	OR-I	USOS Y TIPOLOGÍAS			Industrial
Cód. manz.	m2suelo	Coef. edif. manz.	m2techo	Aprov. Manz.	Nº viviv.
A	6.227,9	1,250	7.784,8	6.227,9	0
B	13.016,0	1,250	16.270,0	13.016,0	0
C	3.510,7	1,250	4.388,4	3.510,7	0
Total	22.754,6		28.443,2	22.754,6	0

Código	OR-IA	USOS Y TIPOLOGÍAS			Industrial Almacenaje
Cód. manz.	m2suelo	Coef. edif. manz.	m2techo	Aprov. Manz.	Nº viviv.
D	9.994,6	1,250	12.493,3	9.994,6	0
E	9.574,9	1,250	11.968,6	9.574,9	0
Total	19.569,5		24.461,9	19.569,5	0

TOTAL SECTOR	42.324,1		52.905,1	42.324,1	0
---------------------	-----------------	--	-----------------	-----------------	----------

El documento de **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA de MONTEFRÍO**, documento para **Aprobación Definitiva, de febrero de 2012**, ha sido realizado por la GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS con la participación de:

Director del PGOU:

Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto

Dirección Administrativa:

Juan Carlos Sánchez Cañete, arquitecto municipal de Montefrío.

Equipo Redactor:

Elena María Palomares Rodríguez, arquitecta
Francisco Castro Cámara, delineante
Kika Andrade Hita, administrativa

Equipo colaborador:

Han participado en la fase de Información, Diagnóstico y Avance: Carlos López Canto, arquitecto. Ana Castillejo Mangado, arquitecta. Miguel Díaz Batanero, arquitecto. Ana D. Fernández Martínez, arquitecta. Esther Rodríguez Fernández, arquitecta técnica.

Han participado en la fase de Aprobación Inicial: Mónica Blázquez Ruíz, arquitecta. Nayibe Florez Bezunarte, arquitecta. Mathieu Lèbre, arquitecto paisajista. Rocío Martín Bautista, arquitecta. Sofía López Gómez, licenciada en derecho. Ignacio J. Polo Castillo, delineante. Beatriz Trillo Gálvez, historiadora del arte. Inmaculada Raya Praena, arqueóloga.

Han participado en la fase de Aprobación Provisional: Mathieu Lèbre, arquitecto paisajista. Santiago Salas Martín, arquitecto. Raquel Solano López, licenciada en derecho.

Han participado en la fase de Aprobación Definitiva: Santiago Salas Martín, arquitecto. Jesús M^a Cuesta Guerrero, arquitecto. Raquel Solano López, licenciada en derecho.

Asesoría Ambiental:

Equipo Redactor del Estudio de Impacto Ambiental:

Antonia Martínez Portillo, geógrafa.
Herminia Mena Freire, geógrafa.
Mónica de la Cruz Sobrino, arquitecta.

Tramitación y gestión ambiental:

Juan Garrido Clavero, geógrafo, politólogo y antropólogo.

Cartografía y vuelos:

RESTISUR