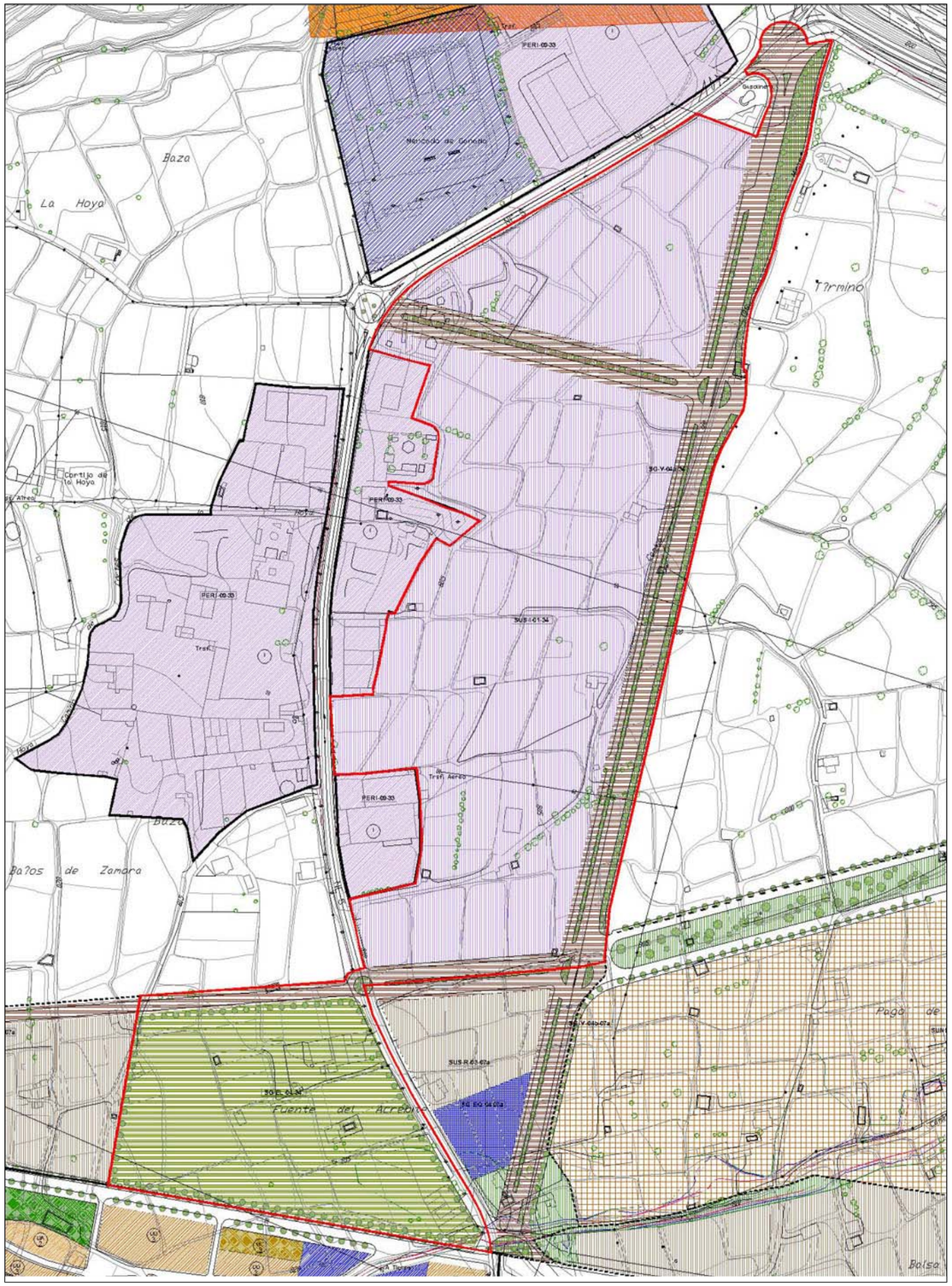


NOMBRE: Sector Industrial Norte **CÓDIGO SECTOR:** SUS-I-01

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Superficie bruta (m²):**	220.552,00
Uso global	INDUSTRIAL	**Coef. edificabilidad:**	0,480
Área de reparto	AR-34	**Superf. edif. total (m²t):**	105.864,96
S.G. E. adscrito (m²):	8.456,00	**Aprov. objetivo (m²cuc):**	105.864,96
Cargas externas del sector (m²cuc):	3.909,01	**Aprov. medio AR:**	0,462

Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc): 101.955,95 **Ayto (10%):** 10.195,60 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 91.760,36

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)
US-I	Industrial	100,00	105.864,96	1,00	105.864,96

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)
Equipamientos	8.822,00	8.822,00
EspaciosLibres	22.055,00	22.055,00
Nº Plazas de Aparcamiento	529	529

Figura de Planeamiento: Plan Parcial **Fase:** 1
Iniciativade Planeamiento: Privada **Prioridad:** Alta
Sistema de actuacion: Cooperación

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ordenación de los crecimientos industriales que se localizarán en una de las principales “puertas” de la ciudad que se constituirá a partir del nuevo vial de acceso proyectado desde el enlace oeste con la autovía. Incluye las reservas de equipamientos de la zona de contacto con los usos residenciales y con la Ronda de Baza que proyecta el PGOU. El Plan Parcial deberá reubicar las zonas de aparcamientos vinculadas en la actualidad al área de servicio colindante.Las actividades en contacto con la zona de equipamientos al sur del sector, deberán ser compatibles con el uso residencial, implantando tipologías de industria escaparate no nocivas para los usos residenciales. El sistema general del Ferial SG-EL-04 esta incluido en el sector.
El sistema general de Infraestructura SG-INF-03 esta adscrito al sector (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la nueva subestación serán por iniciatica pública).
El sistema general viario SG-V-04a igualmente esta incluido en el sector, y ademas los gastos de su urbanización se establecen como carga según el articulo 113.j de la LOUA.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

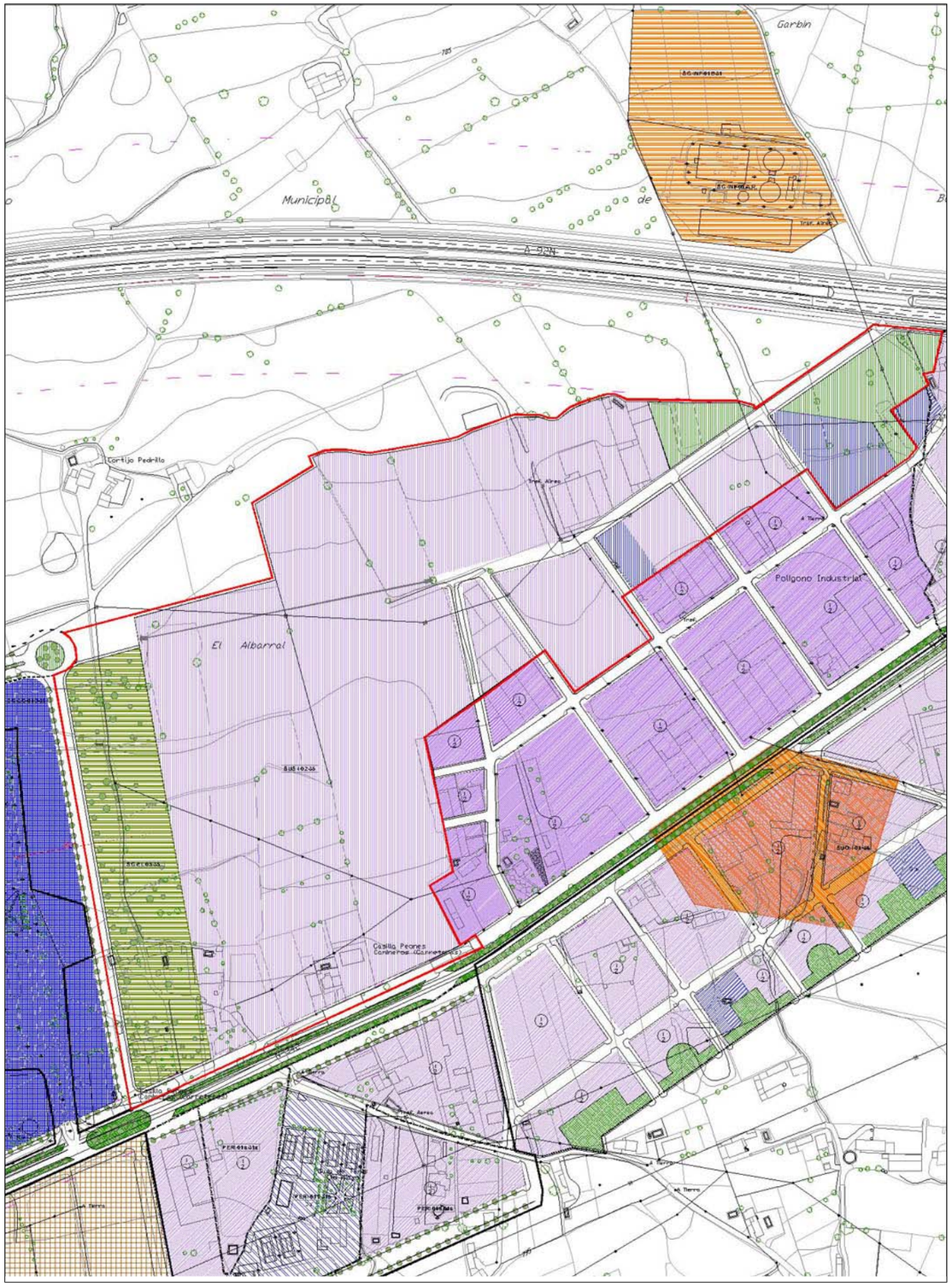
Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos patrimonializables. Con anterioridad a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo (incluidos los estudios de detalle y planes de urbanización) en suelos urbanos no consolidados, suelos urbanizables y sistemas generales, se realizarán estudios arqueológicos previos, que serán determinados por la Consejería de Cultura en función del proyecto de actuación presentado, según se dispone en el art.29.3 de la Ley LPHA. Los resultados serán valorados por esta Consejería que en su caso, establecerá las cautelas arqueológicas apropiadas y determinará la viabilidad de la clasificación y actuación urbanística prevista.
Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

Los accesos y glorietas cumplirán la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio, por lo que se considera el grafiado representado en planos únicamente orientativo. Será obligatorio estudiar y recoger en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo el cumplimiento de la normativa de obligado cumplimiento en esta materia y se recabará, en su caso, el informe correspondiente del servicio de Carreteras.

El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

El planeamiento de desarrollo precisa un estudio hidrológico e hidráulico de detalle que permita reconocer la zona inundable de periodo de retorno de 500 años.

Todos los documentos de planeamiento de desarrollo que afecten a la carretera o a alguno de sus elementos funcionales, así como a la estabilidad de los terrenos circundantes, se someterán a informe preceptivo, como así se establece en el artículo 21 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre.



NOMBRE: Sector Industrial junto al Hospital **CÓDIGO SECTOR:** SUS-I-02

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Superficie bruta (m²):**	241.733,00
Uso global	INDUSTRIAL	**Coef. edificabilidad:**	0,480
Área de reparto	AR-35	**Superf. edif. total (m²t):**	116.031,84
S.G. E. adscrito (m²):	21.306,00	**Aprov. objetivo (m²cuc):**	116.031,84
Cargas externas del sector (m²cuc):	9.398,51	**Aprov. medio AR:**	0,441

Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc): 106.633,33 **Ayto (10%):** 10.663,33 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 95.970,00

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)
US-I	Industrial	100,00	116.031,84	1,00	116.031,84

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)
Equipamientos	9.669,00	9.669,00
EspaciosLibres	32.127,00	24.173,00
Nº Plazas de Aparcamiento	580	580

Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	**Fase:**	1
Iniciativade Planeamiento:	Privada	**Prioridad:**	Alta
Sistema de actuacion:	Compensación		

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ordenación de los crecimientos industriales previstos en el margen izquierdo de la carretera de Murcia, resolviendo la zona de contacto entre el sistema general de espacios libres que acompañará al Hospital y los usos industriales ya consolidados. Asimismo, resolverá la ejecución de algunos de los tramos de los viales estructurantes que discurrirán entre la autovía y la carretera de Murcia. Se incluye en el ámbito dos zonas verdes ya gestionadas mediante un planeamiento de desarrollo anterior de 4.038 m² y 3.952 m² que se reubica en el sector además de las cesiones obligatorias de la LOUA.
Los sistemas generales SG-EL-05 y SG-EQ-01B estan respectivamente incluidos y adscritos al sector.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

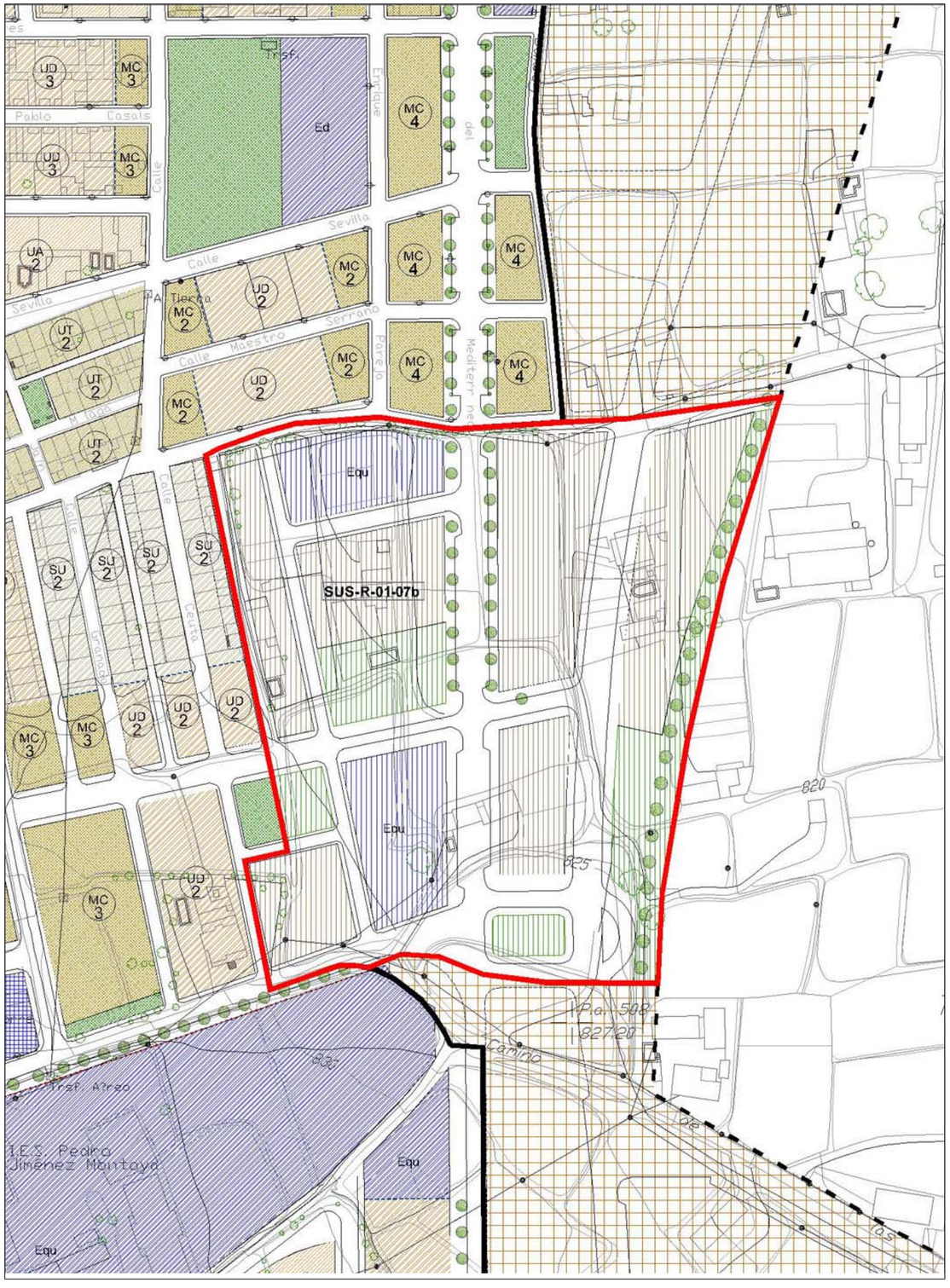
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos patrimonializables. Con anterioridad a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo (incluidos los estudios de detalle y planes de urbanización) en suelos urbanos no consolidados, suelos urbanizables y sistemas generales, se realizarán estudios arqueológicos previos, que serán determinados por la Consejería de Cultura en función del proyecto de actuación presentado, según se dispone en el art.29.3 de la Ley LPHA. Los resultados serán valorados por esta Consejería que en su caso, establecerá las cautelas arqueológicas apropiadas y determinará la viabilidad de la clasificación y actuación urbanística prevista.
Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

Los accesos y glorietas cumplirán la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio, por lo que se considera el grafiado representado en planos únicamente orientativo. Será obligatorio estudiar y recoger en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo el cumplimiento de la normativa de obligado cumplimiento en esta materia y se recabará, en su caso, el informe correspondiente del servicio de Carreteras.

El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

Todos los documentos de planeamiento de desarrollo que afecten a la carretera o a alguno de sus elementos funcionales, así como a la estabilidad de los terrenos circundantes, se someterán a informe preceptivo, como así se establece en el artículo 21 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre.



NOMBRE: Sectorizado Residencial 01 **CÓDIGO SECTOR:** SUS-R-01

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Superficie bruta (m²):**	35.792,00
Uso global	RESIDENCIAL	**Coef. edificabilidad:**	0,845
Área de reparto	AR-07b	**Superf. edif. total (m²t):**	30.242,00
S.G. E. adscrito (m²):		**Aprov. objetivo (m²cuc):**	27.217,80
Cargas externas del sector (m²cuc):	0,00	**Aprov. medio AR:**	0,760

Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc): 27.217,80 **Ayto (10%):** 2.721,78 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 24.496,02

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 107 **Libres:** 107 **Total Viviendas:** 214

Densidad de viviendas por hectarea: 60

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m²t)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m²cuc)
US-MC	Manzana Cerrada	30,00	9.072,60	1,10	9.979,86
US-MC VPO	VPO	50,00	15.121,00	0,70	10.584,70
US-UD	Unif Adosada	20,00	6.048,40	1,10	6.653,24

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)
Equipamientos	3.629,00	3.629,00
EspaciosLibres	5.444,00	5.444,00
Nº Plazas de Aparcamiento	151	151

Figura de Planeamiento: Plan Parcial
Iniciativade Planeamiento: Privada
Sistema de actuacion: Compensación
Fase: 1
Prioridad: Alta

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Sector proveniente de las NNSS, con planeamiento aprobado y parcialmente desarrollado (uno de sus polígonos ya ha sido consolidado), que siendo afectado por la ordenación estructural del Plan pasa a ser suelo urbanizable sectorizado. Se deberá respetar el trazado de los Sistemas Generales Viarios que discurren por el sector. Se deberá igualmente respetar al menos los niveles dotacionales anteriores, así como no perjudicar a los propietarios del mismo con relación al Polígono ya desarrollado. En efecto, este sector proviene del Polígono 2 del PP-U-8, que es deficitario.
En este sector esta incluido parte del Sistema General Viario existente (como queda reflejado en el plano B.OE.3 Sistemas generales).

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

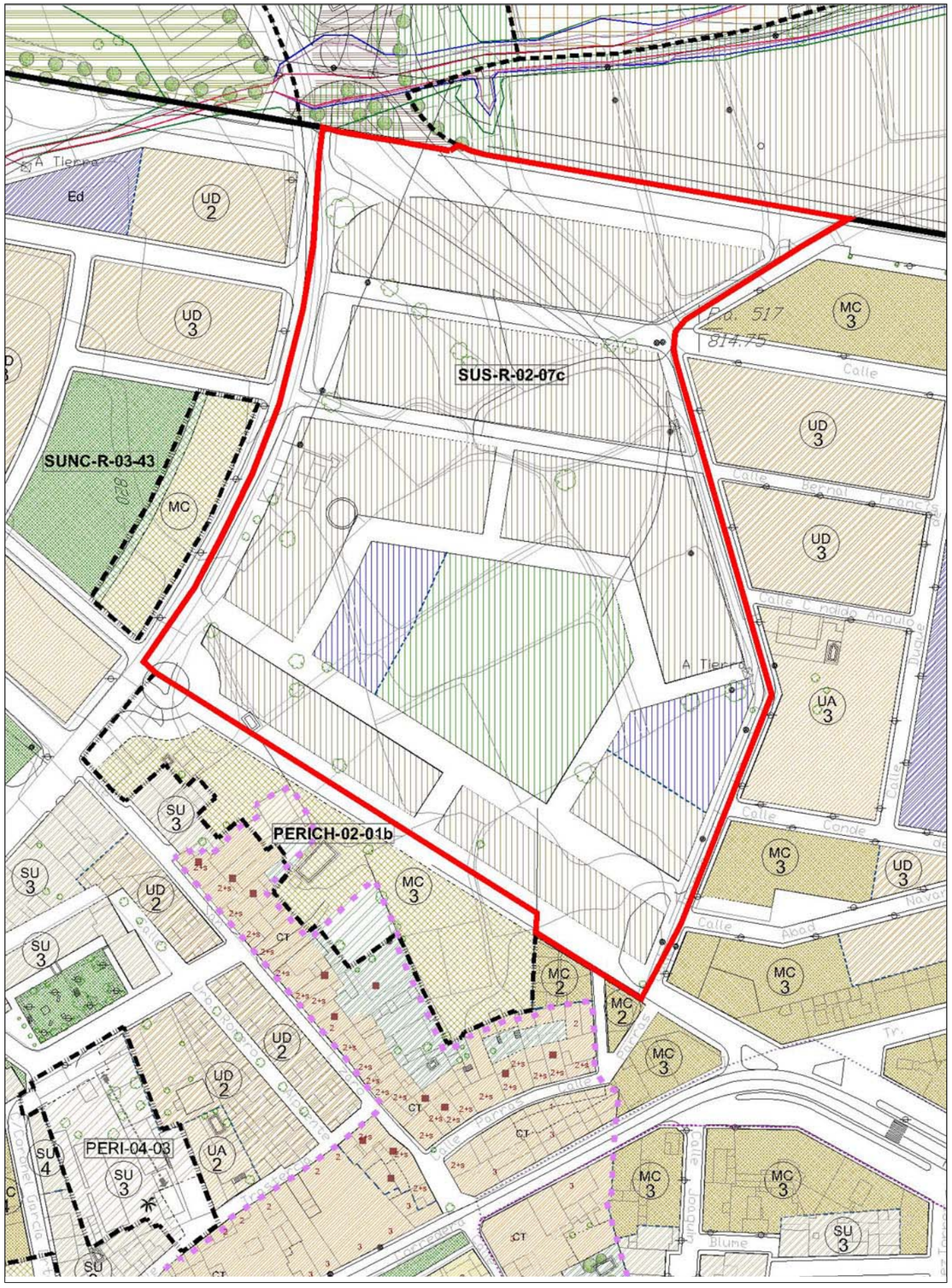
1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos patrimonializables. Con anterioridad a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo (incluidos los estudios de detalle y planes de urbanización) en suelos urbanos no consolidados, suelos urbanizables y sistemas generales, se realizarán estudios arqueológicos previos, que serán determinados por la Consejería de Cultura en función del proyecto de actuación presentado, según se dispone en el art.29.3 de la Ley LPHA. Los resultados serán valorados por esta Consejería que en su caso, establecerá las cautelas arqueológicas apropiadas y determinará la viabilidad de la clasificación y actuación urbanística prevista.
Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.



NOMBRE: Sectorizado Residencial 02 **CÓDIGO SECTOR:** SUS-R-02

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Superficie bruta (m²):**	41.004,00
Uso global	RESIDENCIAL	**Coef. edificabilidad:**	0,821
Área de reparto	AR-07c	**Superf. edif. total (m²t):**	33.675,00
S.G. E. adscrito (m²):		**Aprov. objetivo (m²cuc):**	31.654,50
Cargas externas del sector (m²cuc):	0,00	**Aprov. medio AR:**	0,772

Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc): 31.654,50 **Ayto (10%):** 3.165,45 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 28.489,05

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 125 **Libres:** 125 **Total Viviendas:** 250

Densidad de viviendas por hectarea: 61

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m²t)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m²cuc)
US-MC	Manzana Cerrada	30,00	10.102,50	1,10	11.112,75
US-MC VPO	VPO	50,00	16.837,50	0,70	11.786,25
US-UA	Unif Aisalada	10,00	3.367,50	1,50	5.051,25
US-UD	Unif Adosada	10,00	3.367,50	1,10	3.704,25

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)
Equipamientos	4.041,00	4.041,00
EspaciosLibres	6.062,00	6.062,00
Nº Plazas de Aparcamiento	168	168

Figura de Planeamiento: Plan Parcial
Iniciativade Planeamiento: Privada
Sistema de actuacion: Compensación
Fase: 1
Prioridad: Alta

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Sector proveniente del desarrollo de las NNSS, que por actualizarse a las prescripciones establecidas por la LOUA en materia de dotaciones y viviendas de protección pasa a ser urbanizable sectorizado.
En este sector esta incluido parte del Sistema General Viario existente (como queda reflejado en el plano B.OE.3 Sistemas generales).

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

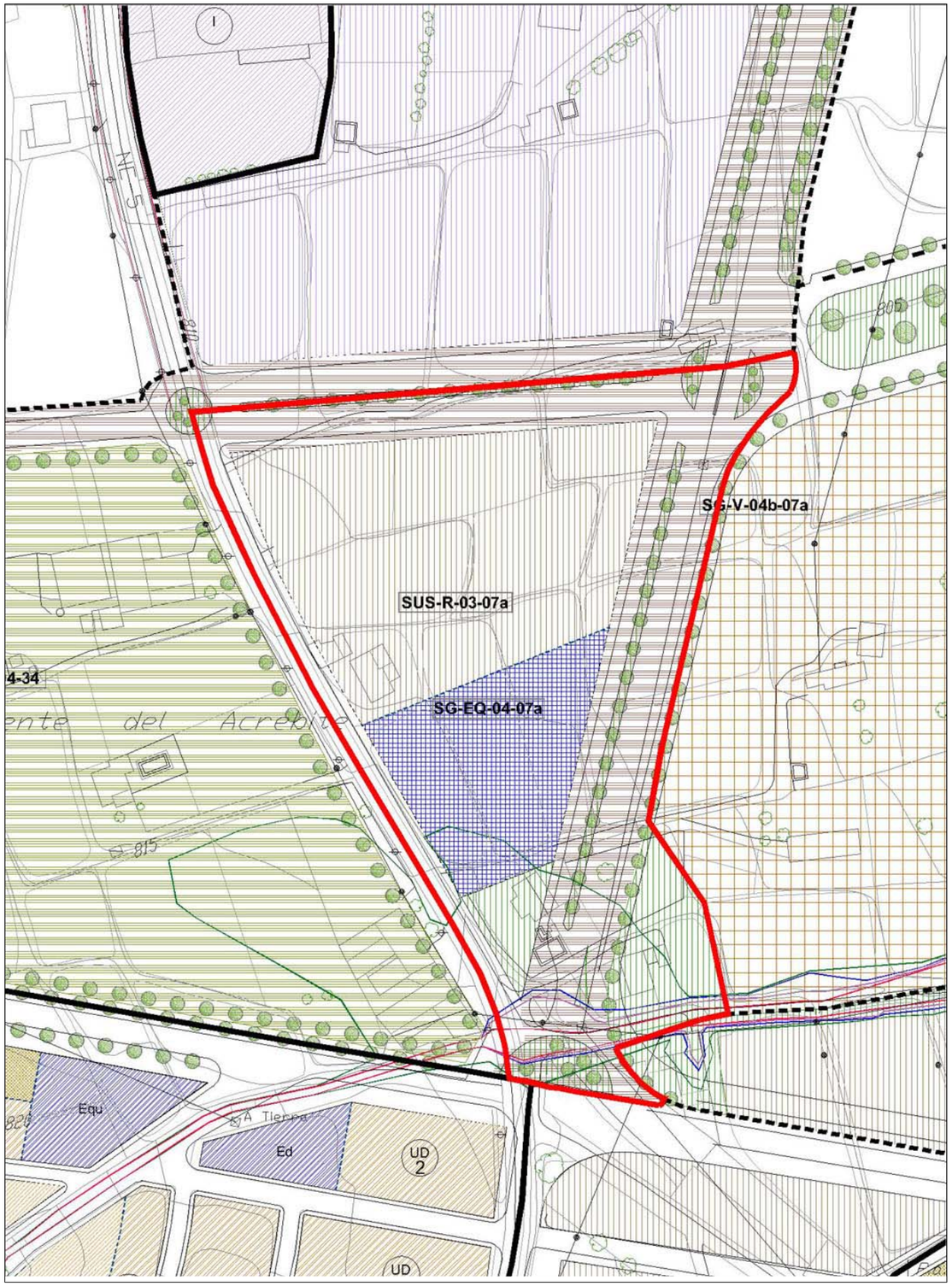
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos patrimonializables.
Con anterioridad a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo (incluidos los estudios de detalle y planes de urbanización) en suelos urbanos no consolidados, suelos urbanizables y sistemas generales, se realizarán estudios arqueológicos previos, que serán determinados por la Consejería de Cultura en función del proyecto de actuación presentado, según se dispone en el art.29.3 de la Ley LPHA. Los resultados serán valorados por esta Consejería que en su caso, establecerá las cautelas arqueológicas apropiadas y determinará la viabilidad de la clasificación y actuación urbanística prevista.
Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

El planeamiento de desarrollo precisa un estudio hidrológico e hidráulico de detalle que permita reconocer la zona inundable de periodo de retorno de 500 años.



NOMBRE: Sectorizado Residencial 03 **CÓDIGO SECTOR:** SUS-R-03

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Superficie bruta (m²):**	28.160,00
Uso global	RESIDENCIAL	**Coef. edificabilidad:**	0,550
Área de reparto	AR-07a	**Superf. edif. total (m²t):**	15.488,00
S.G. E. adscrito (m²):	5.411,00	**Aprov. objetivo (m²cuc):**	19.514,88
Cargas externas del sector (m²cuc):	-203,18	**Aprov. medio AR:**	0,700

Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc): 19.718,06 **Ayto (10%):** 1.971,81 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 17.746,25

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 46 **Libres:** 61 **Total Viviendas:** 107

Densidad de viviendas por hectarea: 38

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m²t)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m²cuc)
US-MC	Manzana Cerrada	20,00	3.097,60	1,10	3.407,36
US-MC VPO	VPO	30,00	4.646,40	0,70	3.252,48
US-SU	SUBURBANA	40,00	6.195,20	1,70	10.531,84
US-T	Terciario	10,00	1.548,80	1,50	2.323,20

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)
Equipamientos	1.673,00	1.366,00
EspaciosLibres	2.816,00	2.816,00
Nº Plazas de Aparcamiento	77	77

Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	**Fase:**	1
Iniciativade Planeamiento:	Privada	**Prioridad:**	Alta
Sistema de actuacion:	Compensación		

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ordenación de los crecimientos residenciales de media densidad localizados en la zona norte de la ciudad de Baza, resolviendo la continuidad del uso residencial en el borde norte del núcleo de Baza asi como la entrada principal de la ciudad.
El sistema general de la Estación de Autobuses SG-EQ-04 esta incluido en el sector.
El sistema general viario SG-V-04b esta incluido en el sector, los SG-V-07, SG-V-05a y SG-V-05b estan adscritos al área de reparto a la que pertenece el sector; los gastos de urbanización se establecen como carga según el articulo 113.j de la LOUA.
Los sistemas generales SG-INF-La y SG-INF-Lb estan adscritos al área de reparto a la que pertenece el sector, la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de dichos sistemas generales serán por iniciatica pública.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

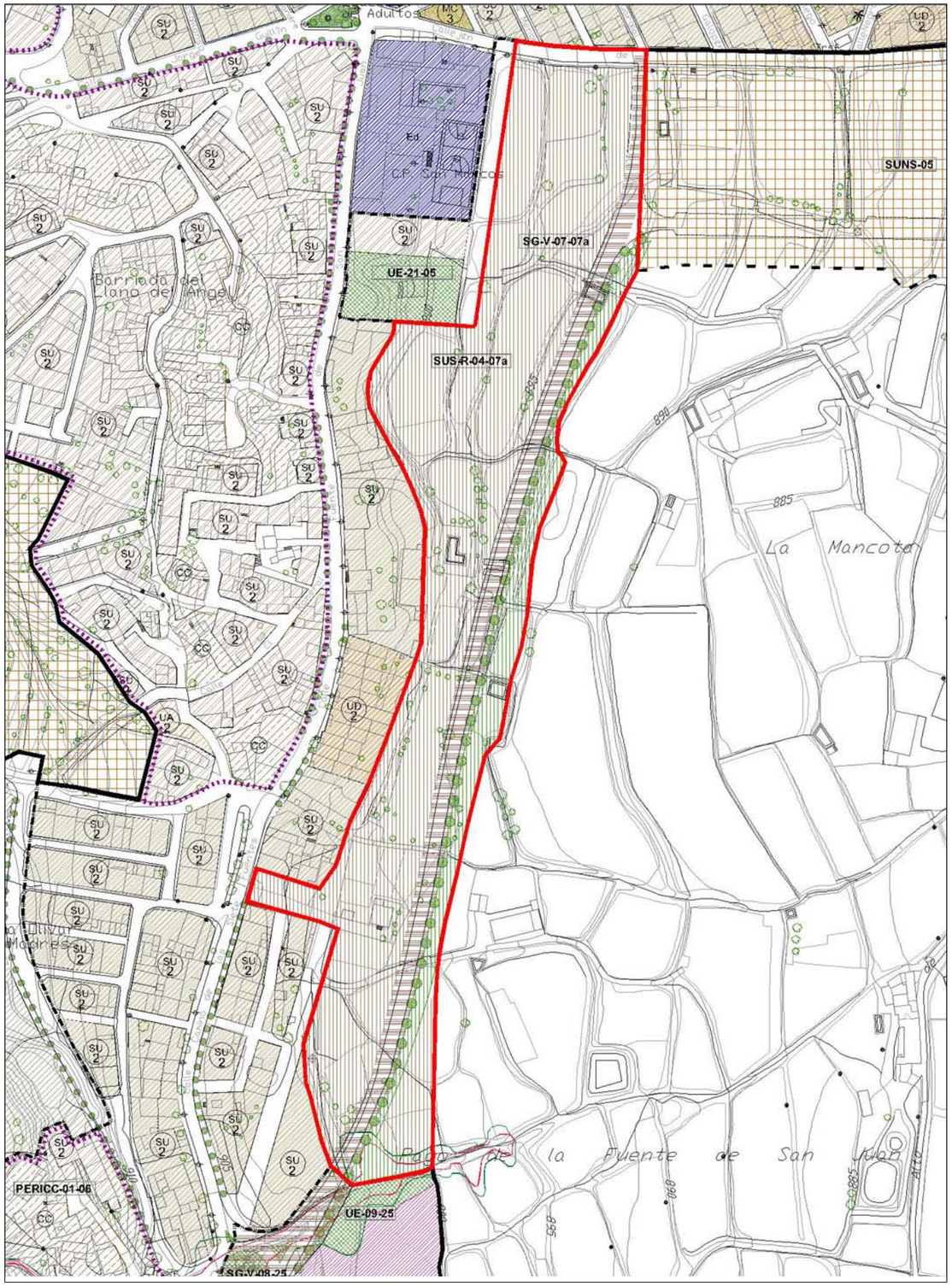
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos patrimonializables.
Con anterioridad a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo (incluidos los estudios de detalle y planes de urbanización) en suelos urbanos no consolidados, suelos urbanizables y sistemas generales, se realizarán estudios arqueológicos previos, que serán determinados por la Consejería de Cultura en función del proyecto de actuación presentado, según se dispone en el art.29.3 de la Ley LPHA. Los resultados serán valorados por esta Consejería que en su caso, establecerá las cautelas arqueológicas apropiadas y determinará la viabilidad de la clasificación y actuación urbanística prevista.
Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

El planeamiento de desarrollo precisa un estudio hidrológico e hidráulico de detalle que permita reconocer la zona inundable de periodo de retorno de 500 años.



NOMBRE: Sectorizado Residencial 04 **CÓDIGO SECTOR:** SUS-R-04

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Superficie bruta (m²):**	35.774,00
Uso global	RESIDENCIAL	**Coef. edificabilidad:**	0,550
Área de reparto	AR-07a	**Superf. edif. total (m²t):**	19.675,70
S.G. E. adscrito (m²):	5.411,00	**Aprov. objetivo (m²cuc):**	24.791,38
Cargas externas del sector (m²cuc):	-258,11	**Aprov. medio AR:**	0,700

Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc): 25.049,49 **Ayto (10%):** 2.504,95 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 22.544,54

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 59 **Libres:** 80 **Total Viviendas:** 139

Densidad de viviendas por hectarea: 39

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m²t)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m²cuc)
US-MC	Manzana Cerrada	20,00	3.935,14	1,10	4.328,65
US-MC VPO	VPO	30,00	5.902,71	0,70	4.131,90
US-SU	SUBURBANA	40,00	7.870,28	1,70	13.379,48
US-T	Terciario	10,00	1.967,57	1,50	2.951,36

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)
Equipamientos	1.735,00	1.735,00
EspaciosLibres	3.577,00	3.577,00
Nº Plazas de Aparcamiento	98	98

Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	**Fase:**	1
Iniciativade Planeamiento:	Privada	**Prioridad:**	Alta
Sistema de actuacion:	Compensación		

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Configuración ordenada del límite de la ciudad en el Sur, mejorando la relación este-oeste que en la actualidad se produce a través exclusivamente del Callejón de San Marcos, creando una vía paralela por el sur a está calle. Este vial de más de 12 metros de sección comunica la Nueva Avenida del Ferrocarril con la Calle Fuente de San Juan, en su entronque con el C.P. San Marcos.
Completar la fachada hacia la vega sur de la crujía edificada a lo largo de la Calle Fuente de San Juan.
Consolidación como espacio público de los bordes señalados en la ordenación pormenorizada.
Uso residencial con tipologías unifamiliares en sus diversas gamas, y plurifamiliares en manzana cerrada.
El sistema general equipamientos SG-EQ-04 esta adscrito a esta área de reparto a la que pertenece el sector.
El sistema general viario SG-V-07 esta incluido en el sector, los SG-V-04b y SG-V-05a y SG-V-05b estan adscritos al área de reparto a la que pertenece el sector, y ademas los gastos de urbanización se establecen como carga según el articulo 113.j de la LOUA.
Los sistemas generales SG-INF-La y SG-INF-Lb estan adscritos al área de reparto del sector, la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de dichos sistemas generales serán por iniciatica pública.
Se requiere pronunciamiento expreso del organismo de Cuenca con Carácter previo a su desarrollo.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

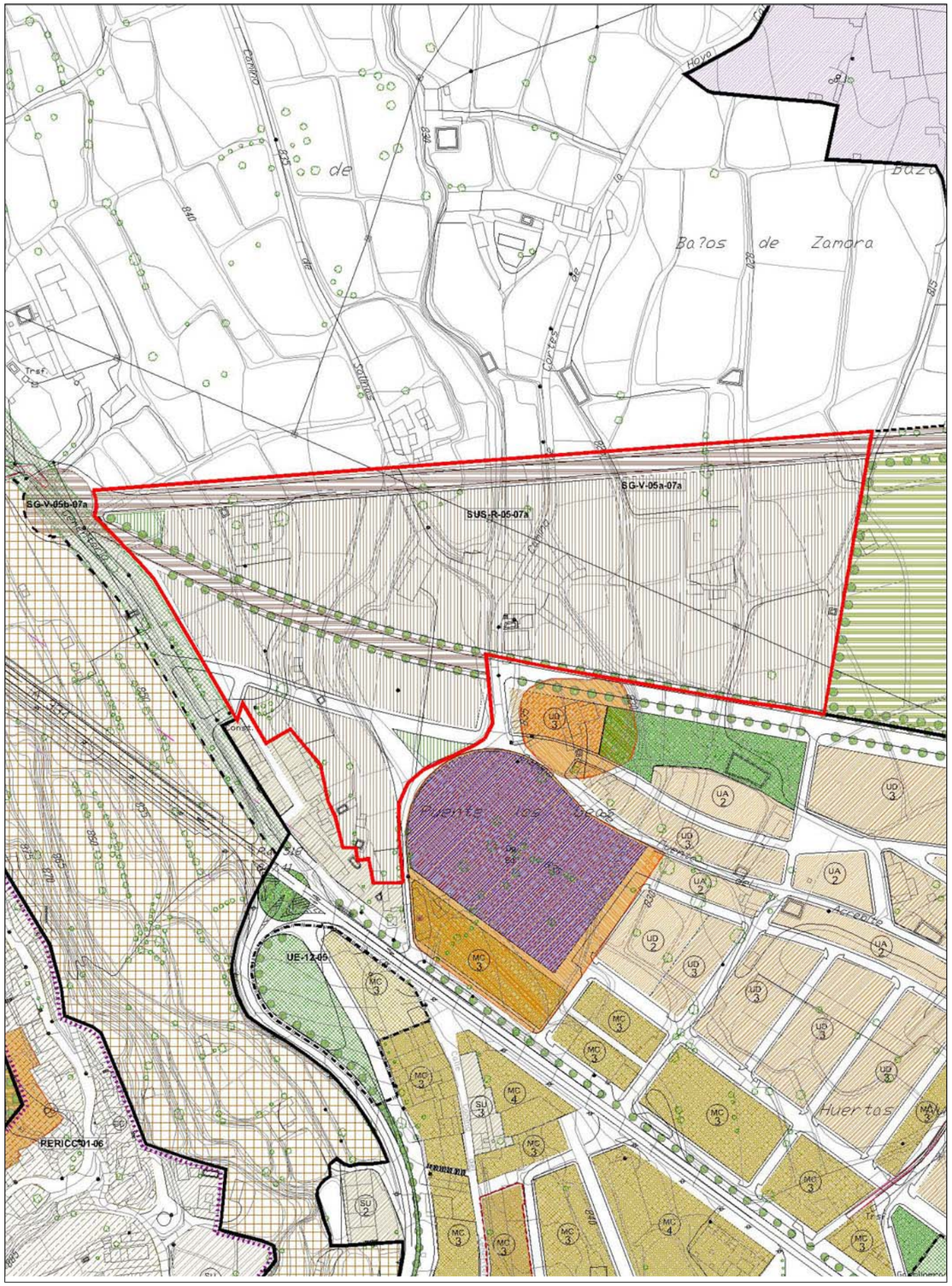
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos patrimonializables.
Con anterioridad a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo (incluidos los estudios de detalle y planes de urbanización) en suelos urbanos no consolidados, suelos urbanizables y sistemas generales, se realizarán estudios arqueológicos previos, que serán determinados por la Consejería de Cultura en función del proyecto de actuación presentado, según se dispone en el art.29.3 de la Ley LPHA. Los resultados serán valorados por esta Consejería que en su caso, establecerá las cautelas arqueológicas apropiadas y determinará la viabilidad de la clasificación y actuación urbanística prevista.
Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

El planeamiento de desarrollo precisa un estudio hidrológico e hidráulico de detalle que permita reconocer la zona inundable de periodo de retorno de 500 años.



NOMBRE: Sectorizado Residencial 05 **CÓDIGO SECTOR:** SUS-R-05

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Superficie bruta (m²):**	58.523,00
Uso global	RESIDENCIAL	**Coef. edificabilidad:**	0,520
Área de reparto	AR-07a	**Superf. edif. total (m²t):**	30.431,96
S.G. E. adscrito (m²):	5.411,00	**Aprov. objetivo (m²cuc):**	38.344,27
Cargas externas del sector (m²cuc):	-2.634,42	**Aprov. medio AR:**	0,700

Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc): 40.978,69 **Ayto (10%):** 4.097,87 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 36.880,82

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 91 **Libres:** 166 **Total Viviendas:** 257

Densidad de viviendas por hectarea: 44

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m²t)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m²cuc)
US-MC	Manzana Cerrada	20,00	6.086,39	1,10	6.695,03
US-MC VPO	VPO	30,00	9.129,59	0,70	6.390,71
US-SU	SUBURBANA	40,00	12.172,78	1,70	20.693,73
US-T	Terciario	10,00	3.043,20	1,50	4.564,79

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)
Equipamientos	2.364,00	2.364,00
EspaciosLibres	5.852,00	5.852,00
Nº Plazas de Aparcamiento	152	152

Figura de Planeamiento: Plan Parcial **Fase:** 1
Iniciativade Planeamiento: Privada **Prioridad:** Alta
Sistema de actuacion: Compensación

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ordenación de los crecimientos residenciales de media y baja densidad localizados en la zona noroccidental de la ciudad de Baza, resolviendo la continuidad de la Ronda Urbana para integrar los tramos comprendidos entre la carretera de Granada/Avenida del ferrocarril con la Avenida de Benamaurel.
El sistema general viario SG-V-05a esta incluido en el sector. Los SG-V-05b, SG-V-04b y SG-V-07 estan adscritos al área de reparto a la que pertence el sector, y ademas los gastos de urbanización se establecen como carga según el articulo 113.j de la LOUA.
Los sistemas generales SG-INF-La y SG-INF-Lb estan adscritos al sector, la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de dichos sistemas generales serán por iniciatica pública.
Es obligatorio respetar el ancho de la vía pecuaria Vereda del Camino Real de Andalucía (20,89 m)

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

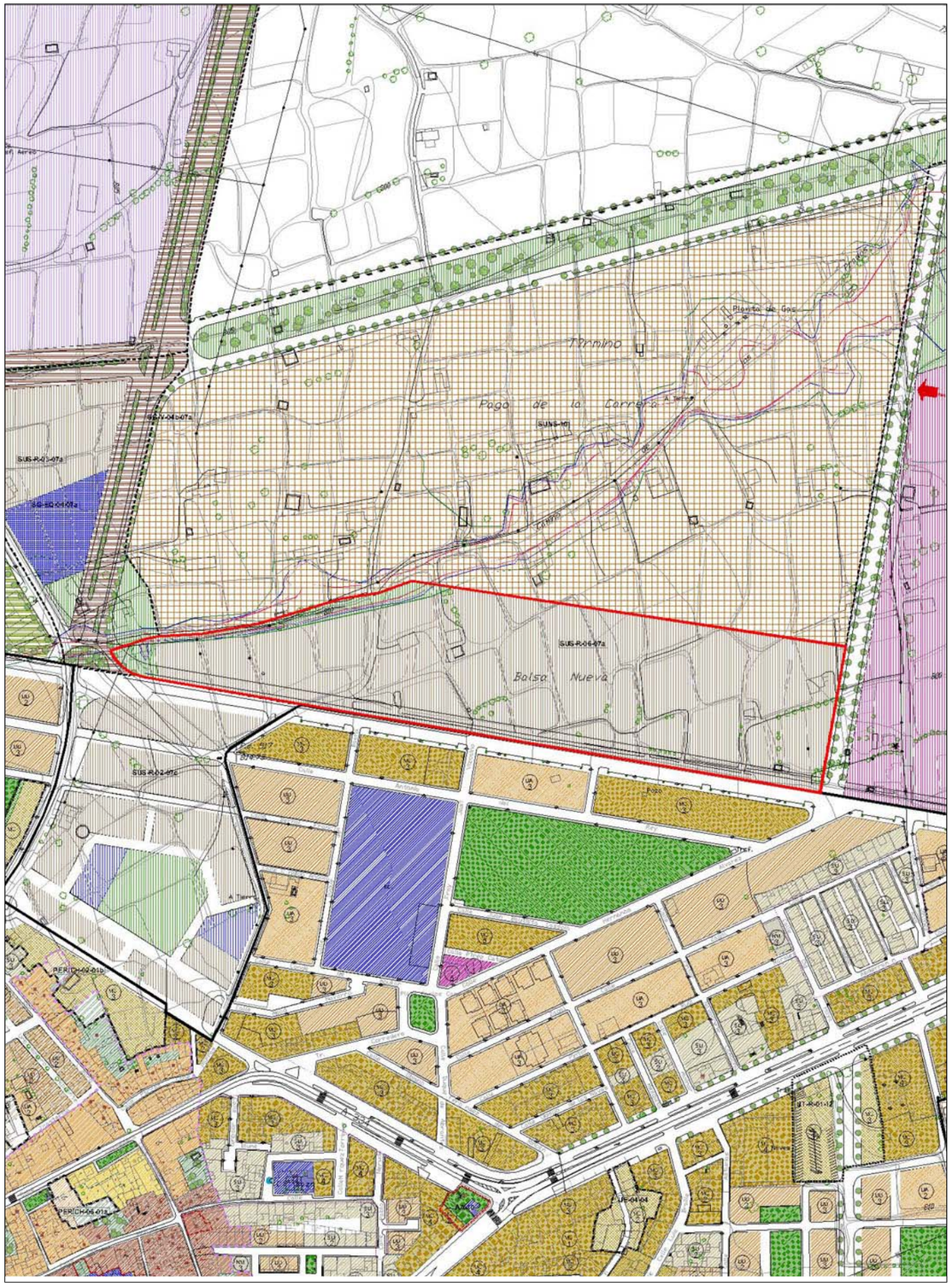
1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos patrimonializables. Con anterioridad a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo (incluidos los estudios de detalle y planes de urbanización) en suelos urbanos no consolidados, suelos urbanizables y sistemas generales, se realizarán estudios arqueológicos previos, que serán determinados por la Consejería de Cultura en función del proyecto de actuación presentado, según se dispone en el art.29.3 de la Ley LPHA. Los resultados serán valorados por esta Consejería que en su caso, establecerá las cautelas arqueológicas apropiadas y determinará la viabilidad de la clasificación y actuación urbanística prevista.
Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.



NOMBRE: Sectorizado Residencial 06 **CÓDIGO SECTOR:** SUS-R-06

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Superficie bruta (m²):**	52.400,00
Uso global	RESIDENCIAL	**Coef. edificabilidad:**	0,660
Área de reparto	AR-07a	**Superf. edif. total (m²t):**	34.584,00
S.G. E. adscrito (m²):	5.411,00	**Aprov. objetivo (m²cuc):**	43.575,84
Cargas externas del sector (m²cuc):	6.884,57	**Aprov. medio AR:**	0,700

Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc): 36.691,27 **Ayto (10%):** 3.669,13 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 33.022,14

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 103 **Libres:** 174 **Total Viviendas:** 277

Densidad de viviendas por hectarea: 53

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m²t)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m²cuc)
US-MC	Manzana Cerrada	20,00	6.916,80	1,10	7.608,48
US-MC VPO	VPO	30,00	10.375,20	0,70	7.262,64
US-SU	SUBURBANA	40,00	13.833,60	1,70	23.517,12
US-T	Terciario	10,00	3.458,40	1,50	5.187,60

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)
Equipamientos	3.735,00	3.735,00
EspaciosLibres	5.603,00	5.603,00
Nº Plazas de Aparcamiento	172	172

Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	**Fase:**	1
Iniciativade Planeamiento:	Privada	**Prioridad:**	Alta
Sistema de actuacion:	Compensación		

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ordenación de los crecimientos residenciales de el margen izquierda de la carretera de Murcia, resolviendo la zona de contacto entre la ciudad y la franja de separación con la autovía, así como la integración de usos terciarios en los desarrollos residenciales de baja y media densidad que se han previsto. Se tendra que respetar el limite de edificación impuesto por la linea de zona de inundabilidad con periodo de retorno de 500 años.
Los sistemas generales viarios los SG-V-04b, SG-V-05a y SG-V-05b y SG-V-07 estan adscritos al área de reparto a la que pertenece el sector, y ademas los gastos de urbanización se establecen como carga según el articulo 113.j de la LOUA. Los sistemas generales SG-INF-La y SG-INF-Lb estan adscritos al área de reparto a la que pertenece el sector, la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de dichos sistemas generales serán por iniciatica pública.
En el desarrollo del planeamiento, los propietarios de los terrenos, durante el proceso de reparcelación, habrán de llegar a acuerdos con los propietarios de las granjas que en este ámbito se ubiquen y tener en cuenta las circunstancias de cada una de las fincas iniciales a los efectos de su valoración, para llegar a soluciones definitivas, ya sea el traslado de la actividad, la integración cuando sea posible, el cierre de la misma o cualquier otra solución que pueda proponerse.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

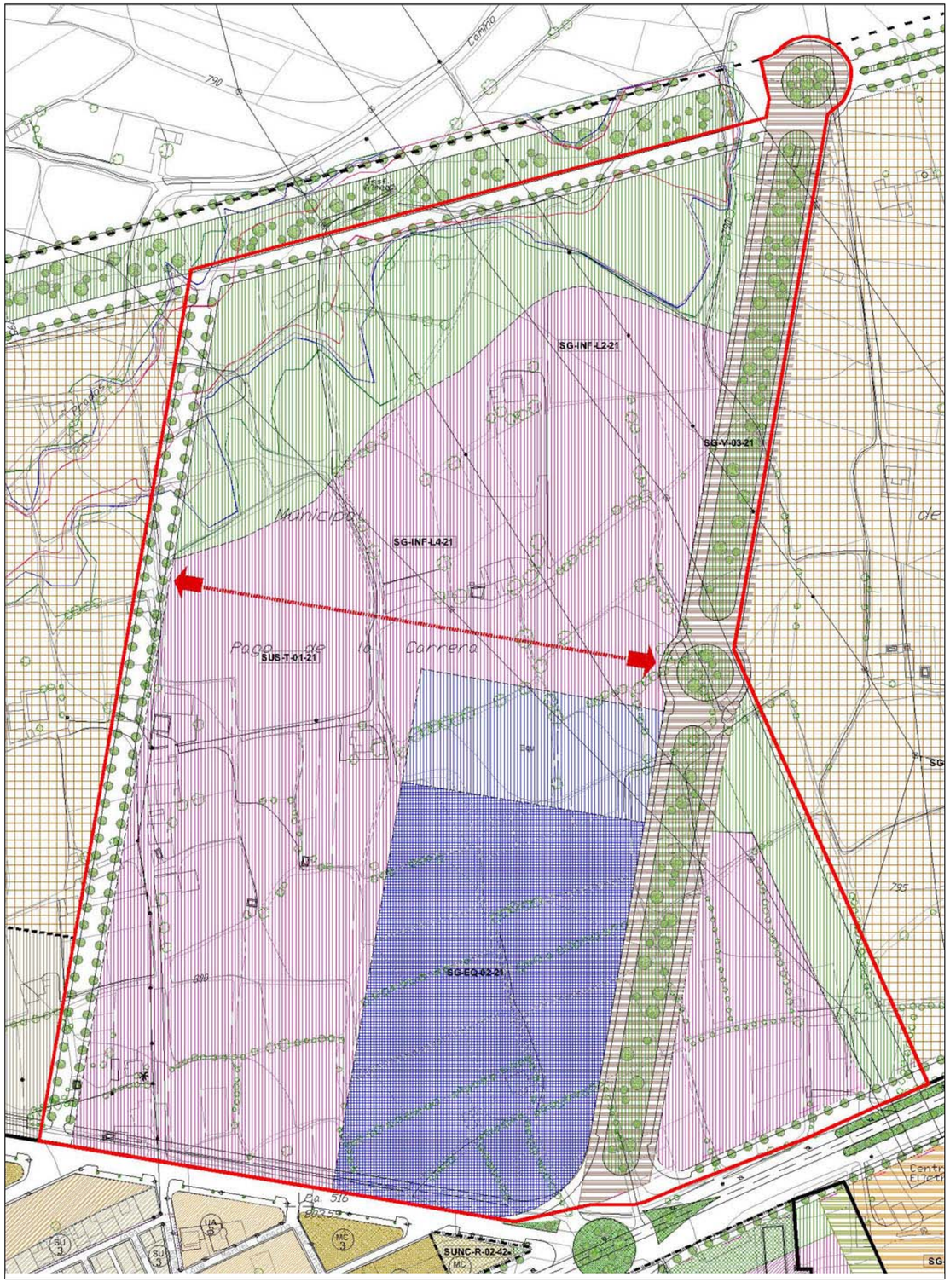
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos patrimonializables.
Con anterioridad a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo (incluidos los estudios de detalle y planes de urbanización) en suelos urbanos no consolidados, suelos urbanizables y sistemas generales, se realizarán estudios arqueológicos previos, que serán determinados por la Consejería de Cultura en función del proyecto de actuación presentado, según se dispone en el art.29.3 de la Ley LPHA. Los resultados serán valorados por esta Consejería que en su caso, establecerá las cautelas arqueológicas apropiadas y determinará la viabilidad de la clasificación y actuación urbanística prevista.
Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

El planeamiento de desarrollo precisa un estudio hidrológico e hidráulico de detalle que permita reconocer la zona inundable de periodo de retorno de 500 años.



NOMBRE: Sectorizado Terciario 01 **CÓDIGO SECTOR:** SUS-T-01

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Superficie bruta (m²):**	220.654,00
Uso global	TERCIARIO	**Coef. edificabilidad:**	0,800
Área de reparto	AR-21	**Superf. edif. total (m²t):**	176.523,20
S.G. E. adscrito (m²):	4.034,00	**Aprov. objetivo (m²cuc):**	219.594,86
Cargas externas del sector (m²cuc):	-5.589,52	**Aprov. medio AR:**	1,021

Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc): 225.184,38 **Ayto (10%):** 22.518,44 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 202.665,95

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 264 **Libres:** 442 **Total Viviendas:** 706

Densidad de viviendas por hectarea: 32

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m²t)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m²cuc)
US-MC	Manzana Cerrada	34,00	60.017,89	1,10	66.019,68
US-MC VPO	VPO	15,00	26.478,48	0,70	18.534,94
US-T	Terciario	51,00	90.026,83	1,50	135.040,25

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)
Equipamientos	14.882,00	14.882,00
EspaciosLibres	26.822,00	26.822,00
Nº Plazas de Aparcamiento	882	882

Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	**Fase:**	1
Iniciativade Planeamiento:	Privada	**Prioridad:**	Alta
Sistema de actuacion:	Compensación		

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ordenación de los crecimientos del margen izquierda de la carretera de Murcia, resolviendo la zona de contacto entre la ciudad y la franja de separación con la autovía, así como la integración de usos residenciales en los desarrollos terciarios que se han previsto. Se considera el uso residencial compatible con el uso terciario. Se adscribe al sector el sistema general Palacio de los Enriquez (SG-EQ-05) así como la carga externa correspondiente a la indemnización económica del Palacio de los Enriquez. La tasación economica se estima a 1.500.000 euros, por lo tanto la carga es de 5,60 euros por cada metro cuadrado del área de reparto.
El sistema general SG-EQ-02 Polideportivo esta incluido dentro del presente sector. El sistema general viario SG-V-03 igualmente esta incluido en el sector, y ademas los gastos de su urbanización se establecen como carga según el articulo 113.j de la LOUA.
Incluye el suelo destinado a sistema general de infraestructuras que posibilitará el encauzamiento en términos admisibles para la ciudad de Baza de los tendidos eléctricos en alta tensión, así como algunos de los tramos de los viales estructurantes que discurrirán entre la autovía y la carretera de Murcia. Es obligatorio soterrar todas las lineas electrícas del ámbito y particularmente la red de alta tensión correspondiente a los sistemas generales SG-INF-L2 y SG-INF-L4 (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la red de alta tensión serán por iniciatica pública). Al soterrar estas dos lineas se deberá dejar preparada la infraestructura necesaria para el soterramiento de las cuatro lineas de alta tensión.
En el desarrollo del planeamiento, los propietarios de los terrenos, durante el proceso de reparcelación, habrán de llegar a acuerdos con los propietarios de las granjas que en este ámbito se ubiquen y tener en cuenta las circunstancias de cada una de las fincas iniciales a los efectos de su valoración, para llegar a soluciones definitivas, ya sea el traslado de la actividad, la integración cuando sea posible, el cierre de la misma o cualquier otra solución que pueda proponerse.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

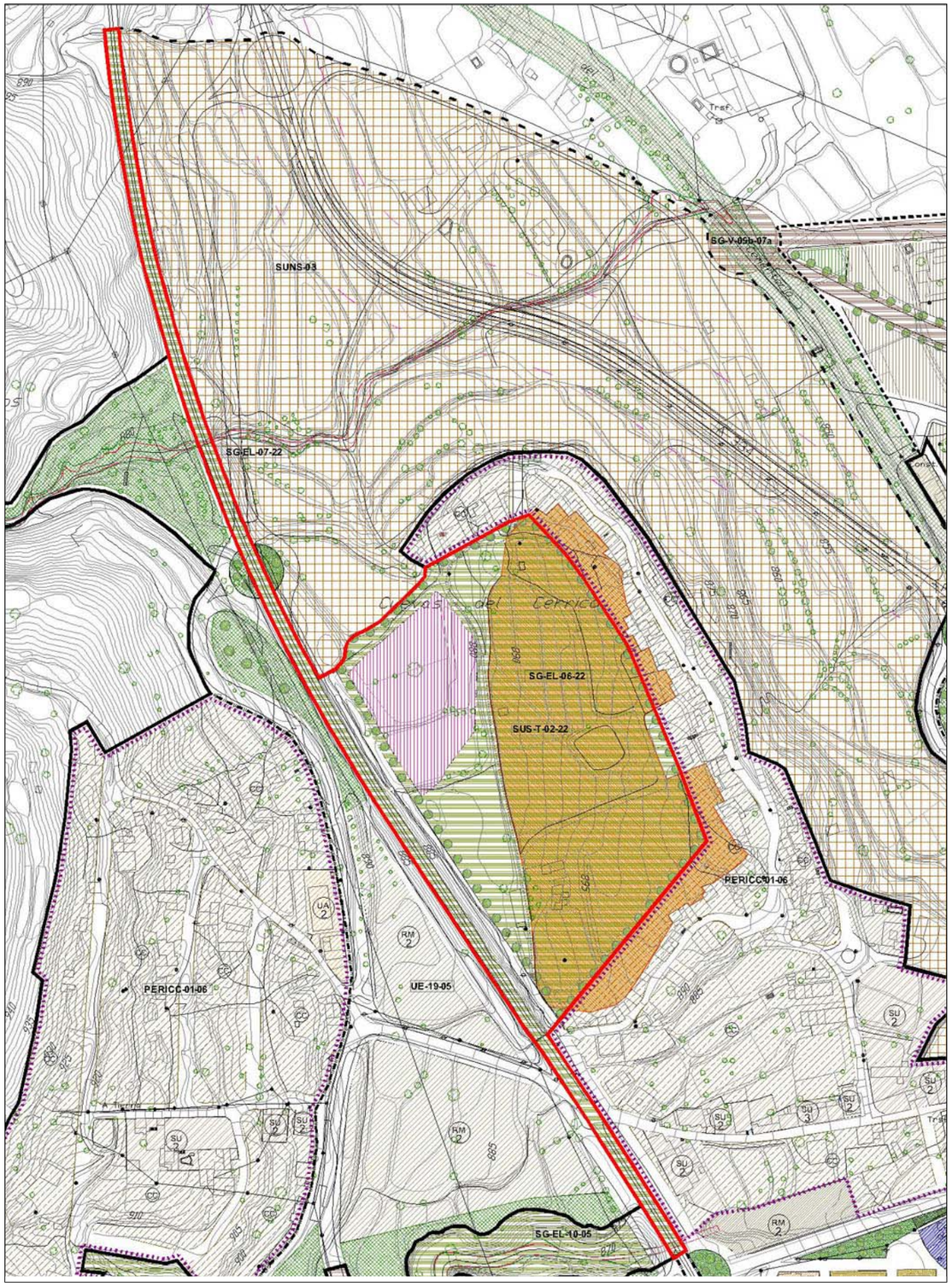
Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos patrimonializables.
Con anterioridad a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo (incluidos los estudios de detalle y planes de urbanización) en suelos urbanos no consolidados, suelos urbanizables y sistemas generales, se realizarán estudios arqueológicos previos, que serán determinados por la Consejería de Cultura en función del proyecto de actuación presentado, según se dispone en el art.29.3 de la Ley LPHA. Los resultados serán valorados por esta Consejería que en su caso, establecerá las cautelas arqueológicas apropiadas y determinará la viabilidad de la clasificación y actuación urbanística prevista.
Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

Los accesos y glorietas cumplirán la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio, por lo que se considera el grafiado representado en planos únicamente orientativo. Será obligatorio estudiar y recoger en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo el cumplimiento de la normativa de obligado cumplimiento en esta materia y se recabará, en su caso, el informe correspondiente del servicio de Carreteras.

El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

El planeamiento de desarrollo precisa un estudio hidrológico e hidráulico de detalle que permita reconocer la zona inundable de periodo de retorno de 500 años.

Todos los documentos de planeamiento de desarrollo que afecten a la carretera o a alguno de sus elementos funcionales, así como a la estabilidad de los terrenos circundantes, se someterán a informe preceptivo, como así se establece en el artículo 21 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre.



NOMBRE: Parque Periurbano **CÓDIGO SECTOR:** SUS-T-02

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Superficie bruta (m²):**	40.906,00
Uso global	TERCIARIO	**Coef. edificabilidad:**	0,250
Área de reparto	AR-22	**Superf. edif. total (m²t):**	10.226,50
S.G. E. adscrito (m²):	0,00	**Aprov. objetivo (m²cuc):**	12.271,80
Cargas externas del sector (m²cuc):	0,00	**Aprov. medio AR:**	0,300

Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc): 12.271,80 **Ayto (10%):** 1.227,18 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 11.044,62

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)
US-T	Terciario	100,00	10.226,50	1,50	12.271,80

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)
Equipamientos	1.636,00	1.636,00
EspaciosLibres	4.091,00	4.091,00
Nº Plazas de Aparcamiento	51	51

Figura de Planeamiento:	Plan Especial	**Fase:**	1
Iniciativade Planeamiento:	Privada	**Prioridad:**	Alta
Sistema de actuacion:	Compensación		

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Creación de Parque Periurbano con atención a las cualidades paisajísticas y a la vegetación preexistente de la zona. Conectividad peatonal. Reserva de espacio destinado a aparcamiento en superficie con adecuación paisajística y medio ambiental. Afección de elementos de valores etnológicos y arqueológicos. Tratamiento de las fachadas traseras de la Cuevas del cerrito con características de trasera y inclusión de un vial de tolerancia rodada de acceso trasero a dichas edificaciones de la cara este del cerro.
El Plan Especial establecerá las cesiones a realizar.
Los sistemas generales SG-EL-06 y SG-EL-07 estan incluidos en el sector.
El ámbito de planeamiento se ve afectado por el yacimiento arqueológico Vsu Arq 4 - Zona de Cautela del Barrio del Cerrico, con el nivel de protección genérica definido en el art. 12.93.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

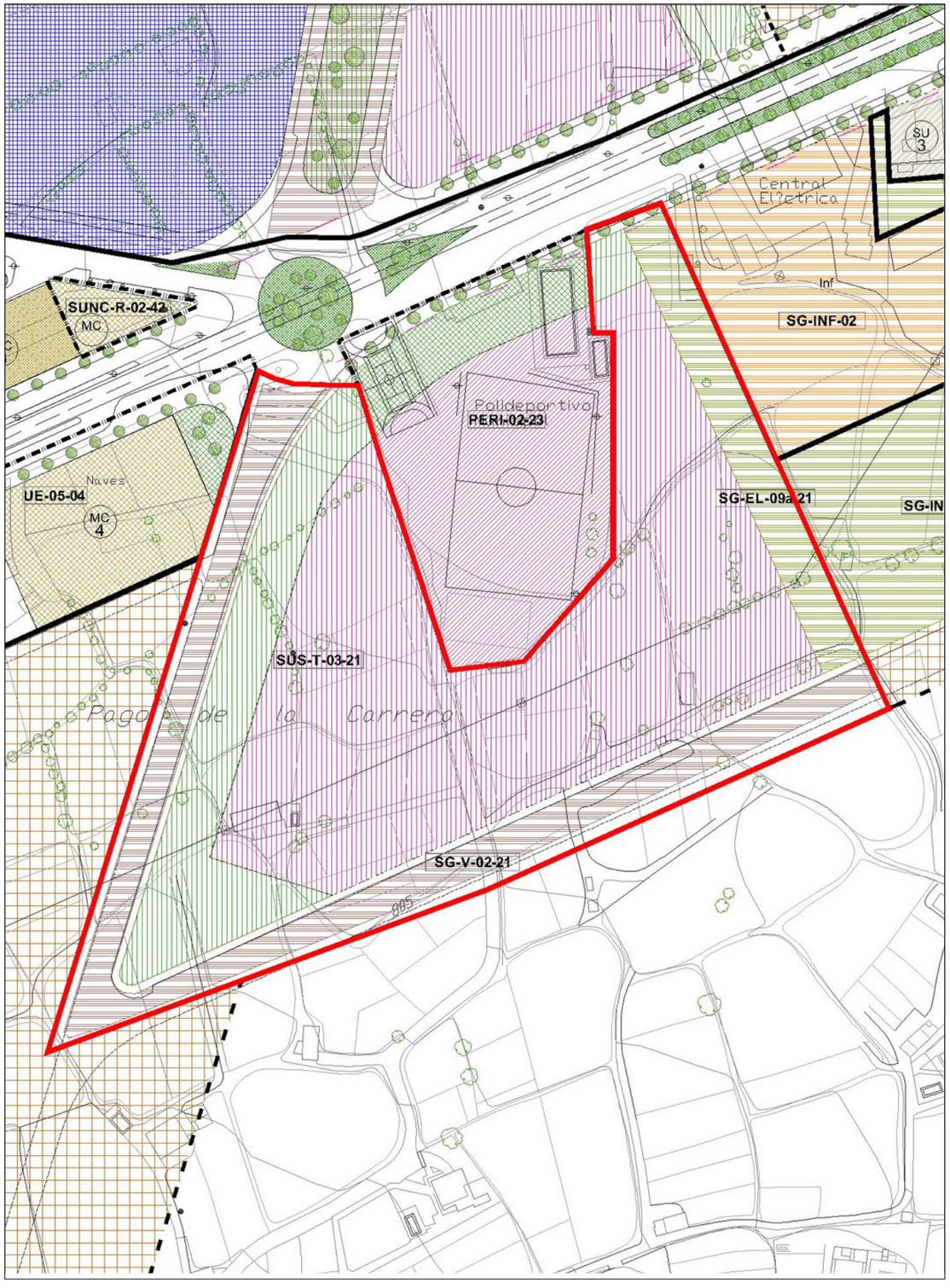
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos patrimonializables.
Con anterioridad a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo (incluidos los estudios de detalle y planes de urbanización) en suelos urbanos no consolidados, suelos urbanizables y sistemas generales, se realizarán estudios arqueológicos previos, que serán determinados por la Consejería de Cultura en función del proyecto de actuación presentado, según se dispone en el art.29.3 de la Ley LPHA. Los resultados serán valorados por esta Consejería que en su caso, establecerá las cautelas arqueológicas apropiadas y determinará la viabilidad de la clasificación y actuación urbanística prevista.
Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

El planeamiento de desarrollo precisa un estudio hidrológico e hidráulico de detalle que permita reconocer la zona inundable de periodo de retorno de 500 años.



NOMBRE:	Sectorizado Terciario 03	**CÓDIGO SECTOR:**	SUS-T-03

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	**Superficie bruta (m²):**	43.203,00
Uso global	TERCIARIO	**Coef. edificabilidad:**	1,000
Área de reparto	AR-21	**Superf. edif. total (m²t):**	43.203,00
S.G. E. adscrito (m²):	4.034,00	**Aprov. objetivo (m²cuc):**	53.796,38
Cargas externas del sector (m²cuc):	9.706,35	**Aprov. medio AR:**	1,021

Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc): 44.090,03 **Ayto (10%):** 4.409,00 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 39.681,02

Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: 63 **Libres:** 96 **Total Viviendas:** 159

Densidad de viviendas por hectarea: 37

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m²t)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m²cuc)
US-MC	Manzana Cerrada	34,30	14.818,63	1,10	16.300,49
US-MC VPO	VPO	14,70	6.350,84	0,70	4.445,59
US-T	Terciario	51,00	22.033,53	1,50	33.050,30

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)
Equipamientos	3.423,00	3.423,00
EspaciosLibres	6.014,00	6.014,00
Nº Plazas de Aparcamiento	216	216

Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	**Fase:**	1
Iniciativade Planeamiento:	Privada	**Prioridad:**	Alta
Sistema de actuacion:	Compensación		

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ordenación de usos Terciarios y Residenciales y resolución de la zona de entrada al núcleo desde la carretera N-342. Se considera el uso residencial compatible.
El sistema general viario SG-V-02 y el sistema general de espacios libres SG-EL-09a estan incluido en el sector, y ademas los gastos de urbanización se establecen como carga según el articulo 113.j de la LOUA.
Se adscribe al sector el sistema general Palacio de los Enriquez (SG-EQ-05) así como la carga externa correspondiente a la indemnización económica del Palacio de los Enriquez. La tasación economica se estima a 1.500.000 euros, por lo tanto la carga es de 5,60 euros por cada metro cuadrado del área de reparto.
Los sistemas generales SG-EQ-02, SG-V-03, SG-INF-L2, y SG-INF-L4 están adscritos al área de reparto.
Para los sistemas generales SG-INF-L2 y SG-INF-L4 la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la red de alta tensión serán por iniciatica pública.

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos patrimonializables. Con anterioridad a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo (incluidos los estudios de detalle y planes de urbanización) en suelos urbanos no consolidados, suelos urbanizables y sistemas generales, se realizarán estudios arqueológicos previos, que serán determinados por la Consejería de Cultura en función del proyecto de actuación presentado, según se dispone en el art.29.3 de la Ley LPHA. Los resultados serán valorados por esta Consejería que en su caso, establecerá las cautelas arqueológicas apropiadas y determinará la viabilidad de la clasificación y actuación urbanística prevista.
Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

Los accesos y glorietas cumplirán la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio, por lo que se considera el grafiado representado en planos únicamente orientativo. Será obligatorio estudiar y recoger en los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo el cumplimiento de la normativa de obligado cumplimiento en esta materia y se recabará, en su caso, el informe correspondiente del servicio de Carreteras.

El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

Todos los documentos de planeamiento de desarrollo que afecten a la carretera o a alguno de sus elementos funcionales, así como a la estabilidad de los terrenos circundantes, se someterán a informe preceptivo, como así se establece en el artículo 21 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre.