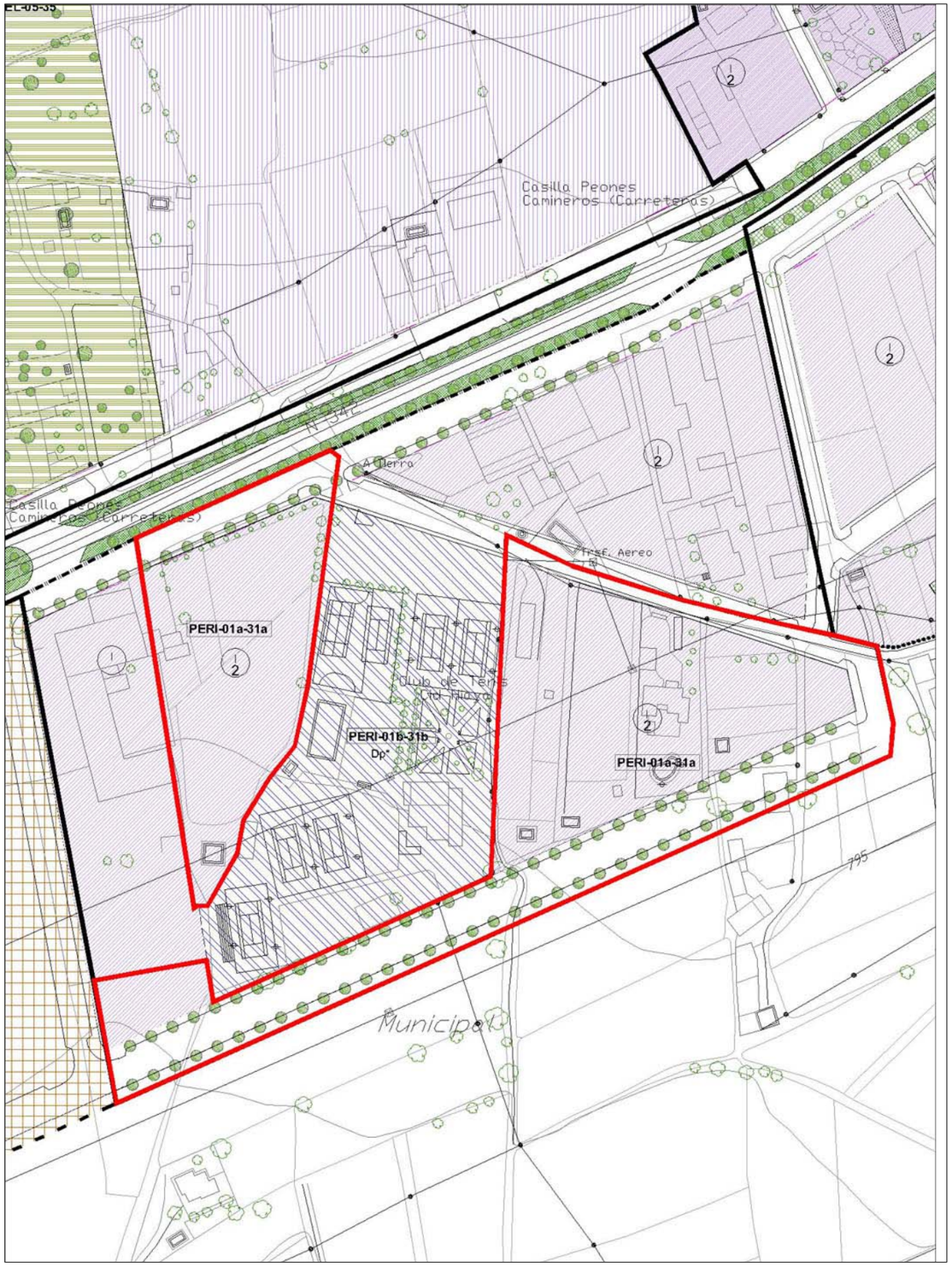



**NOMBRE:** Industrial Ctra. Murcia **CÓDIGO SECTOR:** PERI-01a

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 43.958,00 |
| **Uso global** | INDUSTRIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,561 |
| **Área de reparto** | AR-31a | **Superf. edif. total (m²t):** | 24.670,50 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 15.400,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 24.670,50 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 6.400,58 | **Aprov. medio AR:** | 0,416 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 18.269,92 **Ayto (10%):** 1.826,99 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 16.442,93

**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) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-I | Industrial | 100,00 | 24.670,50 | 1,00 | 24.670,50 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 1.758,00 | 1.758,00 |
| **EspaciosLibres** | 4.396,00 | 4.396,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 123 | 123 |

**Figura de Planeamiento:** Plan Especial de Reforma Interior **Fase:** 1

**Iniciativade Planeamiento:** Privada **Prioridad:** Alta

**Sistema de actuacion:** Compensación

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ordenación de usos industriales en la zona este de la ciudad y resolución de su adecuada inserción urbana. El Plan Especial ubicará las cesiones a realizar.
El sistema general de Infraestructura SG-INF-01B esta adscrito al sector (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la depuradora 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.

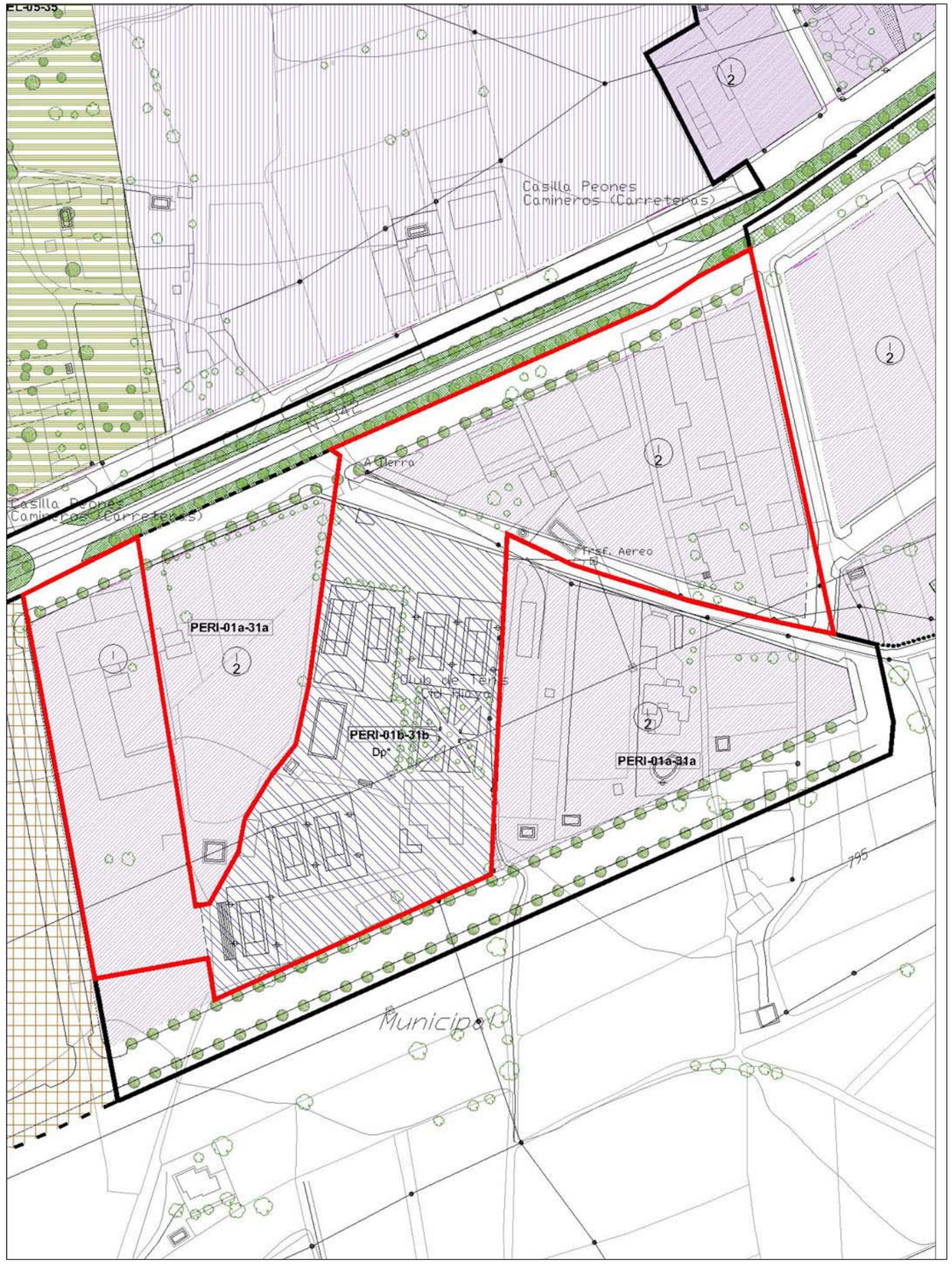
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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.




**NOMBRE:** Industrial Ctra. De Murcia **CÓDIGO SECTOR:** PERI-01b

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 32.633,00 |
| **Uso global** | INDUSTRIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,713 |
| **Área de reparto** | AR-31b | **Superf. edif. total (m²t):** | 23.268,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 22.441,99 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 0,00 | **Aprov. medio AR:** | 0,688 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 22.441,99 **Ayto (10%):** 2.244,20 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 20.197,79

**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) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-DP | DOTACIONAL PRIVADO | 7,10 | 1.652,03 | 0,50 | 826,01 |
| UR-I | Industrial | 92,90 | 21.615,97 | 1,00 | 21.615,97 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 0,00 | 1.305,00 |
| **EspaciosLibres** | 0,00 | 3.263,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 0 | 116 |

**Figura de Planeamiento:** E.D., Proyecto de Urbanizacón y Reparcelació **Fase:** 1
**Iniciativade Planeamiento:** Privada **Prioridad:** Alta
**Sistema de actuacion:** Compensación

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

## 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.

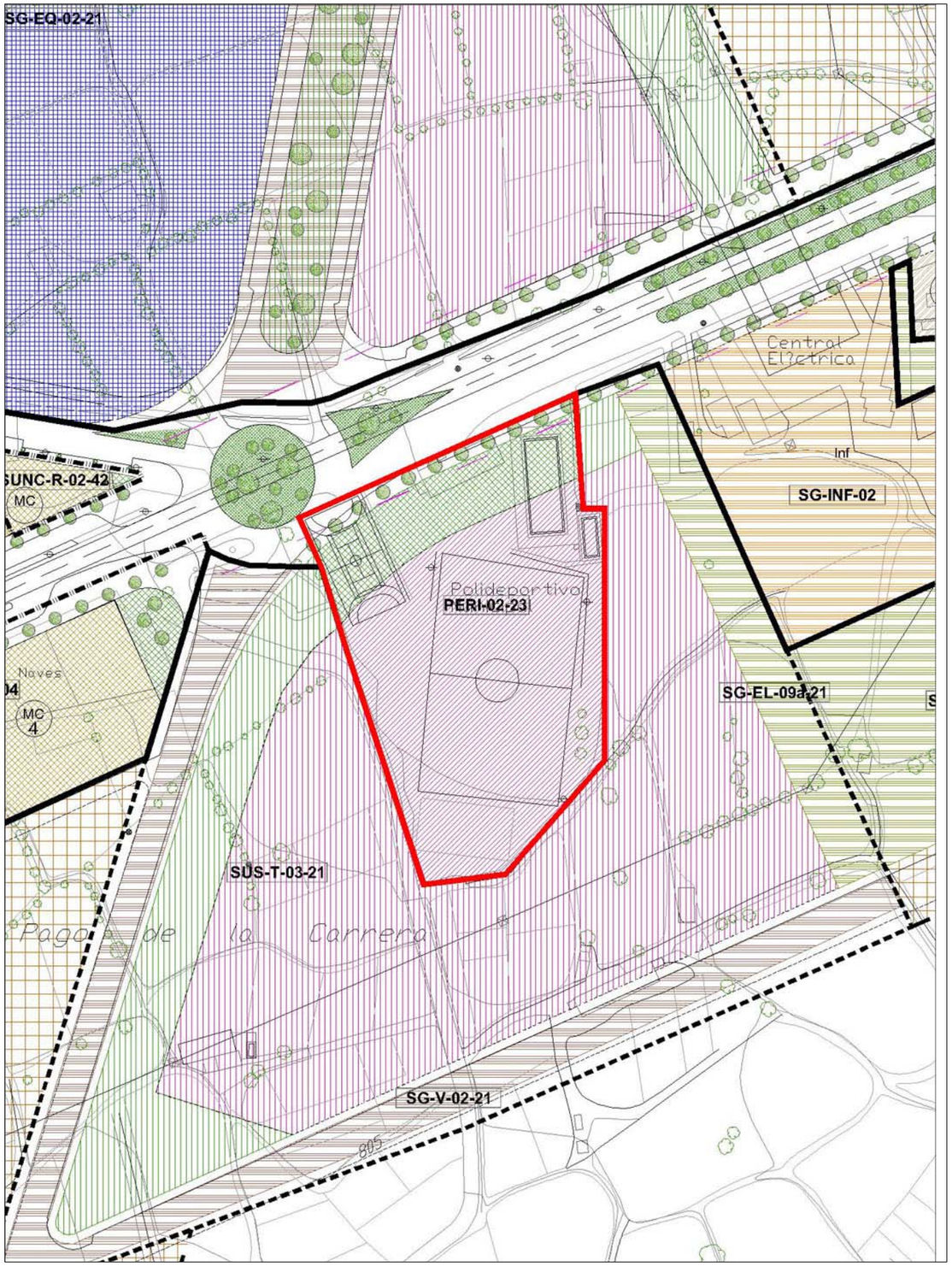
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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:** Antigua Zona Polideportiva **CÓDIGO SECTOR:** PERI-02

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 11.759,00 |
| **Uso global** | TERCIARIO | **Coef. edificabilidad:** | 1,300 |
| **Área de reparto** | AR-23 | **Superf. edif. total (m²t):** | 15.286,70 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 17.520,09 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 0,00 | **Aprov. medio AR:** | 1,490 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 17.520,09 **Ayto (10%):** 1.752,01 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 15.768,08

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 52 **Libres:** 17 **Total Viviendas:** 69

**Densidad de viviendas por hectarea:** 59

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC | Manzana Cerrada | 14,70 | 2.247,14 | 1,30 | 2.921,29 |
| UR-MC VPO | VPO | 34,30 | 5.243,34 | 1,00 | 5.243,34 |
| UR-T | Terciario | 51,00 | 7.796,22 | 1,20 | 9.355,46 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 1.139,00 | 1.139,00 |
| **EspaciosLibres** | 1.948,00 | 1.948,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 76 | 76 |

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

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ordenación de usos residenciales y terciarios y resolución de su adecuada inserción urbana. Se considera el uso residencial compatible.

### 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.

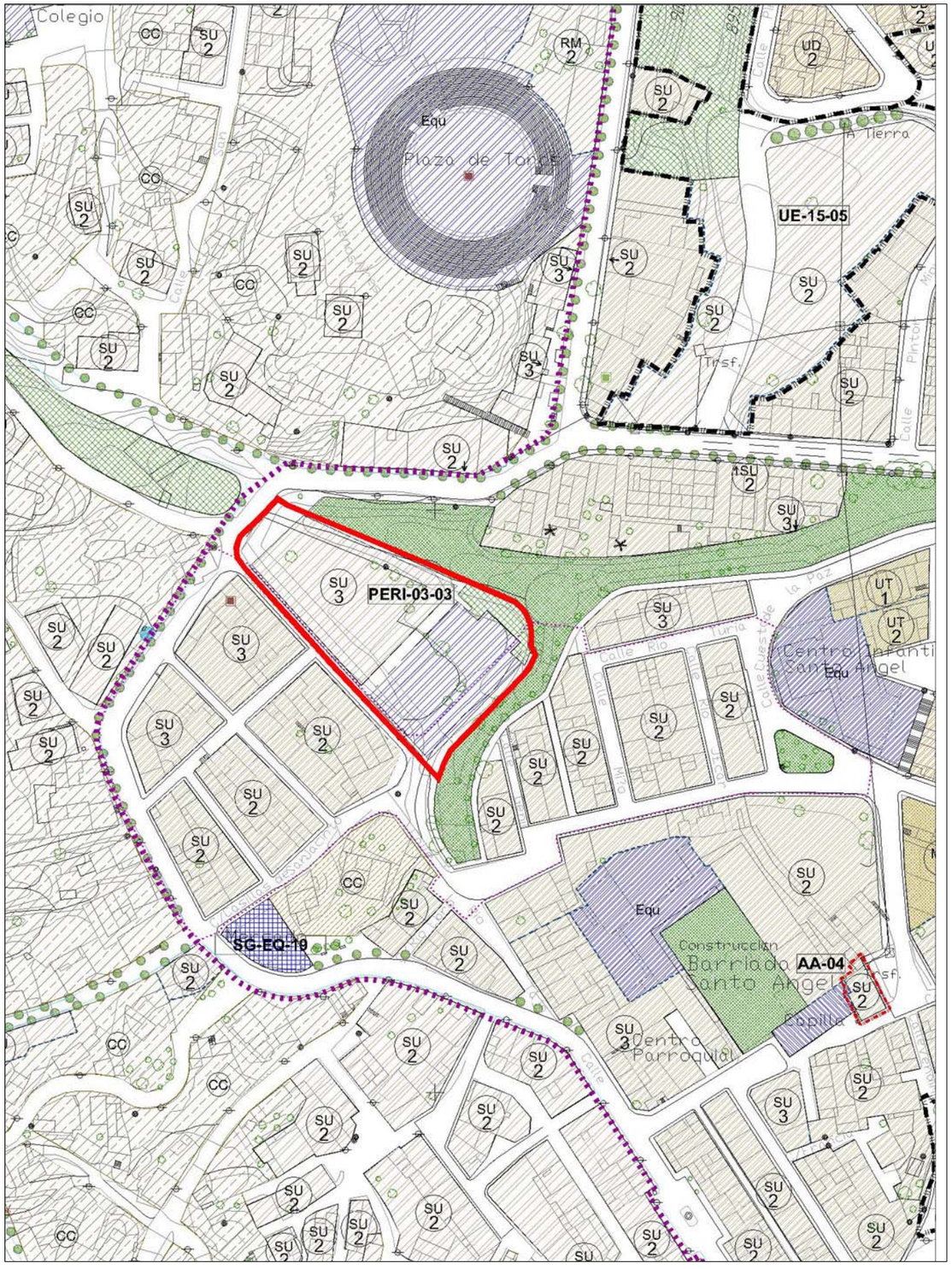
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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:** Actuación junto a Plaza de Toros **CÓDIGO SECTOR:** PERI-03

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 4.667,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,279 |
| **Área de reparto** | AR-03 | **Superf. edif. total (m²t):** | 5.970,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 5.970,00 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 1.058,18 | **Aprov. medio AR:** | 1,052 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 4.911,82 **Ayto (10%):** 491,18 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 4.420,64

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 42 **Libres:** 0 **Total Viviendas:** 42

**Densidad de viviendas por hectarea:** 92

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC VPO | VPO | 100,00 | 5.970,00 | 1,00 | 5.970,00 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 1.839,00 | 716,00 |
| **EspaciosLibres** | 467,00 | 1.075,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 30 | 30 |

**Figura de Planeamiento:** Plan Especial de Reforma Interior **Fase:** 2

**Iniciativade Planeamiento:** Privada **Prioridad:** Media

**Sistema de actuacion:** Compensación

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ordenación de usos residenciales y de las dotaciones y resolución de su adecuada inserción urbana. Se reparten las dotaciones con el objetivo de dotar el sector de una pista polideportiva.

## 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.

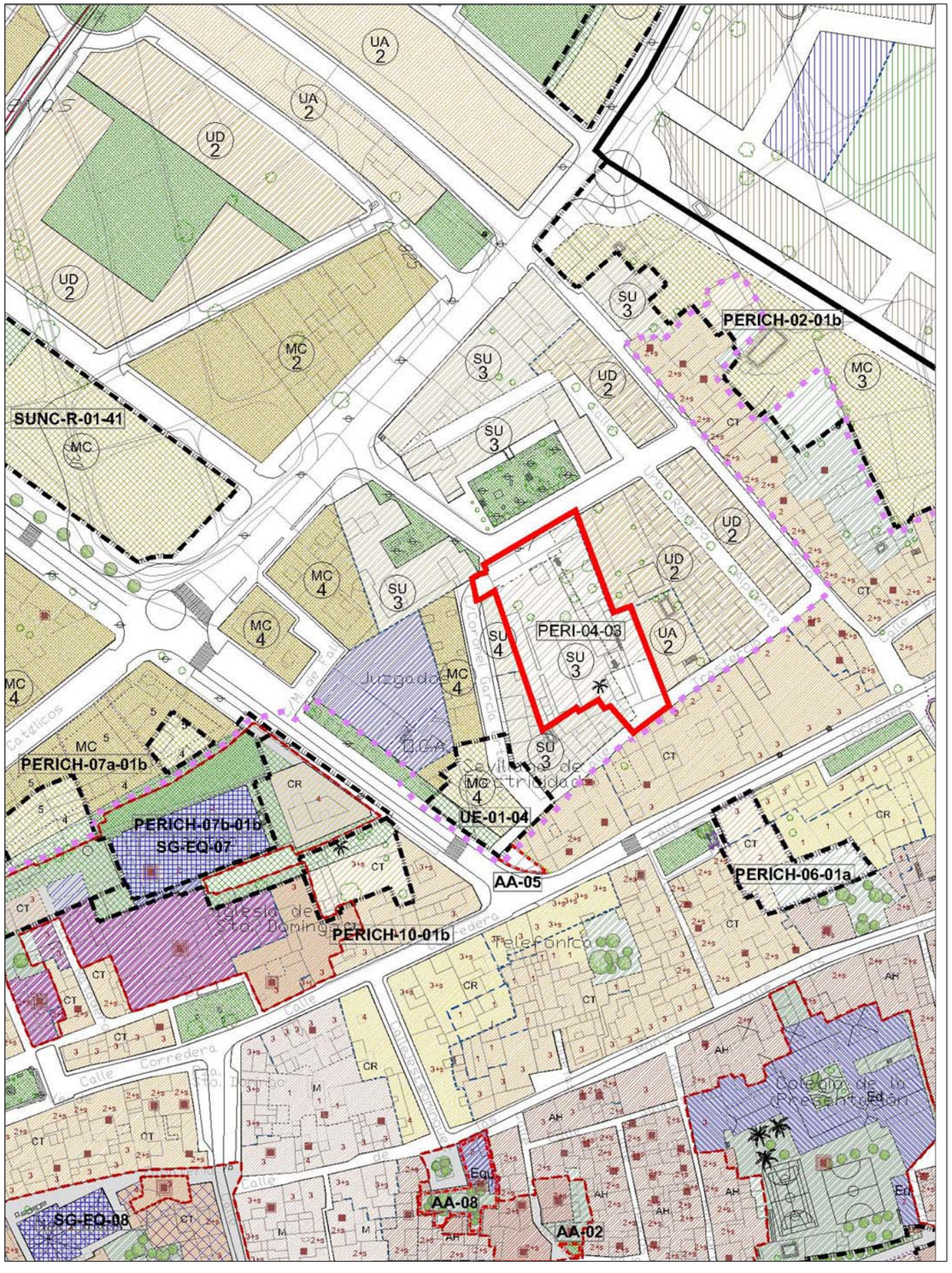
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

Tras el análisis urbanístico de este ámbito, se ha observado la presencia de urbanizaciones y edificaciones existentes, que de acuerdo con el artículo 45.2.B.a.2, precisa de renovación, mejora o rehabilitación, que se debe realizar mediante actuaciones integradas de reforma interior.




**NOMBRE:** Plan Especial de Reforma Interior 04 **CÓDIGO SECTOR:** PERI-04

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 2.716,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,300 |
| **Área de reparto** | AR-03 | **Superf. edif. total (m²t):** | 3.530,80 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 4.519,42 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 1.660,95 | **Aprov. medio AR:** | 1,052 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 2.858,48 **Ayto (10%):** 285,85 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 2.572,63

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 9 **Libres:** 17 **Total Viviendas:** 26

**Densidad de viviendas por hectarea:** 99

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-SU | SUBURBANA | 70,00 | 2.471,56 | 1,40 | 3.460,18 |
| UR-SU VPO | VPO | 30,00 | 1.059,24 | 1,00 | 1.059,24 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 424,00 | 424,00 |
| **EspaciosLibres** | 636,00 | 636,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 18 | 18 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Reforma interior del ámbito. El Plan Especial deberá resolver:
1. la altura de la edificación, sin exceder las 3 plantas.
2. Resolver la conexión indicada en la planimetría, entre las calle que linda al norte del PERI y la calle Trastercia, mediante un vial que de acceso a las viviendas previstas.

## 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.

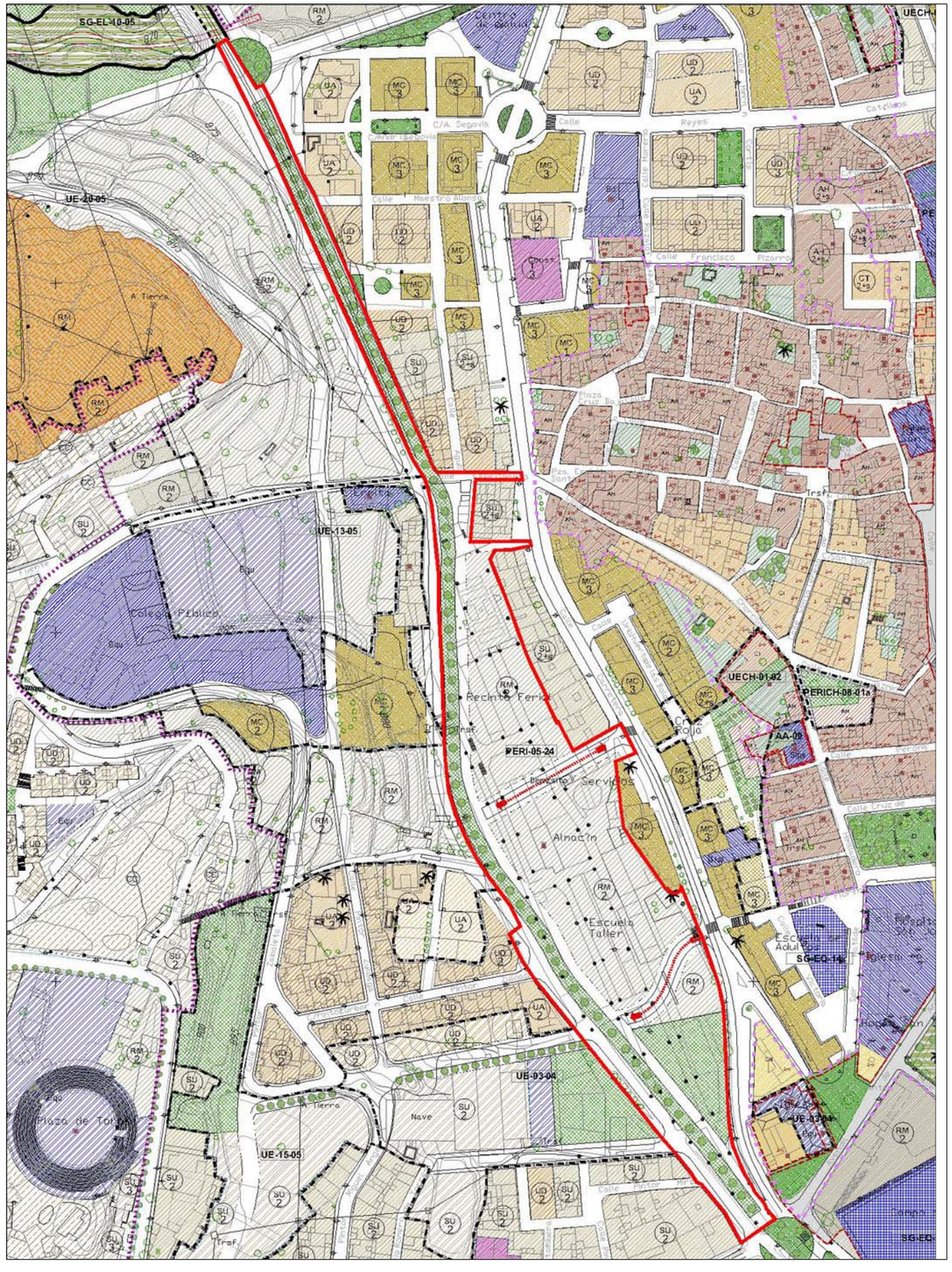
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

Tras el análisis urbanístico de este ámbito, se ha observado la presencia de urbanizaciones y edificaciones existentes, que de acuerdo con el artículo 45.2.B.a.2, precisa de renovación, mejora o rehabilitación, que se debe realizar mediante actuaciones integradas de reforma interior.




| | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRE:** | Antigua Estación Ferroviaria | **CÓDIGO SECTOR:** | PERI-05 |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 31.466,00 |
| **Uso global** | TERCIARIO | **Coef. edificabilidad:** | 0,669 |
| **Área de reparto** | AR-24 | **Superf. edif. total (m²t):** | 21.040,60 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 24.827,91 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 0,00 | **Aprov. medio AR:** | 0,789 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** | 24.827,91 | **Ayto (10%):** | 2.482,79 | **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** | 22.345,12 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** | 22 | **Libres:** | 0 | **Total Viviendas:** | 22 |
| **Densidad de viviendas por hectarea:** | 7 | | | | |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC VPO | VPO | 10,00 | 2.104,06 | 1,00 | 2.104,06 |
| UR-T | Terciario | 90,00 | 18.936,54 | 1,20 | 22.723,85 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 1.259,00 | 1.259,00 |
| **EspaciosLibres** | 3.147,00 | 3.147,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 105 | 105 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Figura de Planeamiento:** | Plan Especial de Reforma Interior | **Fase:** | 1 |
| **Iniciativade Planeamiento:** | Pública | **Prioridad:** | Alta |
| **Sistema de actuacion:** | Según Convenio | | |

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Operación de reforma interior que busca la transformación de los suelos ocupados antes por el ferrocarril y en la actualidad por el recinto ferial, la cual se considera no sólo una de las actuaciones principales de la propuesta realizada y clave para muchas otras actuaciones, sino lo que es más, imprescindible para cualquier propuesta de reordenación urbana de Baza que se pueda formular.
La sustitución del uso ferroviario por el de recinto ferial no ha permitido que la zona cumpla las funciones de centralidad y de cohesión urbana que le corresponden. En efecto, estos suelos tienen una doble cualidad: de una parte, son intermedios entre los barrios de Las Cuevas y la ciudad baja, por lo que les corresponde la función de ensamblar ambas zonas, función que su actual uso y estado les impide cumplir; y de otra, están inmediatos al área del Centro Histórico en mayor estado de abandono y degradación, lo que no puede entenderse como una mera casualidad geográfica, sino como la consecuencia, además de otras causas, de su contacto con un área de no ciudad, como han sido y siguen siendo los suelos del ferrocarril.
La propuesta que se formula parte de las siguientes bases:

- Registrar los suelos mediante una conexión con funciones de acceso local, pero no de paso ni de conexión territorial, que dote a los suelos del entorno de la máxima accesibilidad. Por lo tanto, el trazado de este vial es indicativo y el Plan Especial definira su ancho y tendra en cuenta la movilidad no motorizada (bulevar peatonal, carril bici…).
- Localizar el indicado vial en el lateral más próximo a los barrios de Las Cuevas, es decir al oeste de los suelos, para que pueda servir de acceso a cuantas subidas a estos barrios puedan plantearse según su ordenación pormenorizada. Favorecer conexiones tranversales mediante la apertura de nuevos pasos transversales entre la carretera de Ronda, el nuevo vial y el barrio de Las Cuevas.
- Compatibilizar el nuevo vial con el paso de la vía verde sobre el antiguo trazado ferroviario, previendo paseos, zonas verdes y aceras amplias.
- Localizar sobre los suelos ferroviarios principalmente usos dotacionales y fundamentalmente terciarios -comerciales, ocio (restauración, cines, …etc. y oficinas,- que potencien su carácter central y aprovechen la accesibilidad que le otorga el nuevo vial, obligando a la dotación de aparcamientos subterráneos al servicio de los usos sobre rasante y de apoyo al Centro Histórico.
- Posibilitar el mantenimiento del terciario eventual en la zona.amediante la creación de una plaza para el mercado semanal
- Recomponer el paisaje urbano mediante operaciones de refachadización para usos residenciales y comerciales.
- Garantizar las obras de urbanización de la Avenida del Ferrocarril, en su lateral Noroccidental hasta su confluencia con la carretera de Granada.

## 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.

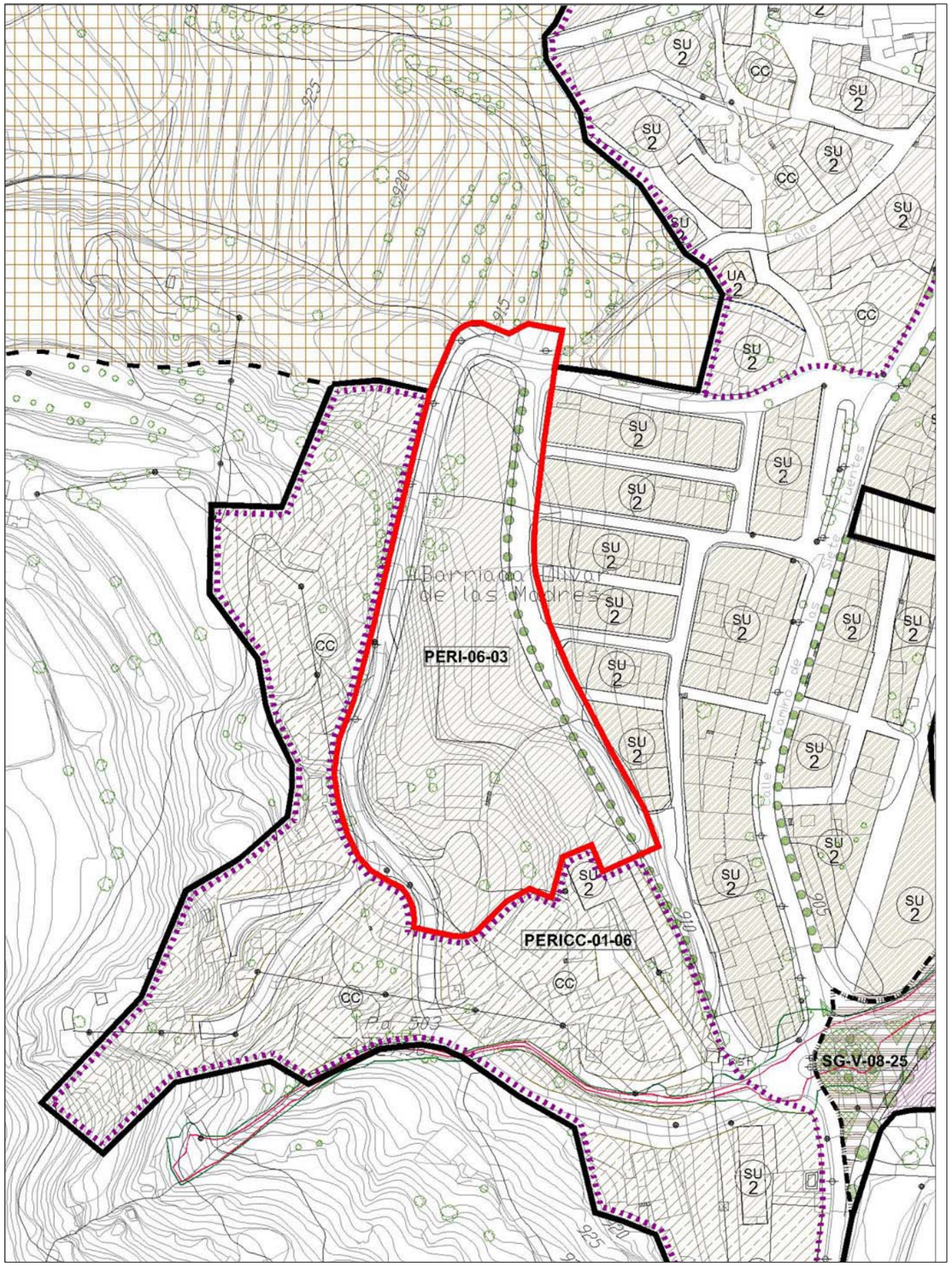
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

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:** Plan Especial de Reforma Interior 06 **CÓDIGO SECTOR:** PERI-06

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 12.855,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,550 |
| **Área de reparto** | AR-03 | **Superf. edif. total (m²t):** | 7.070,25 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 9.049,92 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -4.479,43 | **Aprov. medio AR:** | 1,052 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 13.529,35 **Ayto (10%):** 1.352,93 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 12.176,41

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 21 **Libres:** 40 **Total Viviendas:** 61

**Densidad de viviendas por hectarea:** 48

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-SU | SUBURBANA | 70,00 | 4.949,18 | 1,40 | 6.928,85 |
| UR-SU VPO | VPO | 30,00 | 2.121,08 | 1,00 | 2.121,08 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 848,00 | 836,00 |
| **EspaciosLibres** | 1.286,00 | 1.286,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 35 | 35 |

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

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ordenación de usos residenciales y de las dotaciones y resolución de su adecuada inserción urbana. El Plan Especial ubicará las cesiones a realizar.

### 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.

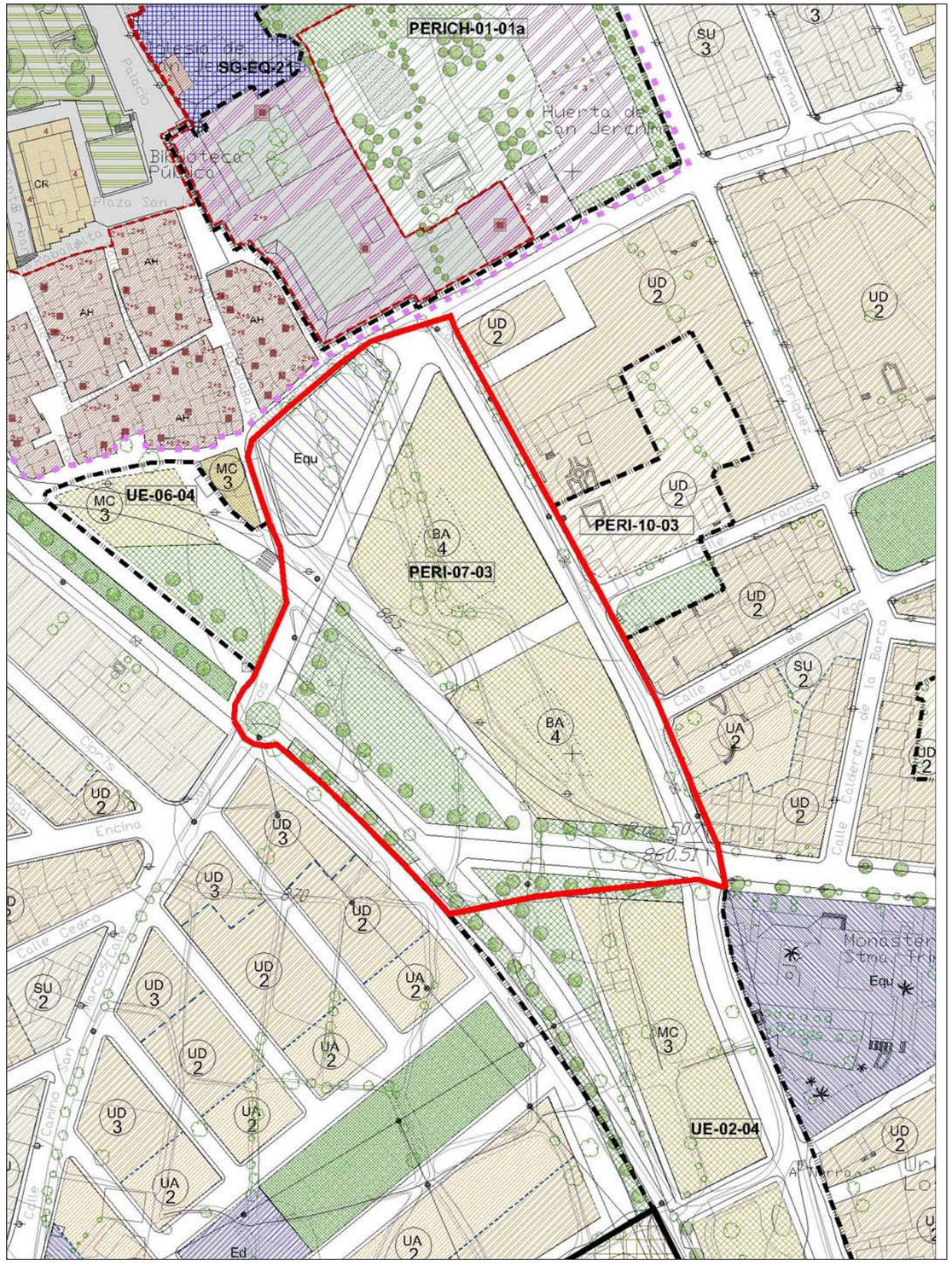
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

Tras el análisis urbanístico de este ámbito, se ha observado la presencia de urbanizaciones y edificaciones existentes, que de acuerdo con el artículo 45.2.B.a.2, precisa de renovación, mejora o rehabilitación, que se debe realizar mediante actuaciones integradas de reforma interior.




**NOMBRE:** Plan Especial de Reforma Interior 07 **CÓDIGO SECTOR:** PERI-07

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 20.320,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,000 |
| **Área de reparto** | AR-03 | **Superf. edif. total (m²t):** | 20.320,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 20.320,00 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -1.065,95 | **Aprov. medio AR:** | 1,052 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 21.385,95 **Ayto (10%):** 2.138,60 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 19.247,36

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 180 **Libres:** 0 **Total Viviendas:** 180

**Densidad de viviendas por hectarea:** 89

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-BA VPO | VPO | 100,00 | 20.320,00 | 1,00 | 20.320,00 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 2.438,00 | 2.438,00 |
| **EspaciosLibres** | 3.658,00 | 3.658,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 102 | 102 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Operación de reforma del vial existente mediante una ordenación pormenorizada que resuelve la apertura de una calle de conexión entre Callejón San Marcos y Calle Las Casicas. Obtención de la urbanización de la Avenida del Ferrocarril y de espacios públicos que acompañan a este vial de características de Vía Verde.
Uso de residencial en Bloque Abierto con usos comercial en PB, con la incorporación de un vial de tolerancia rodada para uso de residentes paralelo a la Avenida y calle de carácter peatonal transversal que comunica el espacio público con la Calle Fco. De Quevedo.
Manzana de equipamiento biblioteca con adecuación compositiva y de escala a su posición en contacto con el Conjunto Histórico y el ámbito cercano al B.I.C. San Jerónimo.
Respecto a las alineaciones fijadas en el Plano de Ordenación en el encuentro entre la Avenida del FFCC y la Carretera de Ronda antigua, con tratamiento de espacio público de las aceras obtenidas de este retraso de la alineación.

## 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.

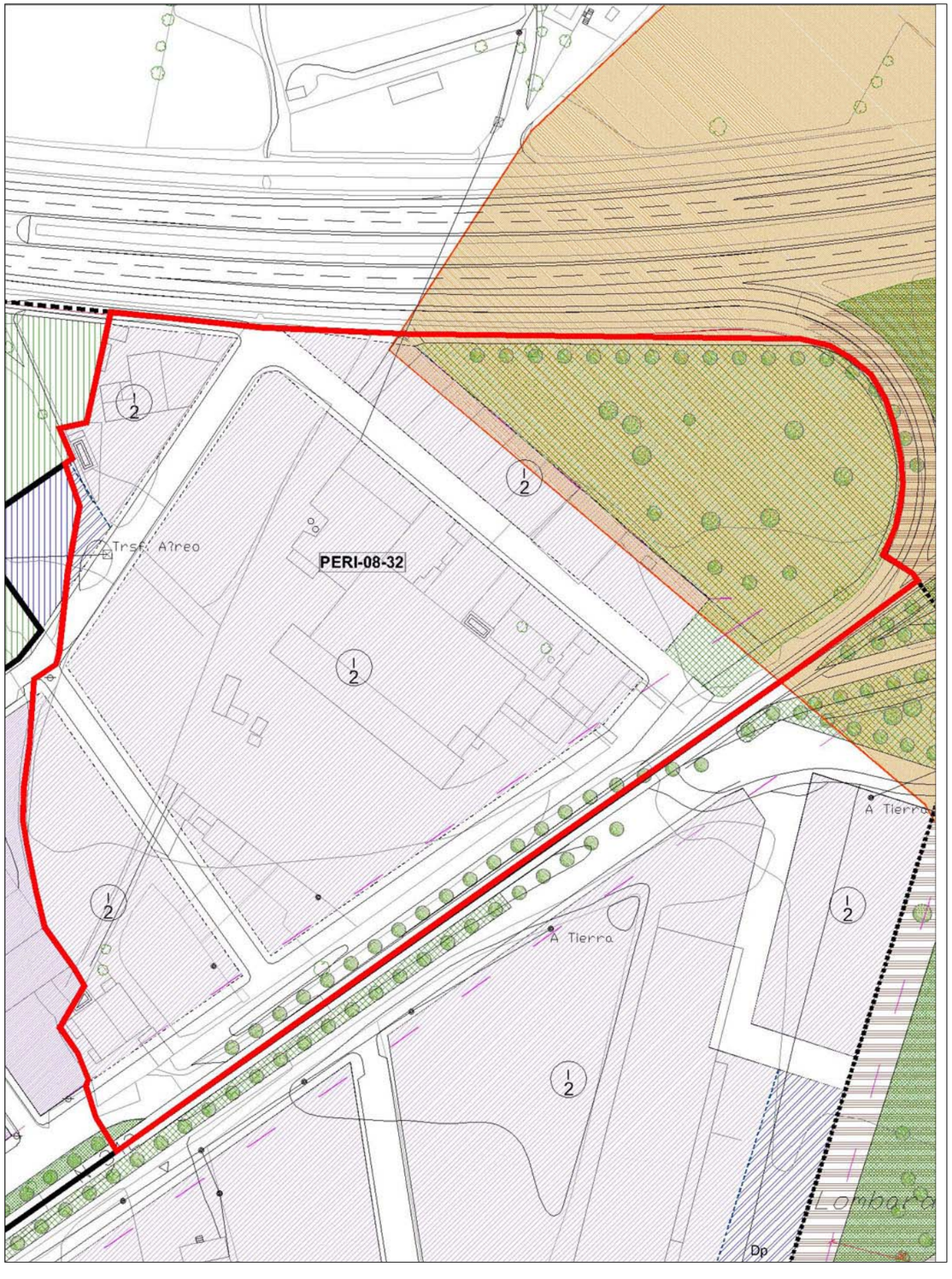
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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.

Tras el análisis urbanístico de este ámbito, se ha observado la presencia de urbanizaciones y edificaciones existentes, que de acuerdo con el artículo 45.2.B.a.2, precisa de renovación, mejora o rehabilitación, que se debe realizar mediante actuaciones integradas de reforma interior.

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:** Reforma Industrial 08 **CÓDIGO SECTOR:** PERI-08

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 54.539,00 |
| **Uso global** | INDUSTRIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,550 |
| **Área de reparto** | AR-32 | **Superf. edif. total (m²t):** | 29.996,45 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 29.996,45 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 0,00 | **Aprov. medio AR:** | 0,550 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 29.996,45 **Ayto (10%):** 2.999,65 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 26.996,81

**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) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-I | Industrial | 100,00 | 29.996,45 | 1,00 | 29.996,45 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 2.182,00 | 2.182,00 |
| **EspaciosLibres** | 5.454,00 | 5.454,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 150 | 150 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La ordenación deberá resolver la situación creada por las dificultades de desarrollo del polígono del anterior Plan Parcial derivadas de las edificaciones existentes y la cercanía de la variante, respetando los estándares de las cesiones realizadas en los polígonos desarrollados, así como resolver la adecuación de la ordenación y línea de edificación a la afección de la autovía, ubicando y resolviendo las dotaciones establecidas mínimas de la LOUA.
En el ámbito del PERI se prevé la Línea de No Edificación siguiendo la envolvente de los edificios ya existentes, ya que de esta manera se respetan los aprovechamientos urbanísticos aprobados que corresponden a los propietarios de estos terrenos.
El PP aprobado preveía dentro del ámbito PERI-08 una edificabilidad de 40.136 m2T, unas cesiones de equipamiento de 2.478 m2 y de zonas verdes de 6.123 m2; correspondiendo respectivamente al 6% y 15% de la edificabilidad prevista por el PP en el ámbito. El resultado del reparto de las dotaciones en el PP aprobado ha hecho que la proporción de dotaciones sea inferior a los mínimos de la LOUA dentro del ámbito del PERI-08. Por lo tanto el área prevista no otorga ningun incremento de edificabilidad y aumenta el estandar de dotaciones alcanzado para cumplir los requisitos de la LOUA.
El ámbito de planeamiento se ve afectado por el yacimiento arqueológico Vru Arq 199 - Peones Camineros con el nivel de protección y las condiciones de uso establecidas en el Artículo 5.40 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

## 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.

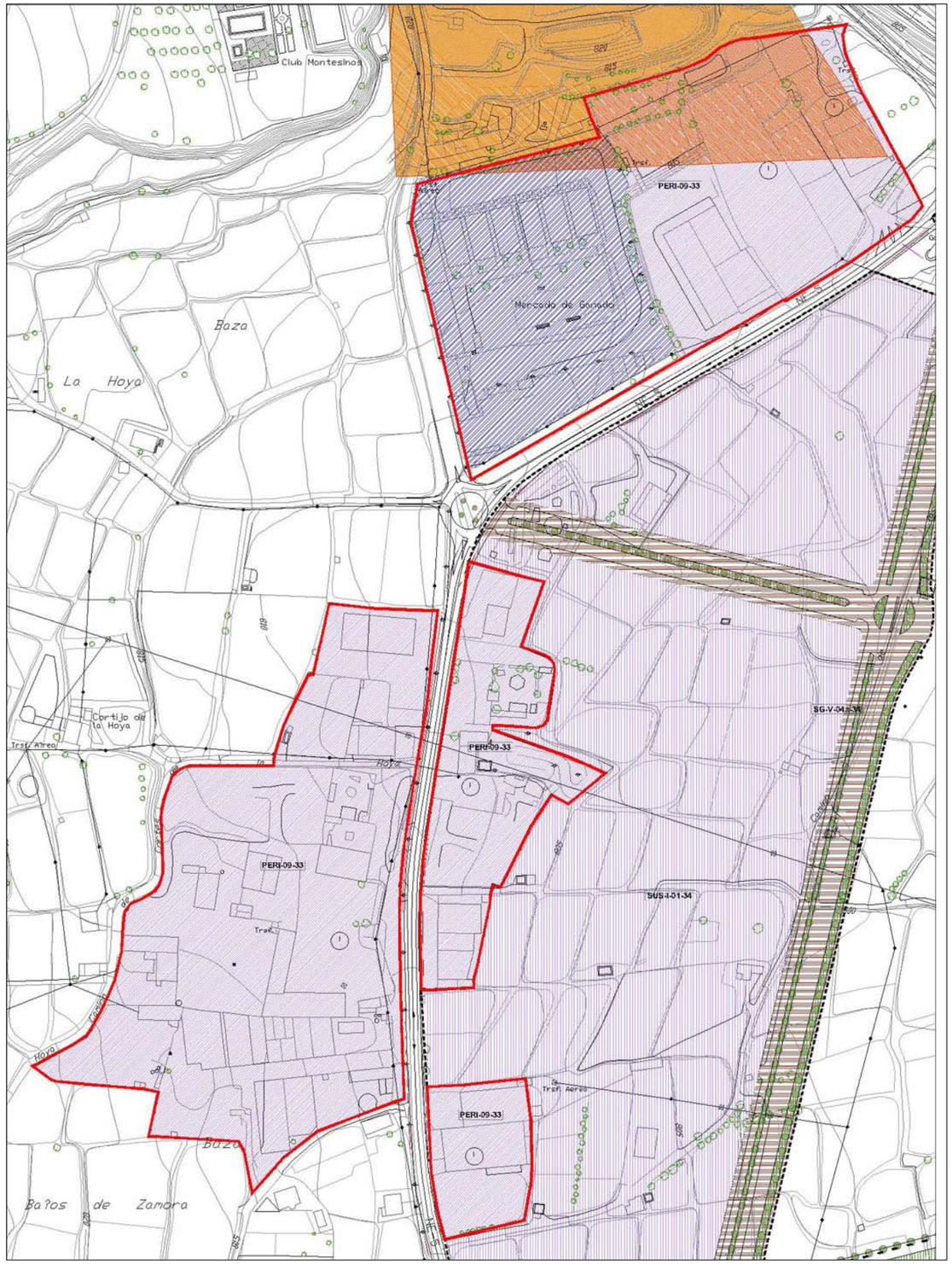
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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:** Reforma Industrial 09 **CÓDIGO SECTOR:** PERI-09

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 143.828,00 |
| **Uso global** | INDUSTRIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,750 |
| **Área de reparto** | AR-33 | **Superf. edif. total (m²t):** | 107.871,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 107.871,00 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 0,00 | **Aprov. medio AR:** | 0,750 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 107.871,00 **Ayto (10%):** 10.787,10 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 97.083,90

**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) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-I | Industrial | 100,00 | 107.871,00 | 1,00 | 107.871,00 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 5.753,00 | 5.753,00 |
| **EspaciosLibres** | 14.383,00 | 14.383,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 539 | 539 |

**Figura de Planeamiento:** Plan Especial de Reforma Interior **Fase:** 1
**Iniciativade Planeamiento:** Pública **Prioridad:** Alta
**Sistema de actuacion:** Cooperación

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Adecuación del entorno industrial, con especial interés a la correcta urbanización de la zona frontal.

El ámbito de planeamiento se ve afectado por el yacimiento arqueológico Vru Arq 204 - Montesinos con el nivel de protección y las condiciones de uso establecidas en el Artículo 5.40 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

### 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.

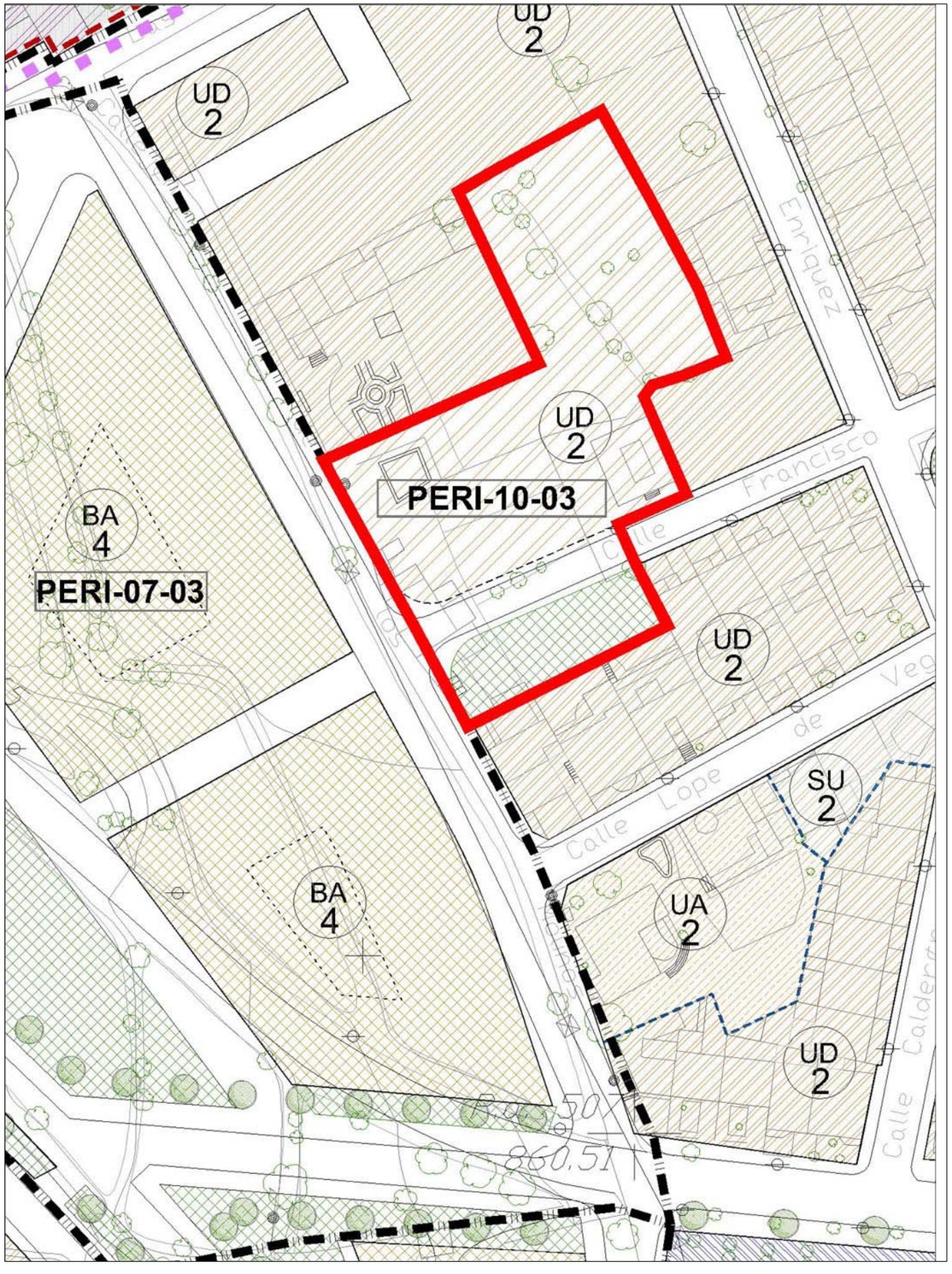
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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:** Núcleo de Baza PERI-10 **CÓDIGO SECTOR:** PERI-10

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 3.607,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,136 |
| **Área de reparto** | AR-03 | **Superf. edif. total (m²t):** | 4.096,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 5.529,60 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 1.733,38 | **Aprov. medio AR:** | 1,052 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 3.796,22 **Ayto (10%):** 379,62 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 3.416,59

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 9 **Libres:** 23 **Total Viviendas:** 32

**Densidad de viviendas por hectarea:** 89

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-UD | Unif Adosada | 70,00 | 2.867,20 | 1,50 | 4.300,80 |
| UR-UD VPO | VPO | 30,00 | 1.228,80 | 1,00 | 1.228,80 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 492,00 | 492,00 |
| **EspaciosLibres** | 737,00 | 737,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 20 | 20 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Figura de Planeamiento:** | E.D., Proyecto de Urbanizacón y Reparcelació | **Fase:** | 1 |
| **Iniciativade Planeamiento:** | Privada | **Prioridad:** | Alta |
| **Sistema de actuacion:** | Compensación | | |

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación de los usos grafiados en la ordenación. Ejecución de la urbanización correspondiente y edificabilidad resultante en función de la Calificación.

## 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.

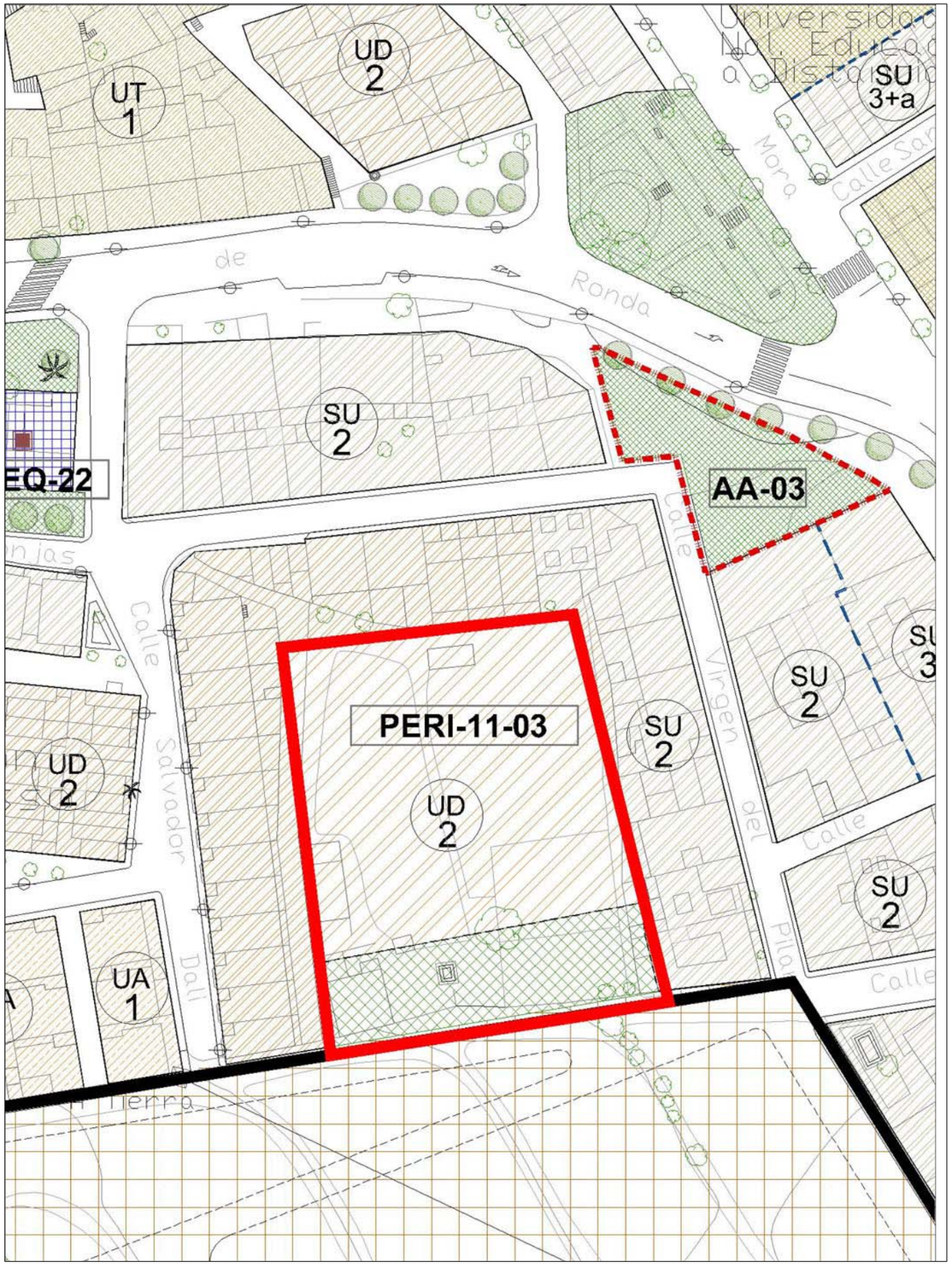
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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.

Este ámbito procede de planeamiento de desarrollo, por lo tanto se preven solo las cesiones de dotaciones y del 10% de aprovechamiento medio correspondientes al incremento de edificabilidad (ver el cuadro de la página 28 de la Memoria de Ordenación).

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.

Tras el análisis urbanístico de este ámbito, se ha observado la presencia de urbanizaciones y edificaciones existentes, que de acuerdo con el artículo 45.2.B.a.2, precisa de renovación, mejora o rehabilitación, que se debe realizar mediante actuaciones integradas de reforma interior.




**NOMBRE:** Núcleo de Baza PERI-11 **CÓDIGO SECTOR:** PERI-11

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 3.673,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,000 |
| **Área de reparto** | AR-03 | **Superf. edif. total (m²t):** | 3.673,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 4.958,55 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 1.092,87 | **Aprov. medio AR:** | 1,052 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 3.865,68 **Ayto (10%):** 386,57 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 3.479,11

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 11 **Libres:** 20 **Total Viviendas:** 31

**Densidad de viviendas por hectarea:** 84

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-UD | Unif Adosada | 70,00 | 2.571,10 | 1,50 | 3.856,65 |
| UR-UD VPO | VPO | 30,00 | 1.101,90 | 1,00 | 1.101,90 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 441,00 | 441,00 |
| **EspaciosLibres** | 661,00 | 661,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 18 | 18 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Figura de Planeamiento:** | E.D., Proyecto de Urbanizacón y Reparcelació | **Fase:** | 1 |
| **Iniciativade Planeamiento:** | Privada | **Prioridad:** | Alta |
| **Sistema de actuacion:** | Compensación | | |

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación de los usos grafiados en la ordenación. Ejecución de la urbanización correspondiente y edificabilidad resultante en función de la Calificación.

## 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.

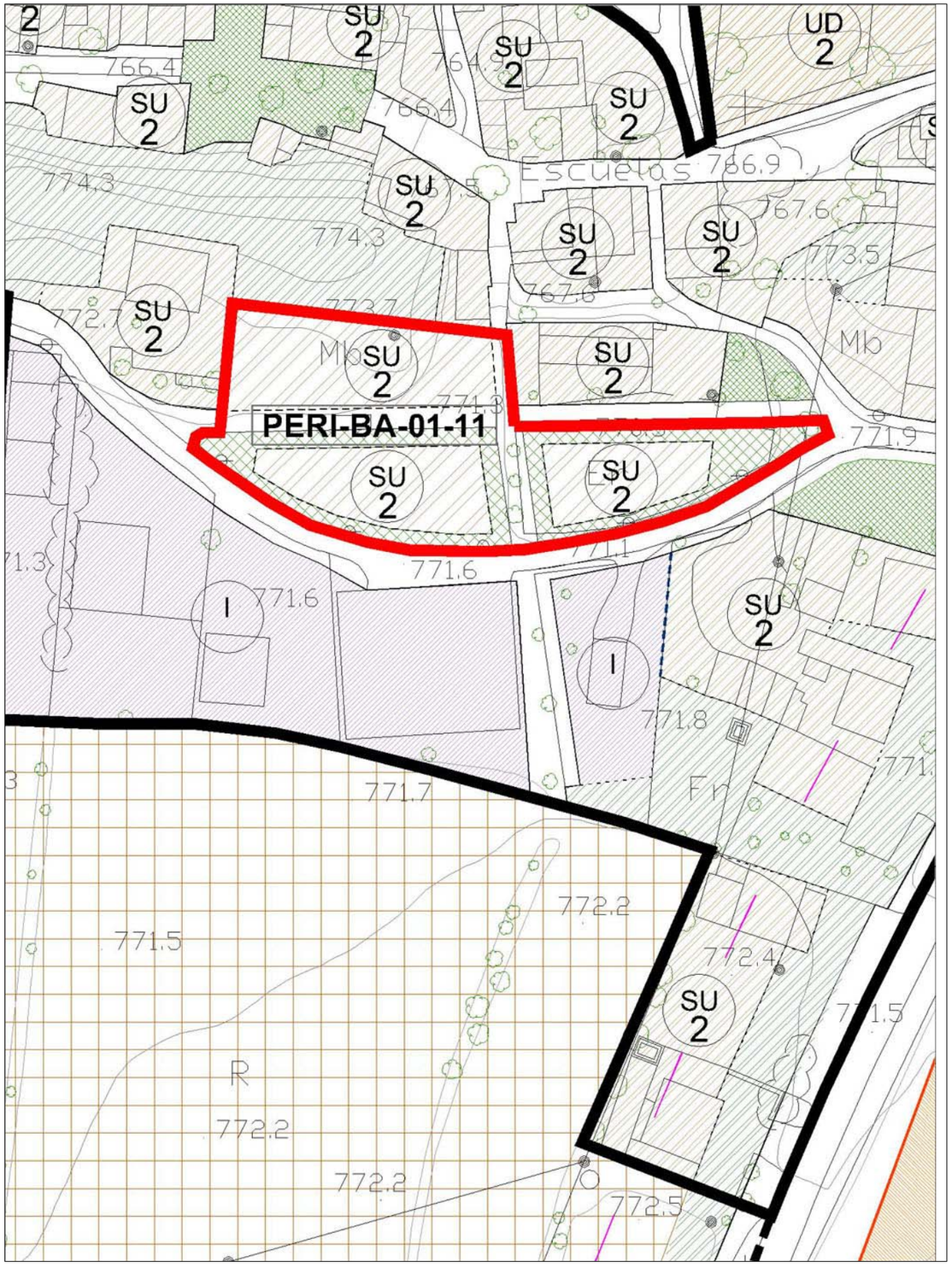
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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.

Este ámbito procede de planeamiento de desarrollo, por lo tanto se preven solo las cesiones de dotaciones y del 10% de aprovechamiento medio correspondientes al incremento de edificabilidad (ver el cuadro de la página 28 de la Memoria de Ordenación).

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.

Tras el análisis urbanístico de este ámbito, se ha observado la presencia de urbanizaciones y edificaciones existentes, que de acuerdo con el artículo 45.2.B.a.2, precisa de renovación, mejora o rehabilitación, que se debe realizar mediante actuaciones integradas de reforma interior.




| | |
|---|---|
| **NOMBRE:** | Núcleo de Baico PERI-01 |
| **CÓDIGO SECTOR:** | PERI-BA-01 |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 2.603,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,192 |
| **Área de reparto** | AR-11 | **Superf. edif. total (m²t):** | 3.102,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 3.970,56 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 0,00 | **Aprov. medio AR:** | 1,525 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 3.970,56 **Ayto (10%):** 397,06 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 3.573,50

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 6 **Libres:** 14 **Total Viviendas:** 20

**Densidad de viviendas por hectarea:** 77

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-SU | SUBURBANA | 70,00 | 2.171,40 | 1,40 | 3.039,96 |
| UR-SU VPO | VPO | 30,00 | 930,60 | 1,00 | 930,60 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 372,00 | 372,00 |
| **EspaciosLibres** | 558,00 | 558,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 16 | 16 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Figura de Planeamiento:** | E.D., Proyecto de Urbanizacón y Reparcelació | **Fase:** | 1 |
| **Iniciativade Planeamiento:** | Privada | **Prioridad:** | Alta |
| **Sistema de actuacion:** | Compensación | | |

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación de los usos grafiados en la ordenación. Ejecución de la urbanización correspondiente y edificabilidad resultante en función de la Calificación.

## 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.

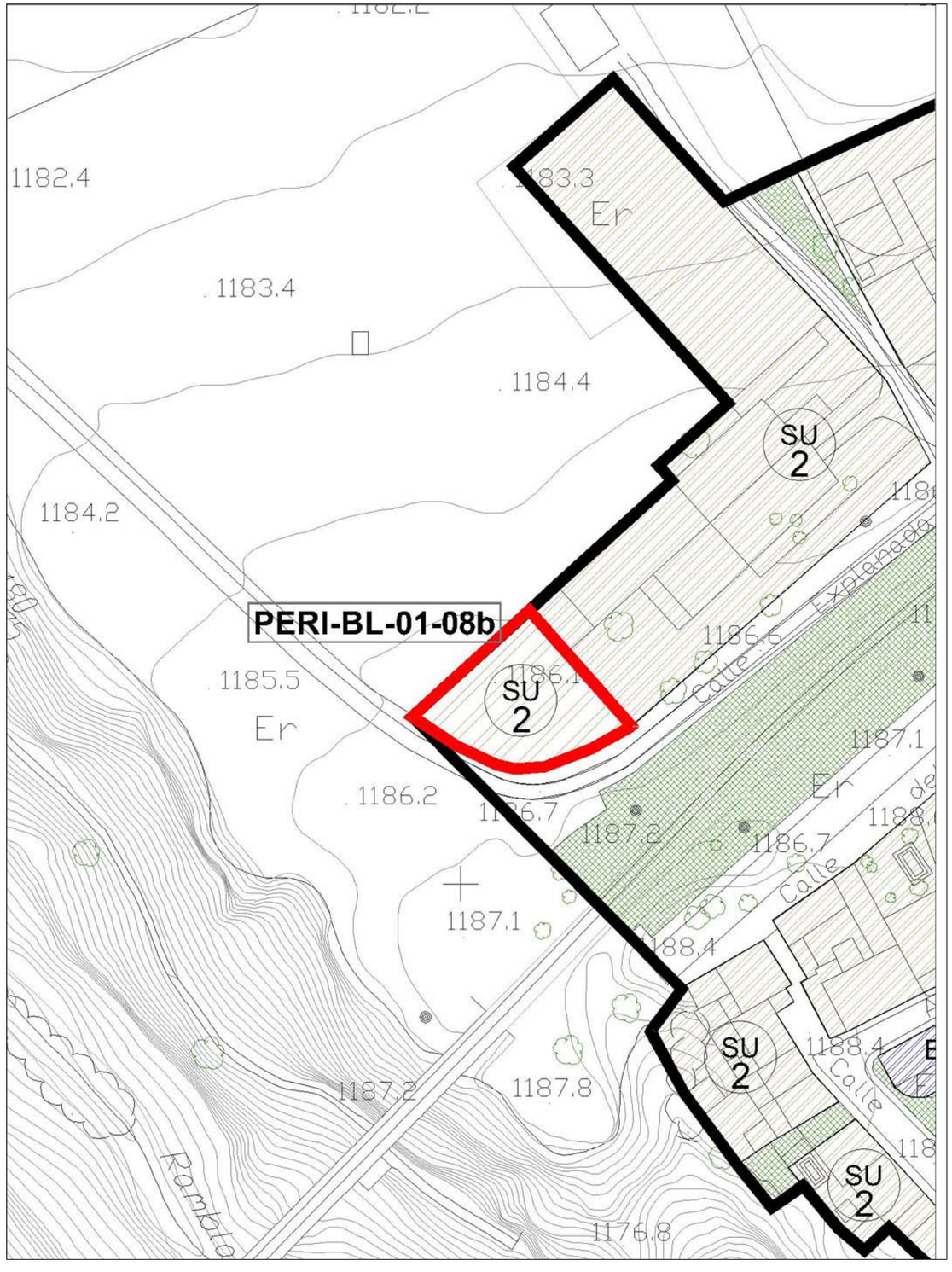
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

Este ámbito procede de planeamiento de desarrollo, por lo tanto se preven solo las cesiones de dotaciones y del 10% de aprovechamiento medio correspondientes al incremento de edificabilidad (ver el cuadro de la página 28 de la Memoria de Ordenación).

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:** | Núcleo de Baúl PERI-01 | **CÓDIGO SECTOR:** | PERI-BL-01 |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 550,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 2,000 |
| **Área de reparto** | AR-08b | **Superf. edif. total (m²t):** | 1.100,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 492,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 1.408,00 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 441,99 | **Aprov. medio AR:** | 1,756 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** | 966,01 | **Ayto (10%):** | 96,60 | **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** | 869,41 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** | 1 | **Libres:** | 4 | **Total Viviendas:** | 5 |
| **Densidad de viviendas por hectarea:** | 91 | | | | |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-SU | SUBURBANA | 70,00 | 770,00 | 1,40 | 1.078,00 |
| UR-SU VPO | VPO | 30,00 | 330,00 | 1,00 | 330,00 |

| **DOTACIONES PÚBLICAS** | **Propuesta (m²)** | **Mínimo de la LOUA (m²)** |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 132,00 | 132,00 |
| **EspaciosLibres** | 198,00 | 198,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 6 | 6 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Figura de Planeamiento:** | E.D., Proyecto de Urbanizacón y Reparcelació | **Fase:** | 1 |
| **Iniciativade Planeamiento:** | Privada | **Prioridad:** | Alta |
| **Sistema de actuacion:** | Compensación | | |

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación de los usos grafiados en la ordenación. Ejecución de la urbanización correspondiente y edificabilidad resultante en función de la Calificación.
El sector tiene adscrito el Sistema General SG-INF-B-b (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la depuradora 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.

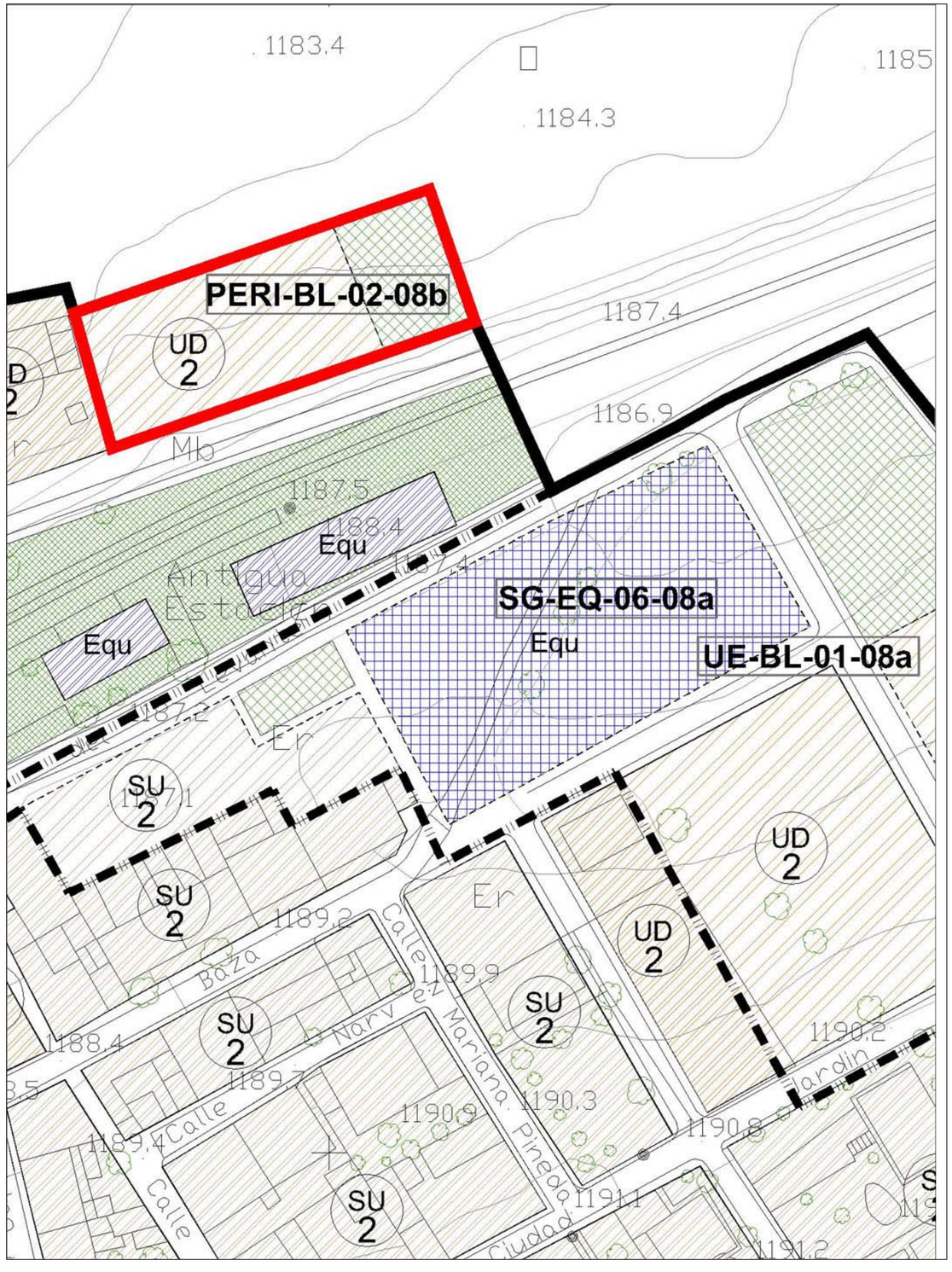
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

Este ámbito procede de planeamiento de desarrollo, por lo tanto se preven solo las cesiones de dotaciones y del 10% de aprovechamiento medio correspondientes al incremento de edificabilidad (ver el cuadro de la página 28 de la Memoria de Ordenación).

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:** Núcleo de BaúlPERI-02 **CÓDIGO SECTOR:** PERI-BL-02

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 1.570,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,300 |
| **Área de reparto** | AR-08b | **Superf. edif. total (m²t):** | 2.041,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 492,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 2.755,35 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -2,18 | **Aprov. medio AR:** | 1,756 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 2.757,53 **Ayto (10%):** 275,75 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 2.481,78

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 4 **Libres:** 9 **Total Viviendas:** 13

**Densidad de viviendas por hectarea:** 83

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-UD | Unif Adosada | 70,00 | 1.428,70 | 1,50 | 2.143,05 |
| UR-UD VPO | VPO | 30,00 | 612,30 | 1,00 | 612,30 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 245,00 | 245,00 |
| **EspaciosLibres** | 367,00 | 367,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 10 | 10 |

**Figura de Planeamiento:** E.D., Proyecto de Urbanizacón y Reparcelació **Fase:** 1
**Iniciativade Planeamiento:** Privada **Prioridad:** Alta
**Sistema de actuacion:** Compensación

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación de los usos grafiados en la ordenación. Ejecución de la urbanización correspondiente y edificabilidad resultante en función de la Calificación.
El sector tiene adscrito el Sistema General SG-INF-B-b (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la depuradora 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.

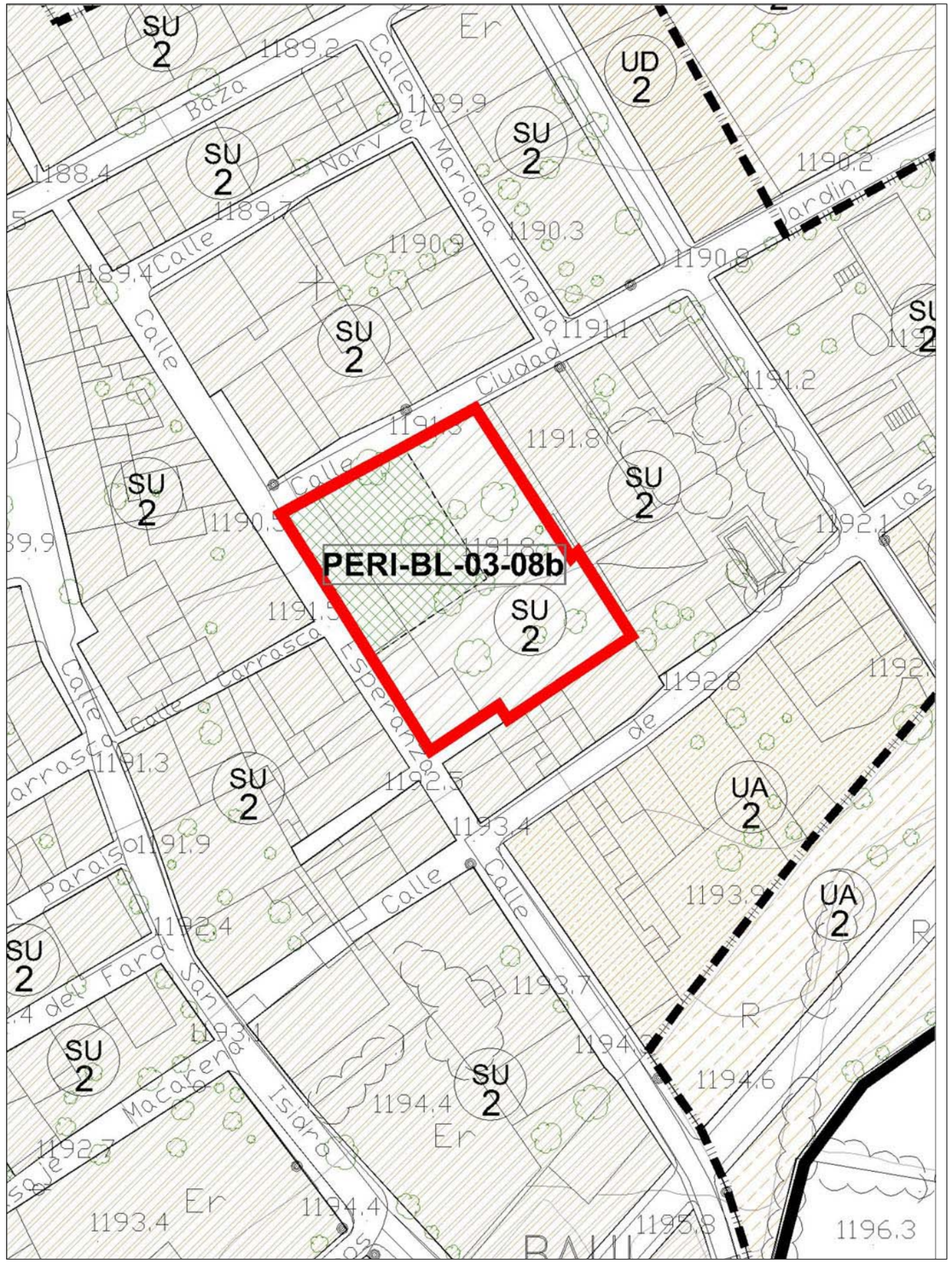
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

Este ámbito procede de planeamiento de desarrollo, por lo tanto se preven solo las cesiones de dotaciones y del 10% de aprovechamiento medio correspondientes al incremento de edificabilidad (ver el cuadro de la página 28 de la Memoria de Ordenación).

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:** Núcleo de Baúl PERI-03 **CÓDIGO SECTOR:** PERI-BL-03

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 1.866,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,550 |
| **Área de reparto** | AR-08b | **Superf. edif. total (m²t):** | 2.892,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 492,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 3.701,76 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 424,34 | **Aprov. medio AR:** | 1,756 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 3.277,42 **Ayto (10%):** 327,74 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 2.949,68

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 4 **Libres:** 8 **Total Viviendas:** 12

**Densidad de viviendas por hectarea:** 64

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-SU | SUBURBANA | 70,00 | 2.024,40 | 1,40 | 2.834,16 |
| UR-SU VPO | VPO | 30,00 | 867,60 | 1,00 | 867,60 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 347,00 | 347,00 |
| **EspaciosLibres** | 521,00 | 521,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 14 | 14 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Figura de Planeamiento:** | E.D., Proyecto de Urbanizacón y Reparcelació | **Fase:** | 1 |
| **Iniciativade Planeamiento:** | Privada | **Prioridad:** | Alta |
| **Sistema de actuacion:** | Compensación | | |

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación de los usos grafiados en la ordenación. Ejecución de la urbanización correspondiente y edificabilidad resultante en función de la Calificación.
El sector tiene adscrito el Sistema General SG-INF-B-b (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la depuradora 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.

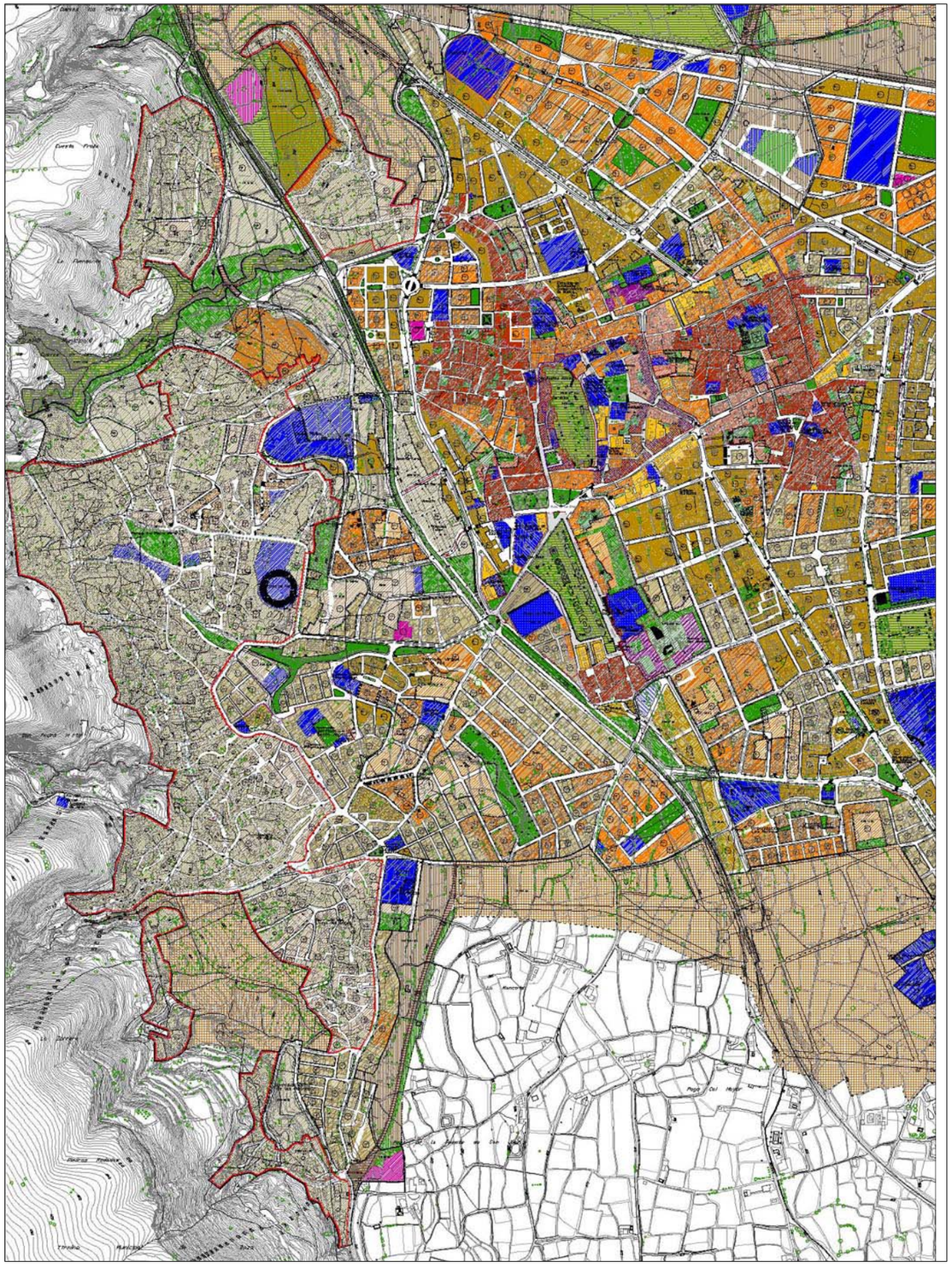
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

Este ámbito procede de planeamiento de desarrollo, por lo tanto se preven solo las cesiones de dotaciones y del 10% de aprovechamiento medio correspondientes al incremento de edificabilidad (ver el cuadro de la página 28 de la Memoria de Ordenación).

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:** PERI de las Cuevas de Baza **CÓDIGO SECTOR:** PERICC-01

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 573.144,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,368 |
| **Área de reparto** | AR-06 | **Superf. edif. total (m²t):** | 210.896,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 240.421,44 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 0,00 | **Aprov. medio AR:** | 0,419 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 240.421,44 **Ayto (10%):** 24.042,14 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 216.379,30

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 632 **Libres:** 1.259 **Total Viviendas:** 1.891

**Densidad de viviendas por hectarea:** 33

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-CC | CASAS CUEVA | 70,00 | 147.627,20 | 1,20 | 177.152,64 |
| UR-RM VPO | VPO | 30,00 | 63.268,80 | 1,00 | 63.268,80 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 5.954,00 | 5.954,00 |
| **EspaciosLibres** | 57.314,00 | 57.314,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 1.054 | 1.054 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Figura de Planeamiento:** | Plan Especial de Reforma Interior | **Fase:** | 1 |
| **Iniciativade Planeamiento:** | Pública | **Prioridad:** | Alta |
| **Sistema de actuacion:** | Cooperación | | |

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

1. Para determinados suelos calificados Hábitat de Casas Cueva, se ha establecido la necesidad de desarrollar un Plan Especial de Reforma Interior que pormenorice las necesidades de ordenación a aplicar tendentes a la potenciación de las características tipológicas y morfológicas de este característico hábitat.
2. Corresponderá al Plan Especial de Reforma Interior:
- definir la red de espacios libres públicos, equipamientos e infraestructuras que se consideren necesarios
- definir la red viaria y el carácter de cada uno de sus elementos: tolerancia rodada o peatonal.
- delimitar el Suelo Urbano Consolidado (y realizar su ordenación pormenorizada) y el Suelo Urbano No Consolidado (delimitando y preordenando las Unidades de Ejecución que sean necesarias).
- El número de vivienda definido en esta ficha es orientativo y no computable a efecto del POTA, lo tendra que fijar el Plan Especial que desarrolle este sector.
- En tanto no se haya desarrollado el Plan Especial, se permitirán las obras de mantenimiento y reparación de las viviendas.

El ámbito de planeamiento se ve afectado por los yacimientos arqueológicos Vsu Arq 1 - Necrópolis musulmana Cuevas de las Arenas y 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.

## Planes Especiales de Protección

**PEP CH-1: ALCAZABA**

## Planes Especiales de Reforma Interior y Unidades de Ejecución

**PERI CH-1: ENRÍQUEZ Y SAN JERÓNIMO Y TRASERAS DE CARRERA DE PALACIO**
**PERI CH-2: NÚCLEO DE BAZA PERICH-02**
**PERI CH-3: CALLE ALHAMBRA**
**PERI CH-4: HUERTO DE LOS ROSAS**
**PERI CH-5: TRASERAS DE DOLORES**
**PERI CH-6: CALLE CORREDERA**
**PERI CH-7a: TRASERAS DEL TEATRO DENGRA**
**PERI CH-7b: TRASERAS DEL TEATRO DENGRA/II**
**PERI CH-8: CALLE JAZMÍN**
**PERI CH-9: CALLE NUEVA**
**PERI CH-10: ZONA TEATRO DENGRA**
**UE CH-1: CALLE HUMILLADERO**
**UE CH-2: CALLE FUEROS DE BAZA**
**UE CH-3a: SAN SEBASTIÁN**
**UE CH-3b: SAN SEBASTIÁN/II**

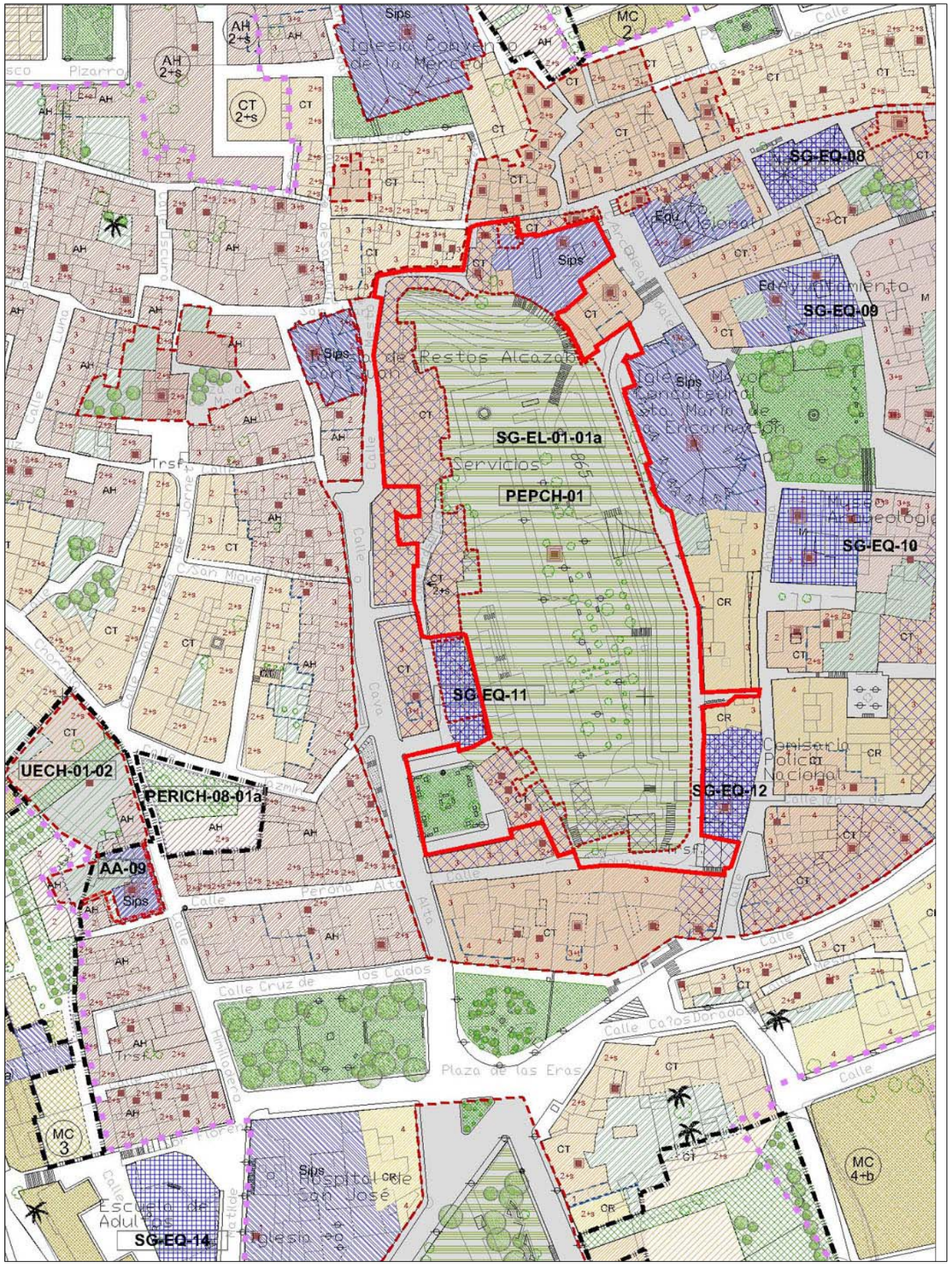
## Actuaciones Aisladas

**AA-01: CALLE COJO MOJÓN**
**AA-02: C/ DON BENITO Y PERONA BAJA**
**AA-03: *(FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO)***
**AA-04: *(FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO)***
**AA-05: RESTAURANTE LA CURVA**
**AA-06: CALLE FUEROS DE BAZA**
**AA-07: EDIFICIO DEL PÓSITO**
**AA-08: PALACIO DEL DUQUE DEL INFANTADO**
**AA-09: ERMITA DE SAN MARCOS**
**AA-10: *(FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO)***
**AA-11: PASAJE C/ DOLORES**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA BAZA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA




| | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRE:** | Alcazaba | **CÓDIGO SECTOR:** | PEPCH-01 |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 18.809,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,402 |
| **Área de reparto** | - | **Superf. edif. total (m²t):** | 7.563,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 10.588,20 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 0,00 | **Aprov. medio AR:** | 0,563 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 10.588,20 **Ayto (10%):** 1.058,82 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 9.529,38

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 0 **Libres:** 52 **Total Viviendas:** 52

**Densidad de viviendas por hectarea:** 28

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-CT | Centro Tradicional | 100,00 | 7.563,00 | 1,40 | 10.588,20 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 0,00 | 0,00 |
| **EspaciosLibres** | 1.881,00 | 1.881,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 0 | 0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Figura de Planeamiento:** | Plan Especial | **Fase:** | 1 |
| **Iniciativade Planeamiento:** | Privada | **Prioridad:** | Alta |
| **Sistema de actuacion:** | Por determinar | | |

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Protección de la Alcazaba de Baza. Los parametros estructurales corresponden a las edificaciones existentes en el ámbito, no se permite el aumento ni de la edificabilidad ni de la densidad de vivienda.
Ver fichas detalladas de actuaciones a continuación.

El ámbito de planeamiento se ve afectado por los Niveles de Cautela Arqueológica de Conservación Preferente (art. 12.65), Cautela Arqueológica Muralla de la Medina (art. 12.66) y Cautela Arqueológica A (art. 12.67).

### 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.

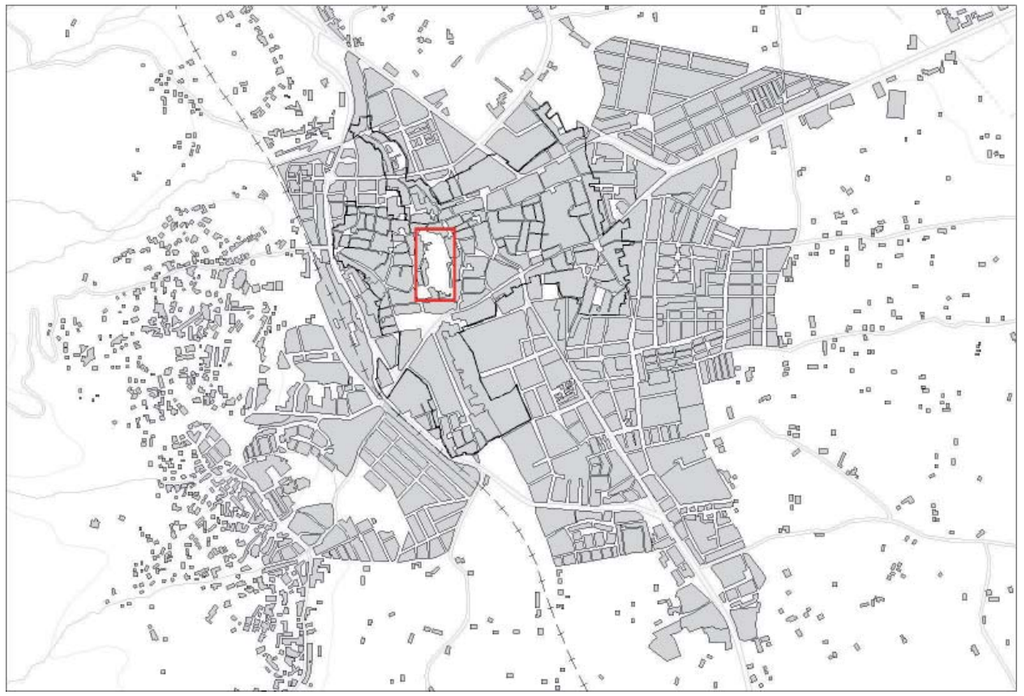
La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

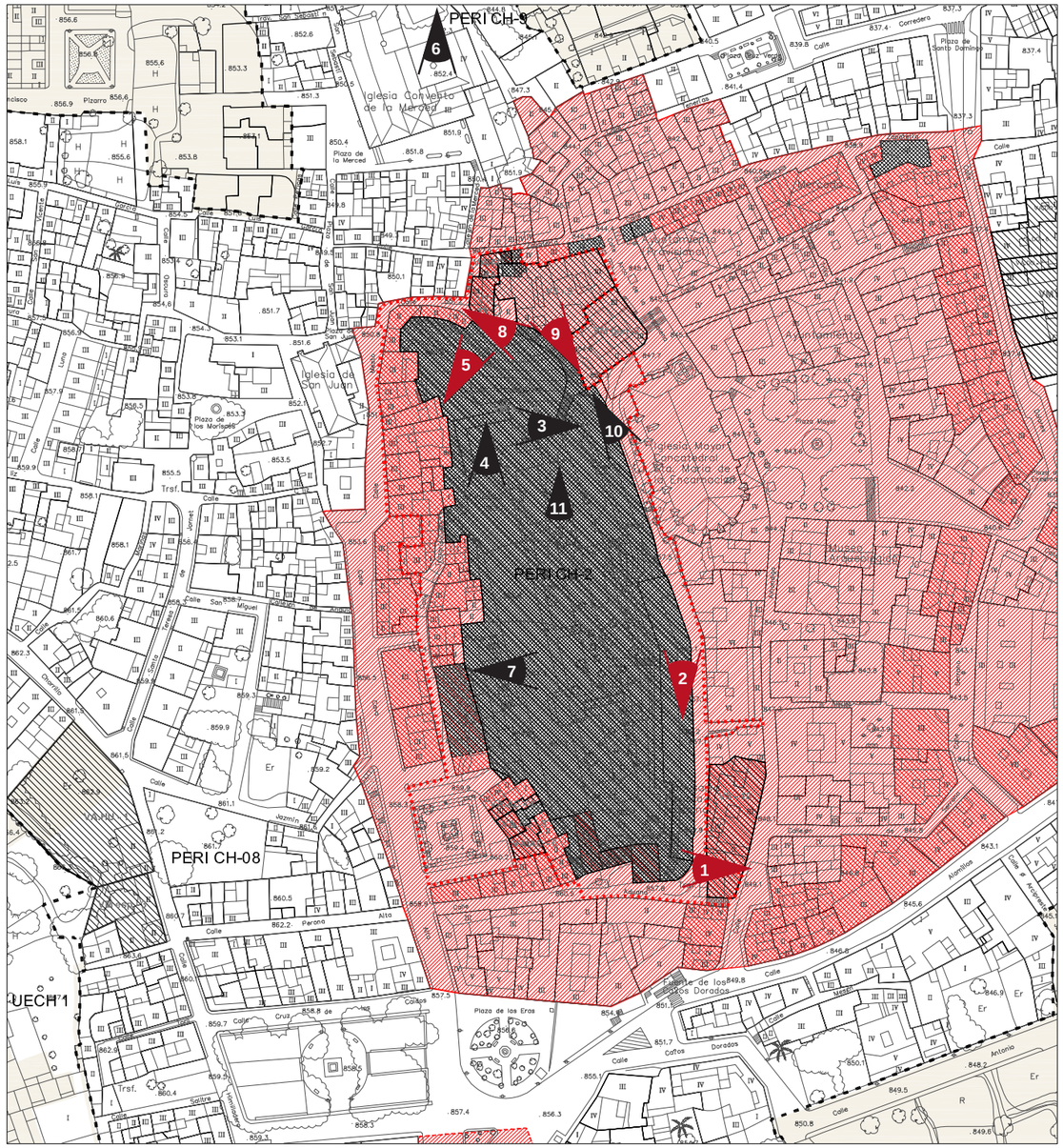
El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA








CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

ESCALA 1:2000

- LÍMITE DEL PERI
- NIVEL DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA GRADO A
- NIVEL DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA DE CONSERVACIÓN PREFERENTE
- NIVEL DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA MURALLA DE LA MEDINA
- ELEMENTOS CATALOGADOS

Localización de las fotografías

Conos visuales a preservar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA



1


2


3


4


5


6

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA



7



8



9



10



11

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA BAZA

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO Superficie bruta m²:

Uso global: PARQUE ARQUEOLÓGICO

DOTACIONES PÚBLICAS: ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS

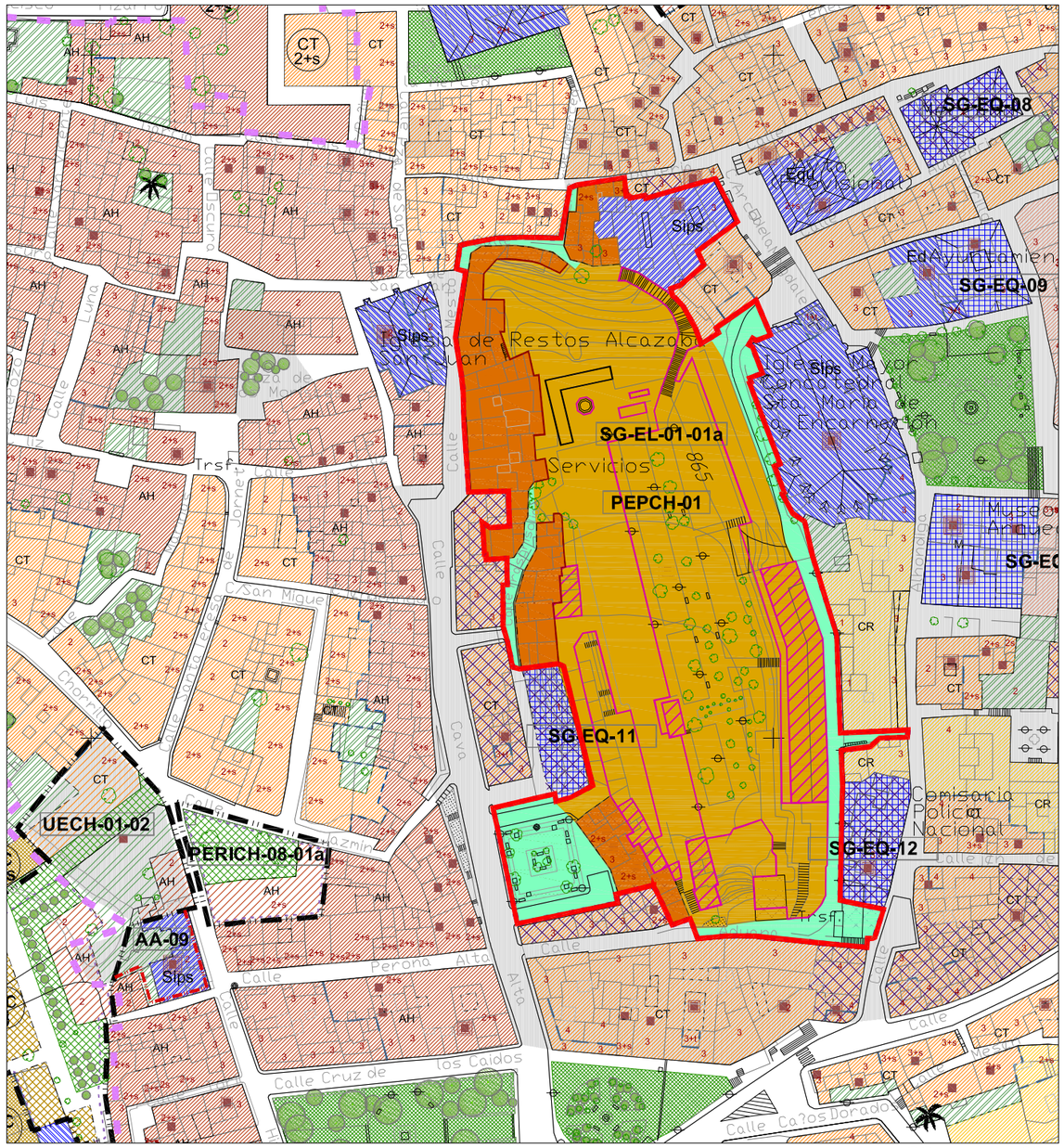
Suelo (m²)

USOS Y TIPOLOGÍAS

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

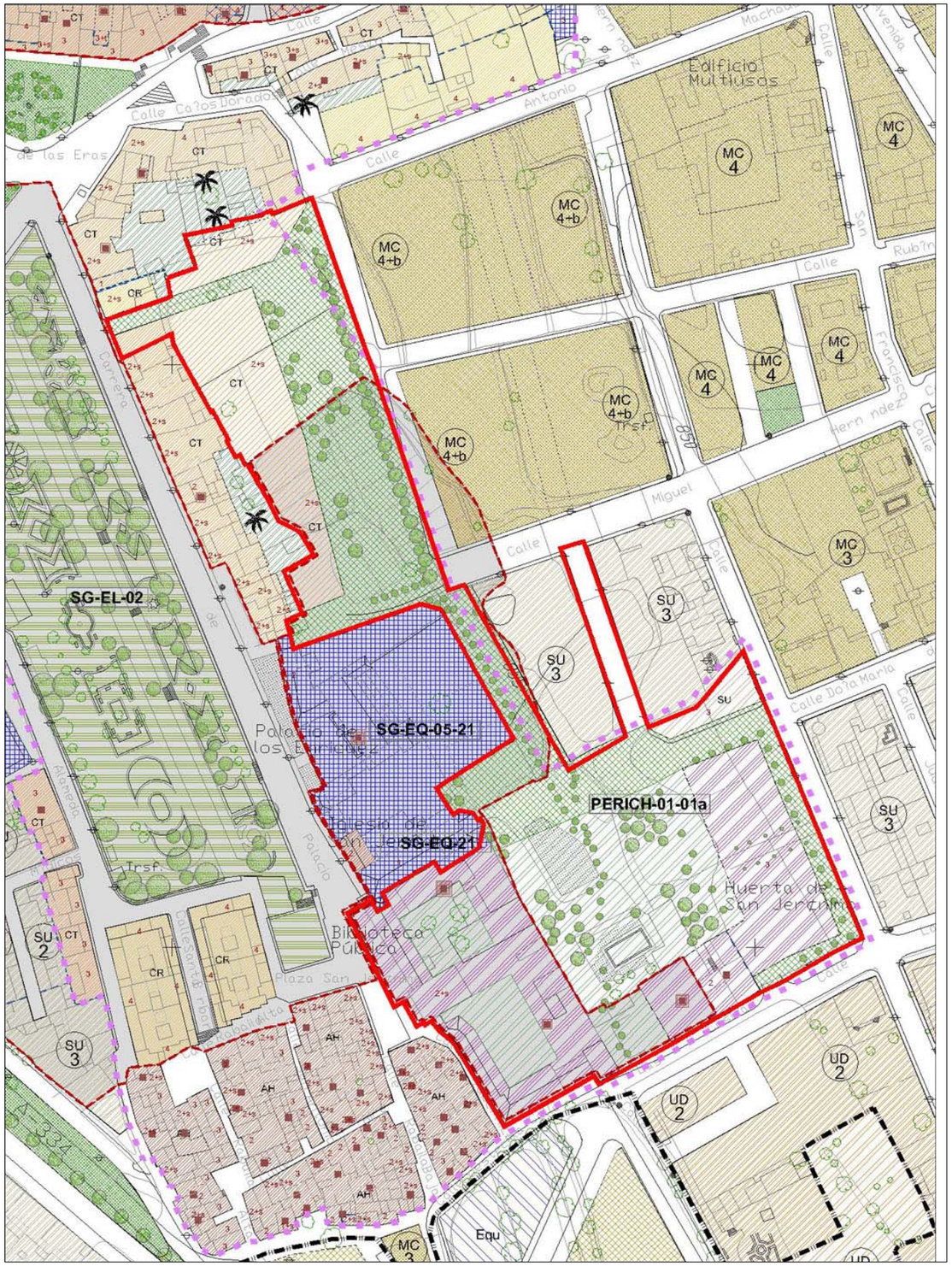
- Compatibilizar y coordinar los procesos y resultados de la investigación arqueológica con los proyectos de integración de urbana de los restos existentes y de los hallazgos potenciales.
- Fomentar la creación de un centro interpretativo ligado a la protección del entorno y a dotar de funcionalidad el área.
- Incorporar en lo posible referencias de la ciudad antigua que clarifiquen la interpretación urbanística de los restos, fundamentalmente en lo que se refiere a sus condiciones de percepción, potenciando y preservando las visuales, eliminación o integración de elementos discordantes, eliminación del cableado y antenas, cración de miradores, etc.
- Recomposición morfológica del entorno de La Alcazaba para generar espacios urbanos de calidad y poner en valor el conjunto, mejorando la legibilidad e integración de la Alcazaba con el resto de la red de espacios libres, realizando una labor de regeneración urbana y tratamiento de los bordes del tejido urbano.
- Estudiar la necesidad de proponer nuevas edificaciones para la recomposición morfológica del BIC, así como la demolición de aquellos otros inmuebles actuales cuyo mantenimiento se considere negativo para la puesta en valor de La Alcazaba.
- Establecer medidas para la reurbanización de los espacios libres.
-Establecer medidas para la eliminación o sustitución de elementos adosados que resulten discordantes y dificulten la lectura del ámbito, tales como los aparcamientos, construcciones abusivas o adosadas recientemente a la muralla, inmuebles con acceso desde la Alcazaba, desmontando y reubicando elementos descontextualizados tales como el claustro renacentista.
- Mejora de los accesos y recorridos peatonales de la zona, estableciendo las adecuadas restricciones al tráfico rodado, así como establecer las medidas oportunas de señalización del Conjunto.
- Recuperación e investigación arqueológica de espacios excavados y zonas con restos emergentes, asi como en el resto del ámbito, con la realización de sondeos puntuales en todo el perímetro de la Alcazaba.
- consolidación y puesta en valor de los elementos, realizando las labores de volcado planimétrico y documental precisas para la difusión y conocimiento de las investigaciones.
- Elaboración de fichas de diagnósis para los elementos susceptibles de puesta en valor, mediante los procedimientos adecuados tales como la limpieza de la cubierta vegetal, consolidación de restos y resposición de zonas deterioradas de los elementos inmuebles.
- Creación de circuito adecuadamente acondicionado para facilitar la comprensión y visita del Conjunto.
- Priorización de unos estudios históricos – arqueológicos que determinen el alcance y localización del recinto de la alcazaba que permita plantear criterios para las distintas intervenciones que puedan realizarse (posibilidad de edificar en las actuales parcelas adosadas a lienzos de murallas, actuaciones de recuperación de la alcazaba, adecuación del espacio público, etc.)

La ordenación gráfiada tiene carácter orientativo y no vinculante.
Se adopta como criterios de ordenación el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como las características generales del ambiente, entendiendo las remodelaciones como una mejora de sus relaciones con el entorno urbano. Se requiere un Informe preceptivo de la Consejería de Cultura para el desarrollo de la ficha.
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.




ESCALA 1:1.500

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA BAZA




| | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRE:** | Enríquez y San Jerónimo | **CÓDIGO SECTOR:** | PERICH-01 |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 24.415,00 |
| **Uso global** | TURÍSTICO | **Coef. edificabilidad:** | 1,040 |
| **Área de reparto** | AR-01a | **Superf. edif. total (m²t):** | 25.387,08 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 12.250,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 26.825,76 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 3.824,39 | **Aprov. medio AR:** | 0,942 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 23.001,37 **Ayto (10%):** 2.300,14 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 20.701,24

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 26 **Libres:** 66 **Total Viviendas:** 92

**Densidad de viviendas por hectarea:** 38

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-CT | Centro Tradicional | 10,00 | 2.563,58 | 1,40 | 3.589,01 |
| UR-CT VPO | VPO | 8,40 | 2.153,40 | 1,00 | 2.153,40 |
| UR-SU | SUBURBANA | 5,00 | 1.033,12 | 1,40 | 1.446,37 |
| US-H | Hotelero | 76,60 | 19.636,98 | 1,00 | 19.636,98 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 0,00 | 1.221,00 |
| **EspaciosLibres** | 8.141,00 | 4.883,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 253 | 253 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ver fichas detalladas de actuaciones a continuación.
El ámbito de planeamiento se ve afectado por los Niveles de Cautela Arqueológica A (art. 12.67) y Cautela Arqueológica B (art. 12.68).

## 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.

La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

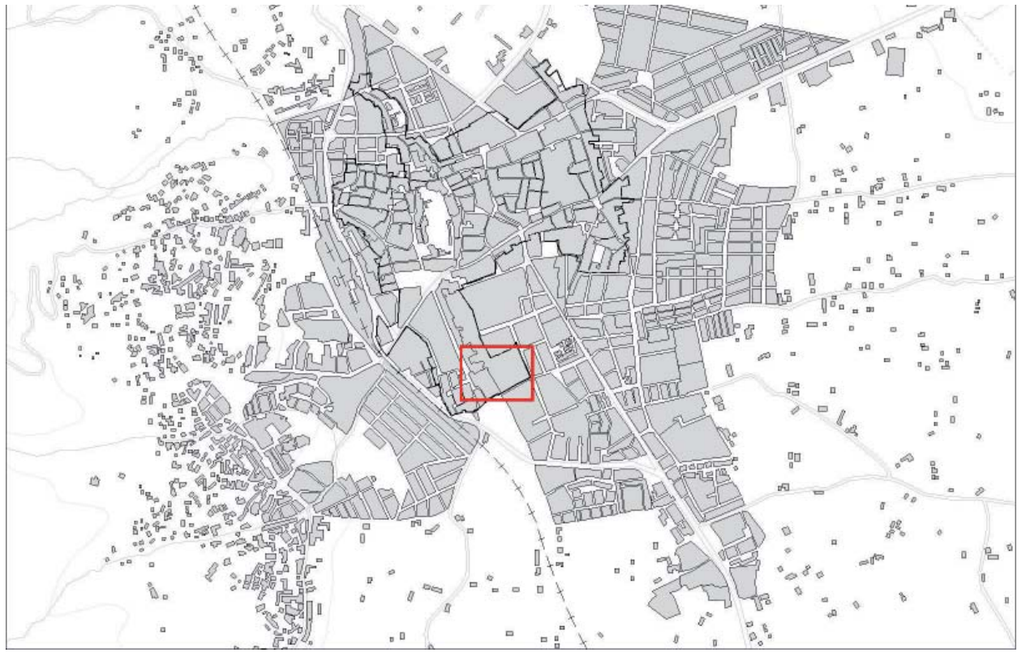
El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

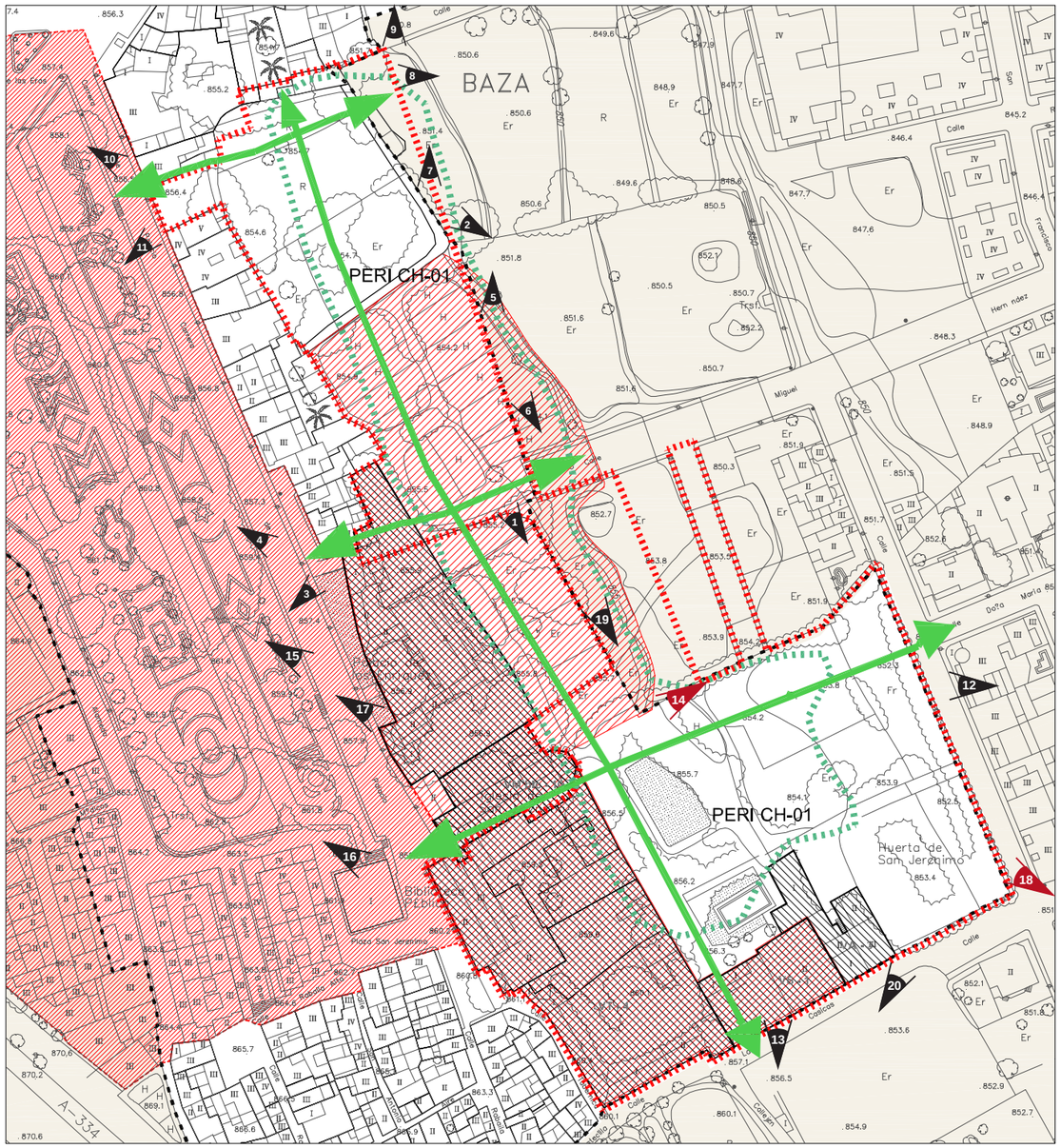
La LOUA en su artículo 17.1.1ª) establece que cuando el uso característico sea el turístico, no se superará la edificabilidad de 0,3m2t/m2s. Al tratarse de un Área de Reforma Interior, se considera más adecuado que excepcionalmente la edificabilidad sea 1.04m2t/m2s de acuerdo con el artículo 17.5. de la LOUA, que establece que para estas áreas la edificabilidad no podrá superar 1,3 m2t/m2s.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA








CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- LÍMITE DE UE
- NIVEL DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA GRADO A
- CONECTIVIDAD PEATONAL
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO VERTEBRADOR
- ELEMENTOS CATALOGADOS

Localización de las fotografías

Conos visuales a preservar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA



1



2. en 2005



3



4



5

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA


6


7


8


9




10


11

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA



12









13



14

- La actuación deberá contemplar y analizar conjuntamente el Palacio de los Enríquez, Iglesia y Convento de San Jerónimo y todas las zonas de huertas contiguas, por lo que se modificará el ámbito de esta actuación.
- Se deberá considerar en los estudios y propuestas que se realicen la situación de Catalogación de las distintas piezas de este conjunto.
- En toda la actuación deberá primar la conservación y puesta en valor de los bienes patrimoniales del conjunto.
- En los análisis previos que se realicen, ante cualquier propuesta, se deberán contemplar los valores históricos, arquitectónicos y arqueológicos de todo el ámbito de la actuación.
- Toda la actuación quedará condicionada al resultado de los estudios previos, que determinará la posibilidad y criterios para la implantación y/o construcción de edificaciones para los posibles usos que se precisen.
- Se deberán arbitrar medidas de protección en el contacto del conjunto histórico con su entorno próximo por su límite sudeste, tras el Palacio de los Enríquez y de la Iglesia de San Jerónimo, considerando la histórica vinculación entre dichos edificios, el valor arquitectónico de los mismos, y la relación histórica de ambos con el mundo de huertas que lo limita por su este.
- Se deberá revisar la propuesta de ordenación considerándose el valor patrimonial que suponen para el Conjunto Histórico de Baza y para el Palacio y Convento la zona de huertas.


15


16


17






18


19


20

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO  Superficie bruta m²:

Uso global: TURÍSTICO

DOTACIONES PÚBLICAS: ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS

Suelo (m²)

USOS Y TIPOLOGÍAS Edificabilidad

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

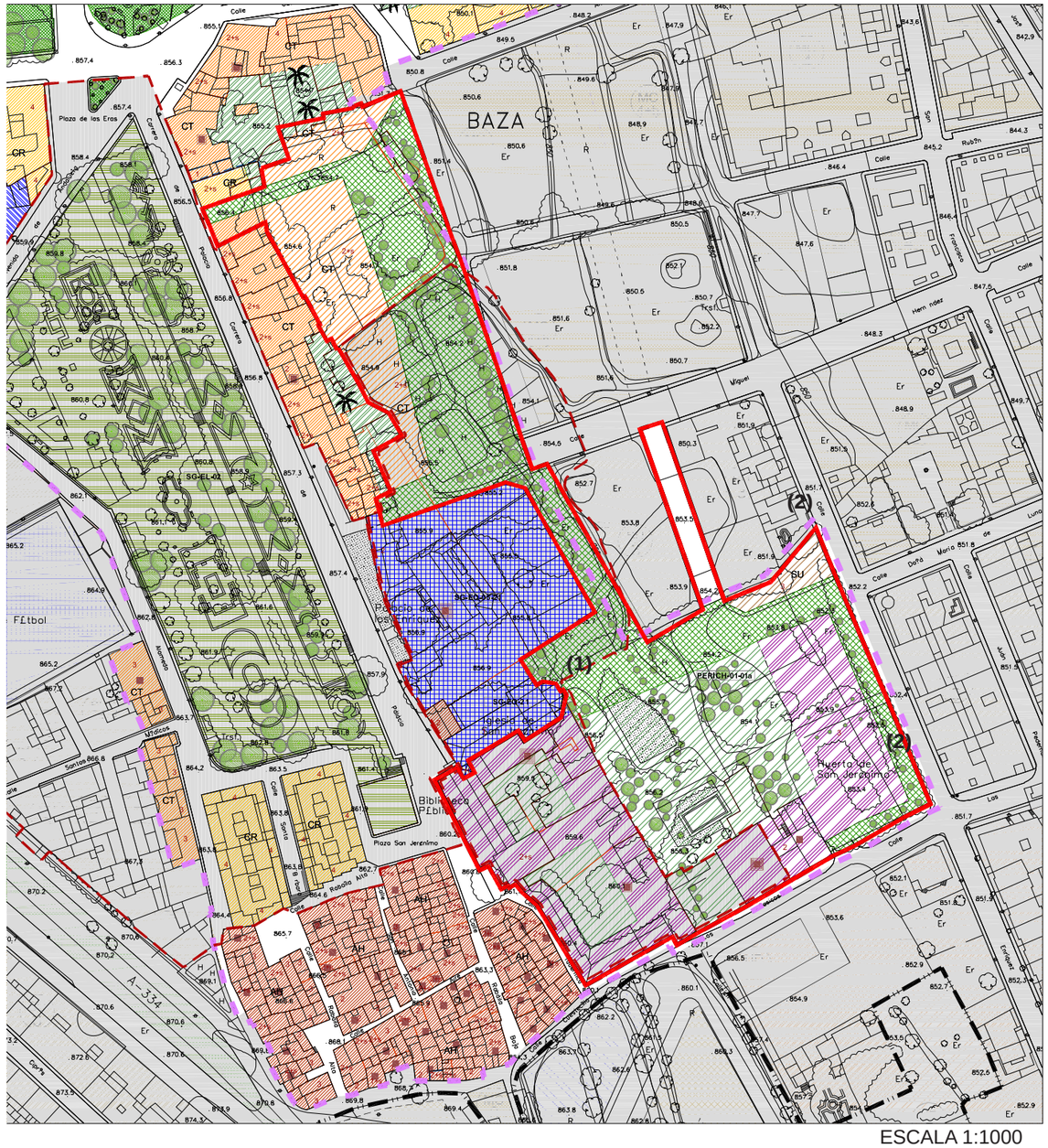
- Creación de una red de espacios libres públicos y privados que favorezcan la puesta en valor de los conjuntos monumentales del Palacio de Enríquez y del Templo y Convento de San Jerónimo, en sus dobles cualidades como espacios culturales y dotacionales:
  - En las traseras del Palacio de Enríquez, los espacios libres se acotarán de manera precisa para no afectar a los jardines históricos que se consideran parte integrante del monumento. (1)
  - La delimitación de los espacios libres busca crear un itinerario peatonal que bordee las traseras del Conjunto Histórico, favoreciendo las ricas y complejas percepciones de los monumentos desde la ciudad consolidada.
  - El Plan Especial resolverá la delimitación final de los diferentes espacios no edificados –públicos y privados- y establecerá las pautas de su diseño a fin de lograr un grado suficiente de integración, a fin de que puedan entenderse como partes integrantes de un único espacio original. Para ello será esencial valorar las características actuales de los elementos arbóreos existentes y de otras referencias estructurales del huerto y jardines.

- Destino para uso hotelero del Convento de San Jerónimo, al constituir uno de los espacios más significativos del Conjunto Histórico de Baza que sin embargo ha sufrido una notable transformación que lo ha desfigurado de manera importante. La singularidad de su posición –junto a algunos de los principales conjuntos monumentales, flanqueado por los principales espacios públicos de Baza- y la carga cultural heredada del primitivo Convento de San Jerónimo garantizan la creación de una instalación que posea todos los ingredientes necesarios para constituirse en el referente que busca Baza en materia turística.
- Es criterio del Plan recuperar la traza original del claustro completando los volúmenes desaparecidos y posibilitar su extensión hacia la Calle Casicas, delimitando el patio vinculado a la fábrica de harinas y favoreciendo la recuperación del antiguo huerto del Convento ahora como jardines del hotel.
- El Plan Especial valorará las necesidades de conservación y su integración en el conjunto de las primitivas edificaciones secundarias del Convento, principalmente del lagar, y de los de carácter industrial –fabrica de harinas y almazara, concretando la compatibilidad de usos terciarios para los mismos.
- Solucionar el borde del Plan a traves de la zona de contacto con las urbanizaciones residenciales mediante la definición de una envolvente para los nuevos edificios hoteleros previstos, que garanticen una adecuada transición con los espacios no edificados. (2) Se tendra que preservar la franja arborea del borde Este del sector. (Foto 7)

- Creación de nuevo espacio público o parque tipo "huerta" en el centro del PERI según Plano de Ordenación que deberá mantener el caracter de huerta que estos espacios han tenido a lo largo del tiempo y resolver el salto de cota existente. La ubicación de este espacio público es vinculante, y su tratamiento debe permitir la lectura de un espacio unitario.
- Ordenación de las traseras de la edificación de Carrera de Palacio, mediante la creación de edificaciones residenciales de que se regirán por las Condiciones Particulares de Centro Tradicional. Se define una envolvente para la ubicación de estos edificios, cuya escala debera adecuarse a la del Conjunto Histórico, evitando la creación de bloques de grandes dimensiones.
- Apertura de nueva calle peatonal hacia Carrera de Palacio en el extremo norte del PERI.
- Apertura de nueva conexión peatonal hacia Carrera de Palacio en la parte central del PERI, a través de un pasaje, aprovechando un portón existente del conjunto monumental del Palacio de los Enríquez.

La ordenación gráfiada tiene carácter orientativo y no vinculante.
Se adopta como criterios de ordenación el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como las características generales del ambiente, entendiendo las remodelaciones como una mejora de sus relaciones con el entorno urbano. Se requiere un Informe preceptivo de la Consejería de Cultura para el desarrollo de la ficha.

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.




ESCALA 1:1000

CONJUNTO HISTÓRICO
PERI PERI CH-1
ESPACIO LIBRE PÚBLICO
ESPACIO LIBRE PRIVADO
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
DOTACIONAL TURÍSTICO
TIPOLOGIA TRADICIONAL

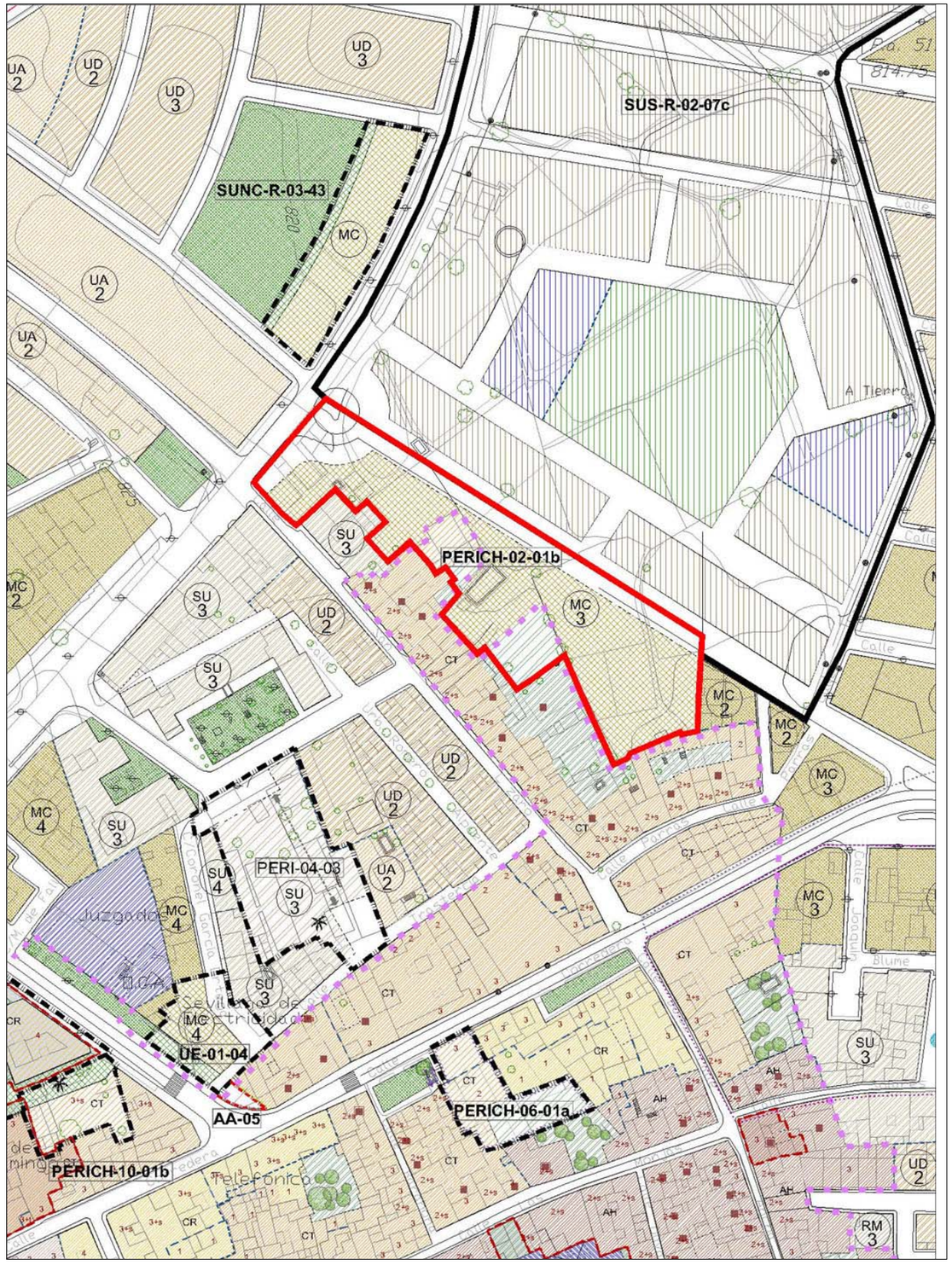
ALINEACIONES EXTERIORES
ALINEACIONES INDICATIVAS
PASAJES TOLERANCIA RODADA
LINEA DE DIVISIÓN DE ALTURAS
LINEA DE DIVISIÓN DE ZONAS
ÁMBITO APARCAMIENTO
ACCESOS APARCAMIENTO

ÁREAS URBANAS

| | |
|---|---|
| ARRABALES HISTÓRICOS | AH |
| MEDINA | M |
| CENTRO TRADICIONAL | CT |
| CENTRO RENOVACIÓN | CR |

XX 2+s — ORDENANZA DE ZONA / Nº DE PLANTAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA




**NOMBRE:** Núcleo de Baza. PERICH-02 **CÓDIGO SECTOR:** PERICH-02

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 5.706,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,300 |
| **Área de reparto** | AR-01b | **Superf. edif. total (m²t):** | 7.417,80 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 8.975,54 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -415,14 | **Aprov. medio AR:** | 1,646 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 9.390,68 **Ayto (10%):** 939,07 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 8.451,61

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 22 **Libres:** 35 **Total Viviendas:** 57

**Densidad de viviendas por hectarea:** 100

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC | Manzana Cerrada | 70,00 | 5.192,46 | 1,30 | 6.750,20 |
| UR-MC VPO | VPO | 30,00 | 2.225,34 | 1,00 | 2.225,34 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 890,00 | 890,00 |
| **EspaciosLibres** | 1.335,00 | 1.335,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 37 | 37 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Conformación del límite externo al Conjunto Histórico, en la calle de nueva creación en contacto con el planeamiento en desarrollo de las normas anterior, para dar continuidad rodada a la Calle Corredera hacia el norte. Tratamiento de los espacios interiores de la gran manzana que se crea con posibilidad de usos interiores ligados a las edificaciones de contorno. Usos residenciales en vivienda unifamiliar o plurifamiliar de ordenanza Manzana Cerrada. El Plan Especial ubicará concretamente tipologías y las dotaciones conforme a LOUA.

El ámbito de planeamiento se ve afectado por el Nivel de Cautela Arqueológica B (art. 12.68).

## 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.

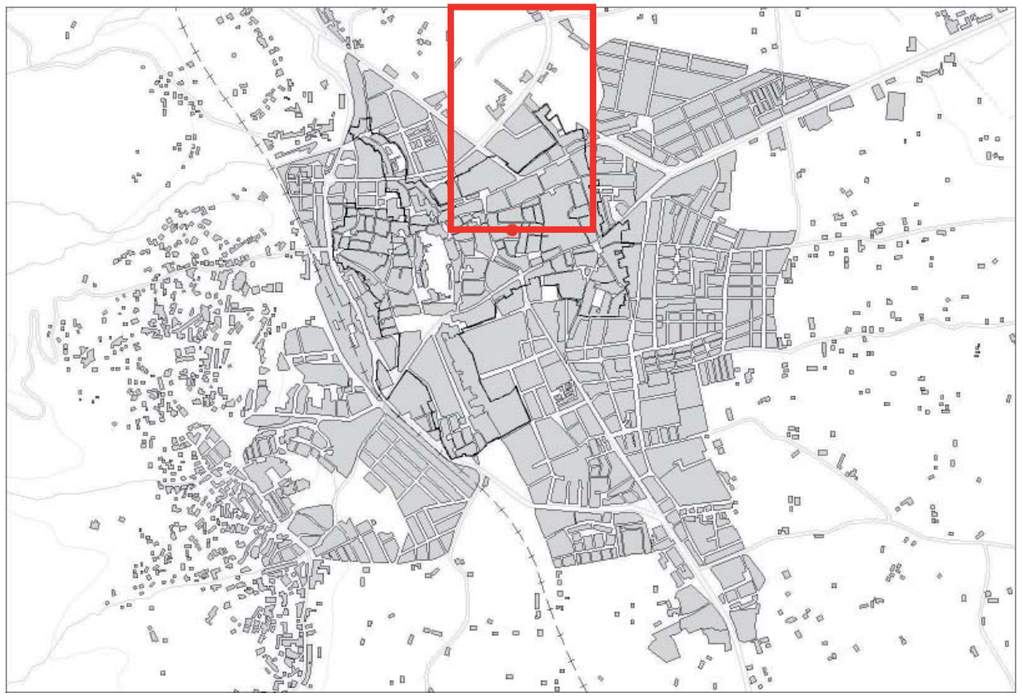
La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

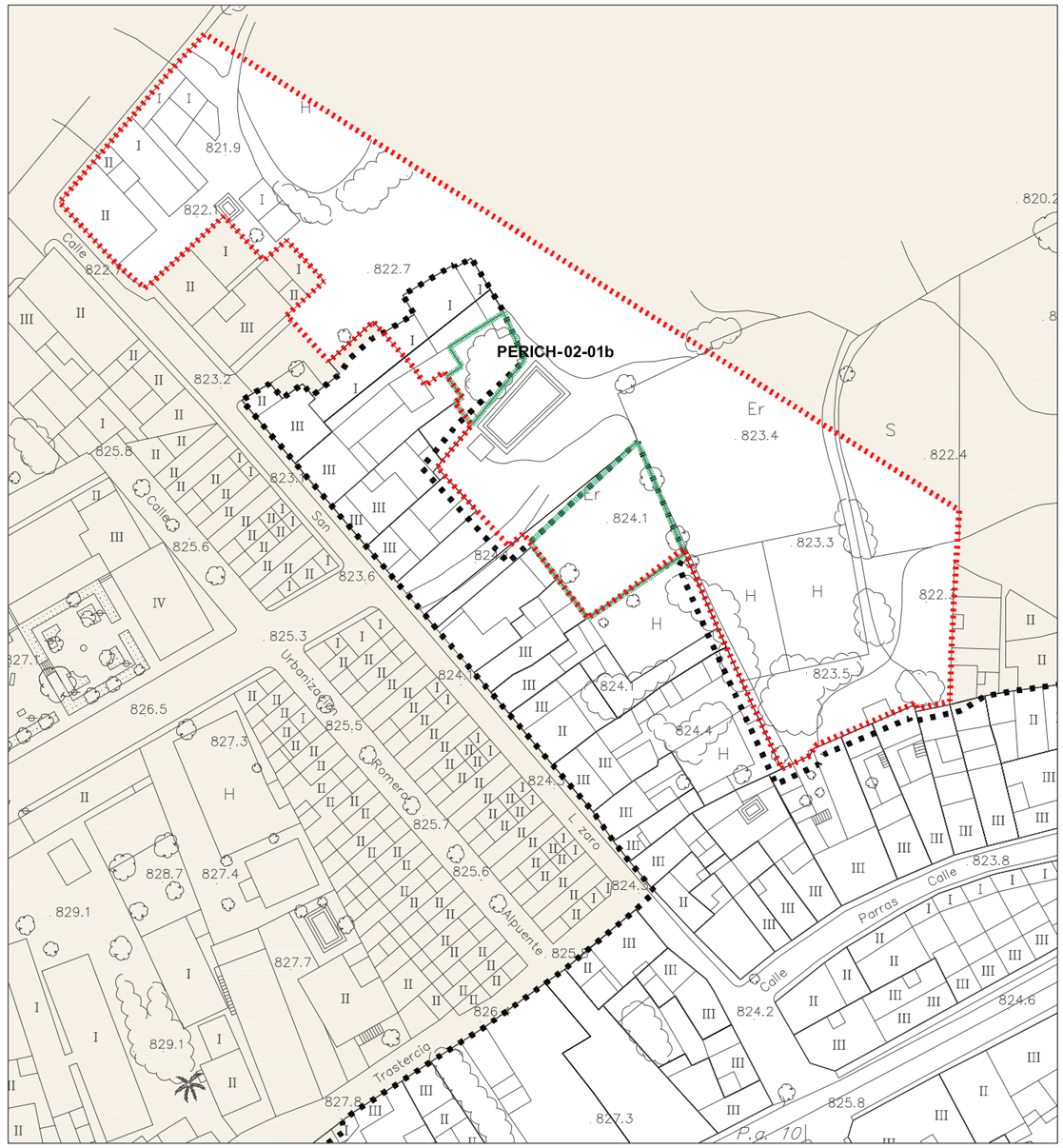
El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA








CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

ESCALA 1:1000

- LÍMITE DEL PERI
- NIVEL DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA GRADO A
- CONECTIVIDAD PEATONAL
- ELEMENTOS CATALOGADOS

Localización de las fotografías

Conos visuales a preservar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO Superficie bruta m²:
Uso global: RESIDENCIAL

DOTACIONES PÚBLICAS: ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)

USOS Y TIPOLOGÍAS

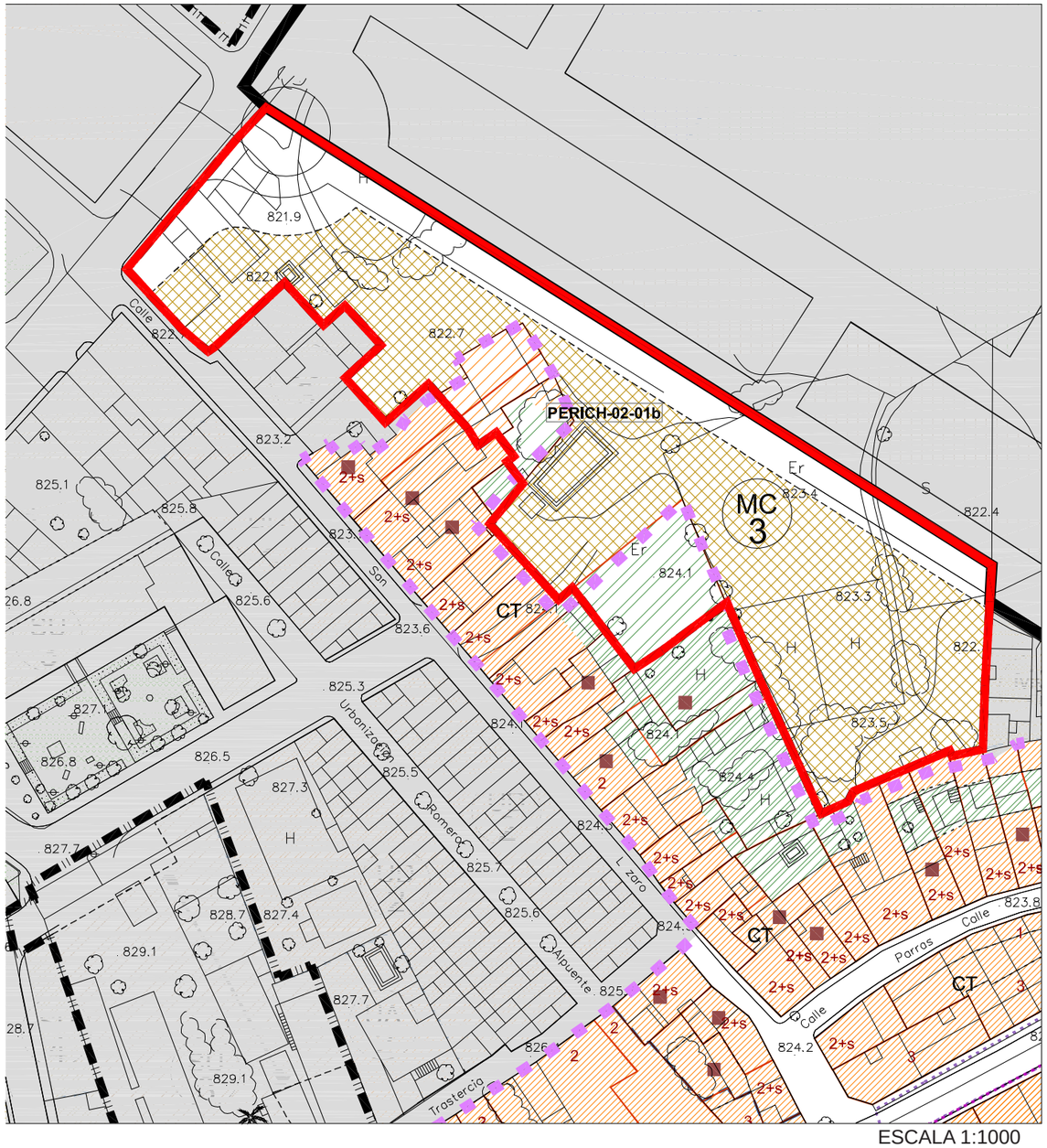
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:
Reforma interior sobre espacios asociados al vacío situado en el limite del Conjunto Histórico.

**OBJETIVOS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:**
- Ordenación de la edificación residencial del ámbito a través de la creación de una fachada hacía lasa calles principales, y de unos espacios libres privados en el interior de la manzana.
- Demolición de las construcciones existentes en el ámbito.
- Las edificaciones residenciales de nueva creación de la Unidad se regirán por las Condiciones Particulares de Centro Tradicional.

La ordenación gráfiada tiene carácter orientativo y no vinculante.
Se adopta como criterios de ordenación el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como las características generales del ambiente, entendiendo las remodelaciones como una mejora de sus relaciones con el entorno urbano. Se requiere un Informe preceptivo de la Consejería de Cultura para el desarrollo de la ficha.

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.

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior



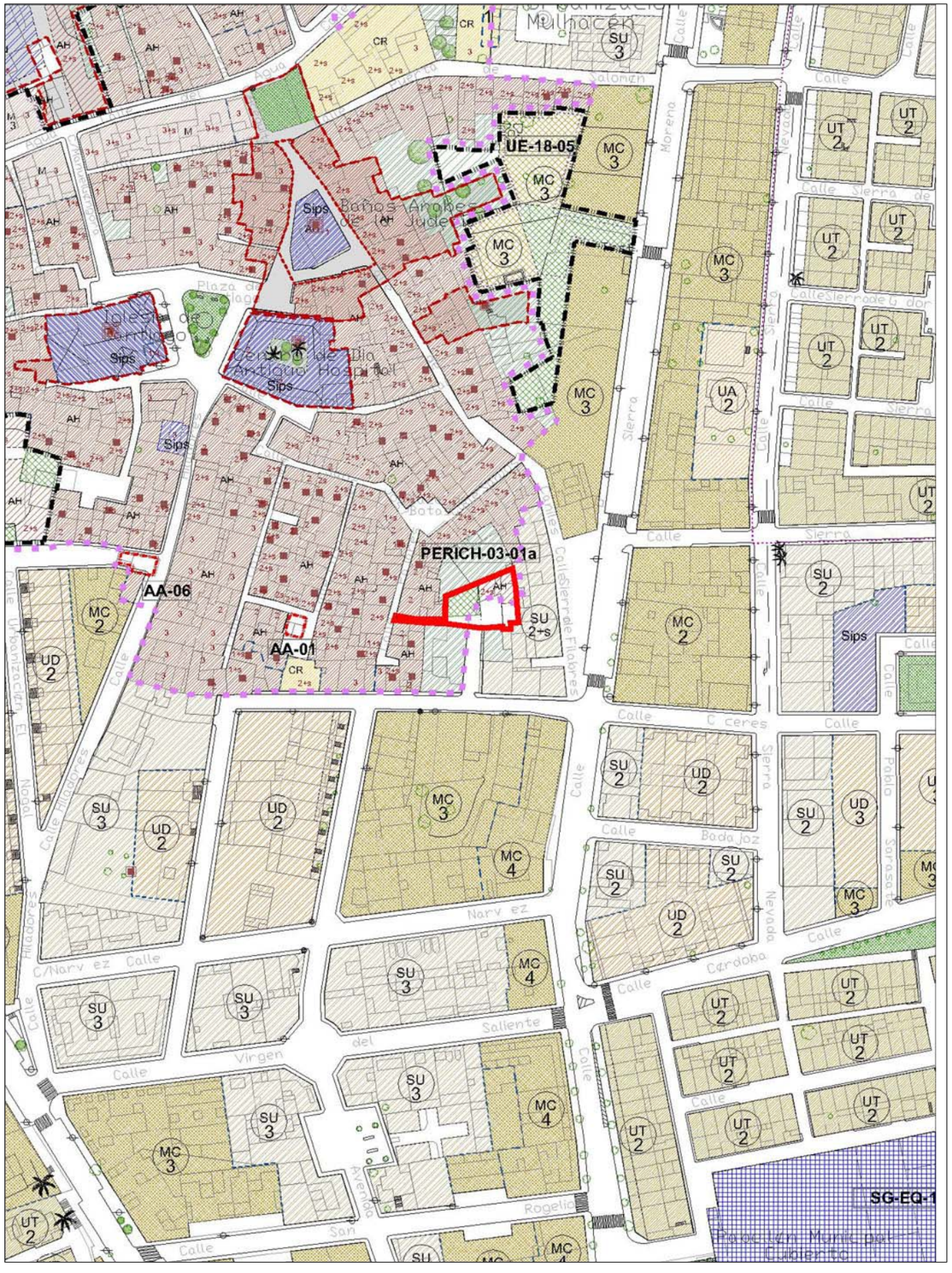

ESCALA 1:1000

CONJUNTO HISTÓRICO
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE CH
ESPACIO LIBRE PÚBLICO
ESPACIO LIBRE PRIVADO
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
VIARIO Tolerancia Rodada
DOTACIONAL TURÍSTICO

ALINEACIONES EXTERIORES
ALINEACIONES INTERIORES
PASAJES
LINEA DE DIVISIÓN DE ALTURAS
LINEA DE DIVISIÓN DE ZONAS
ÁMBITO PARKING
ACCESOS PARKING

ÁREAS URBANAS
ARRABALES HISTÓRICOS AH
MEDINA M
CENTRO TRADICIONAL CT
CENTRO RENOVACIÓN CR
XX ÁREA URBANA
2+s Nº DE PLANTAS

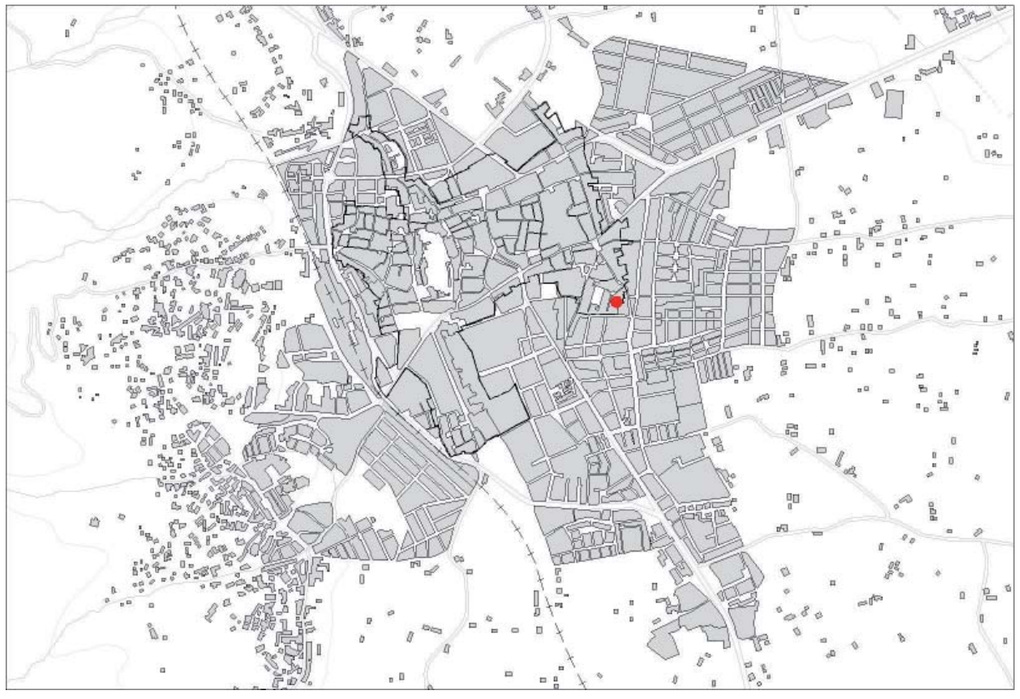
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

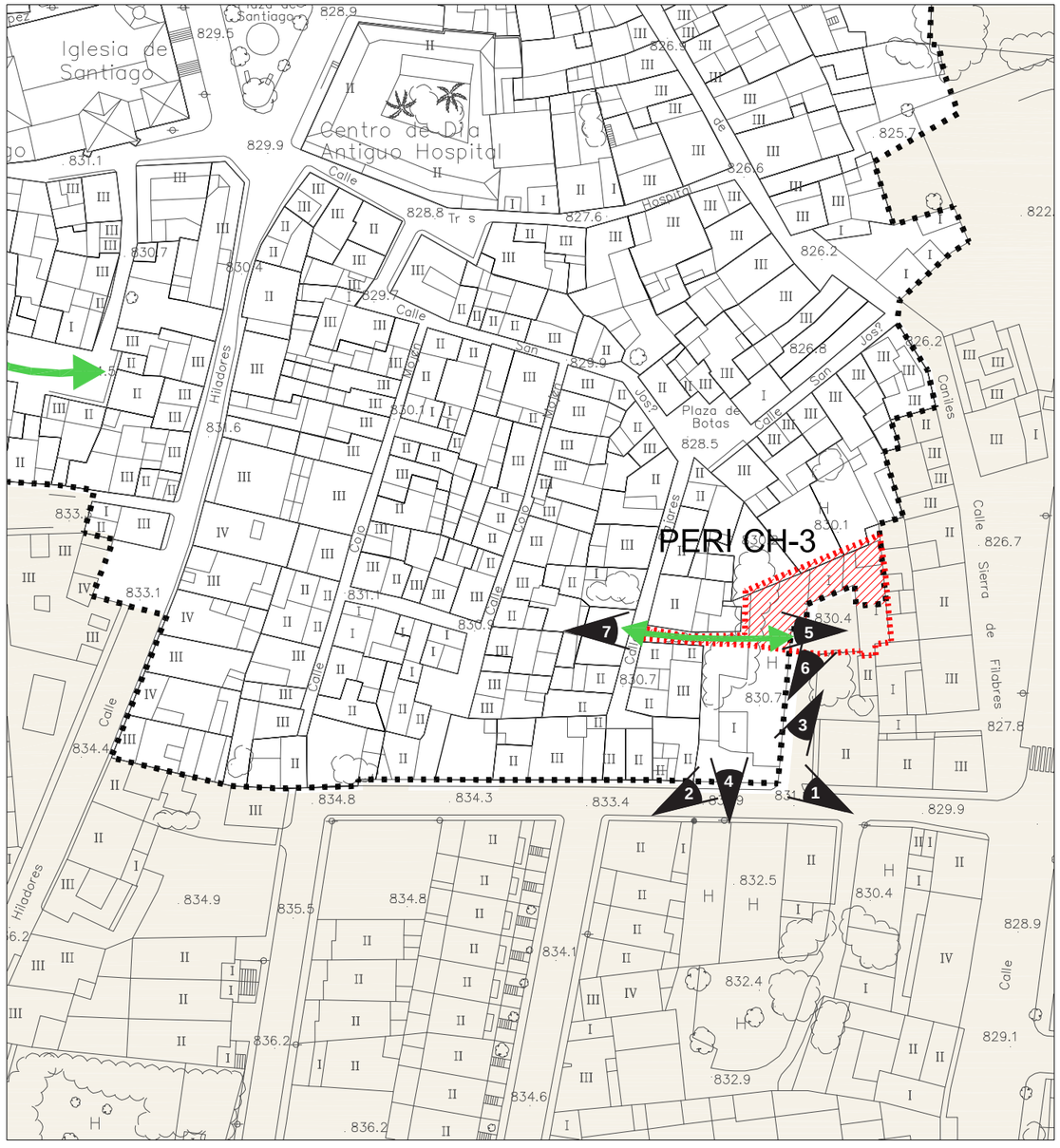

UE-18-05
PERICH-03-01a
AA-06
AA-01
SG-EQ-1
Calle Alhambra
Calle Sierra de Filabres
Calle Sierra Nevada
Calle Sierra Morena
Calle Sierra de Baza
Calle Sierra de Orce
Calle Sierra de Huetor
Calle Sierra de Cazorla
Calle Sierra de Castril
Calle Sierra de Cabrera
Calle Sierra de Alcaraz
Calle Sierra de Segura
Calle Sierra de Huelma
Calle Sierra de Alhamilla
Calle Sierra de Gador
Calle Sierra de Gata
Calle Sierra de Tejeda
Calle Sierra de Almijara
Calle Sierra de Almijara
Calle Sierra de Almijara

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA








CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

ESCALA 1:1000

- LÍMITE DEL PERI
- NIVEL DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA GRADO A
- CONECTIVIDAD PEATONAL
- ELEMENTOS CATALOGADOS

Localización de las fotografías

Conos visuales a preservar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA



1


2


3


4


5


6


7

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie bruta m²:
Uso global: RESIDENCIAL

DOTACIONES PÚBLICAS: ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)

USOS Y TIPOLOGÍAS Edificabilidad

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Completar la trama viaria, dando continuidad a uno de los adarves interiores del Barrio de Santiago, con lo que se mejora sustancialmente la accesibilidad de este sector urbano. - Regulación las condiciones de edificación de forma que se garantice un adecuado encuentro con los viales y espacios libres públicos y privados colindantes.
Regulación de las condiciones de ocupación, carácter de los espacios interiores y definición de las fachadas traseras de las edificaciones colindantes.

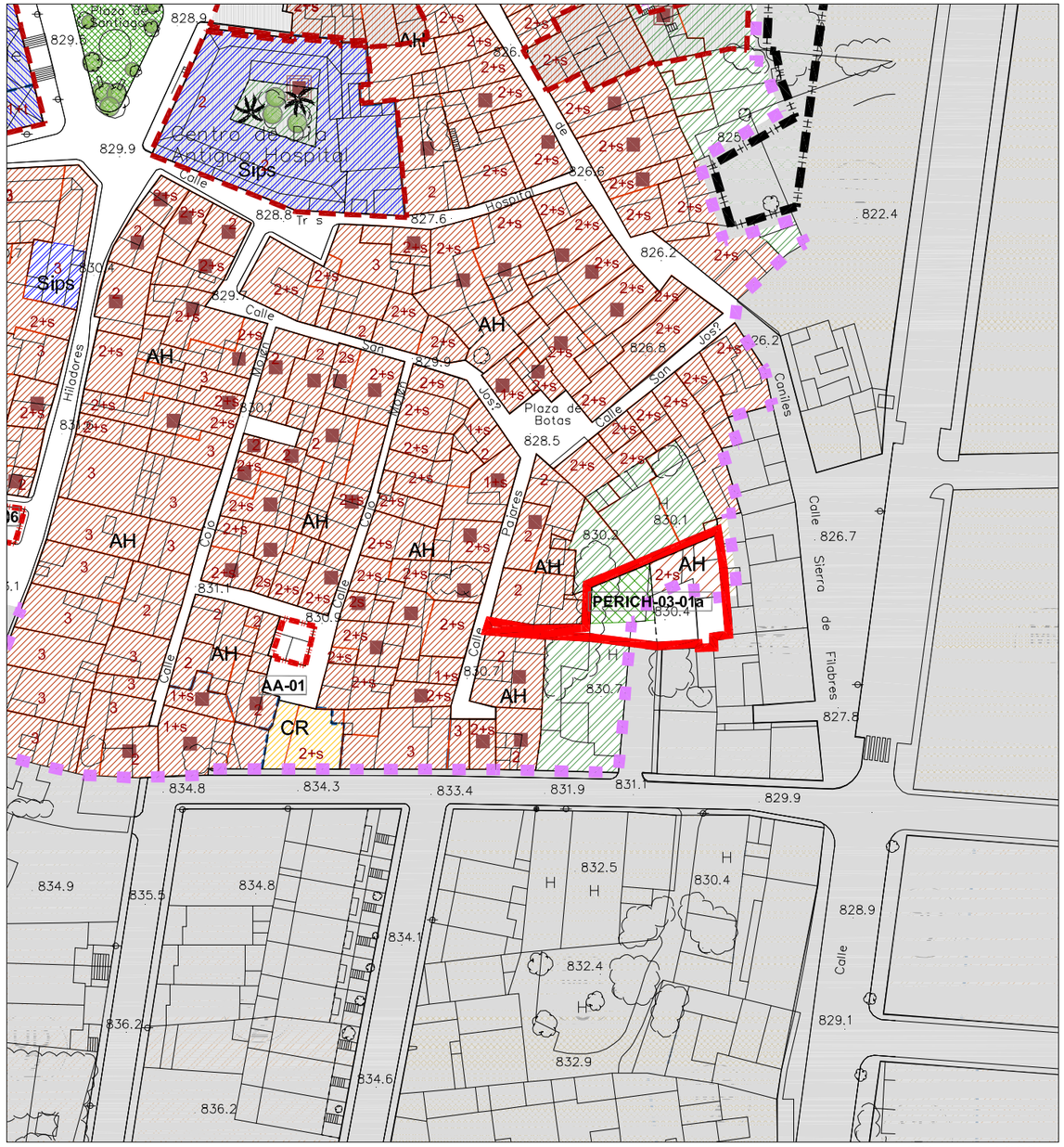
**OBJETIVOS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:**

- Apertura de nueva calle peatonal en conexión con el adarve Calle Pajares del Barrio de Santiago, para enlazarlo con calles externas al Conjunto Histórico.
- Creación de nuevo espacio público en el encuentro de ambas conexiones para continuidad visual de huertos traseros del Barrio de Santiago según Plano de Ordenación.
- Ordenación de la manzana resultante de la conexión a través de nuevo edificio residencial que se regirá según lo establecido en las Condiciones Particulares Arrabales Históricos.
- Tratamiento homogéneo de pavimentación según criterios al respecto utilizados en el Barrio de Santiago para nueva conexión y espacio público.

La ordenación gráfiada tiene carácter orientativo y no vinculante.
Se adopta como criterios de ordenación el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como las características generales del ambiente, entendiendo las remodelaciones como una mejora de sus relaciones con el entorno urbano. Se requiere un Informe preceptivo de la Consejería de Cultura para el desarrollo de la ficha.

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.

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma interior



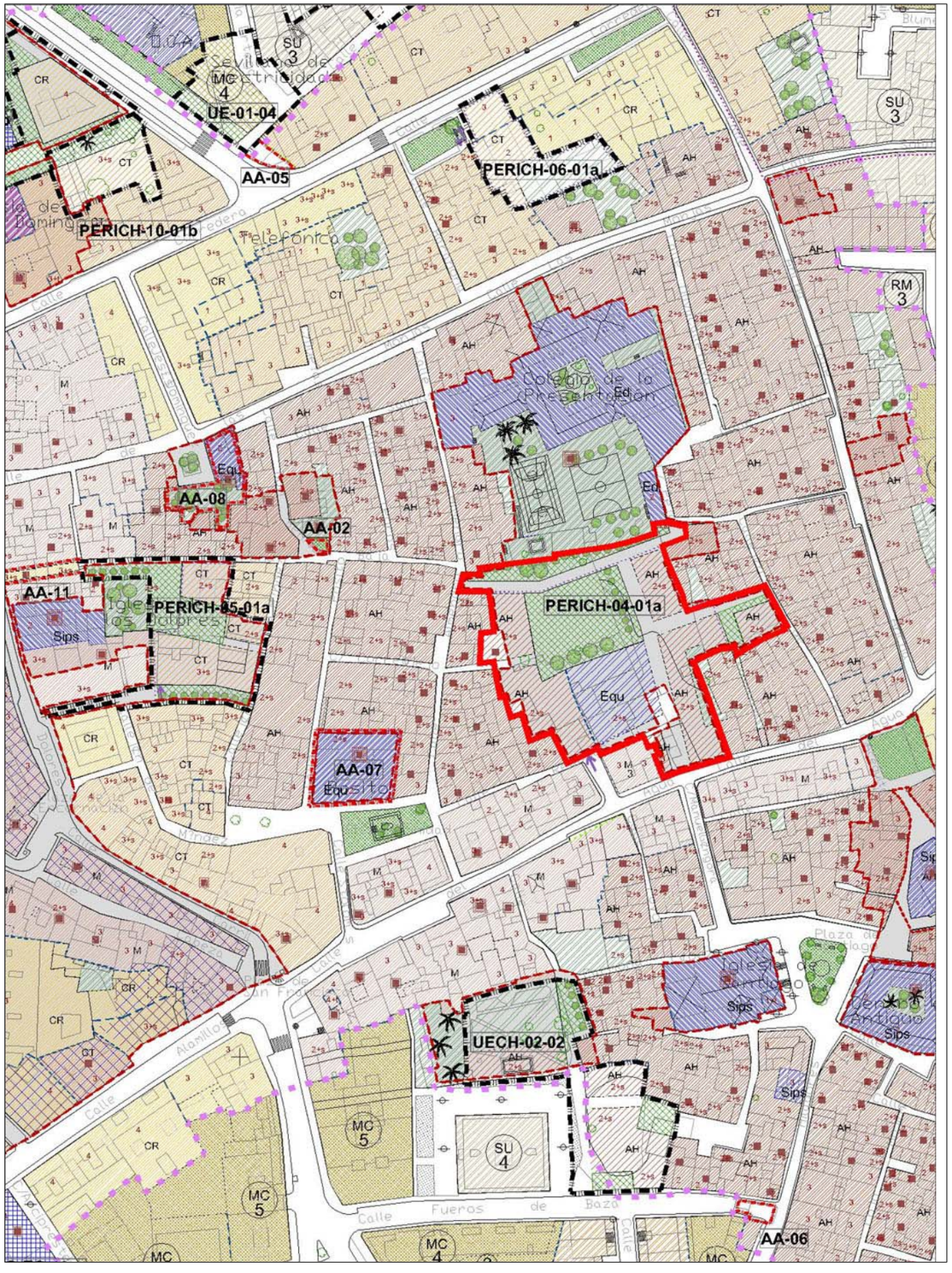

ESCALA 1:1000

CONJUNTO HISTÓRICO
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE CH
ESPACIO LIBRE PÚBLICO
ESPACIO LIBRE PRIVADO
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
VIARIO Tolerancia Rodada
DOTACIONAL TURÍSTICO

ALINEACIONES EXTERIORES
ALINEACIONES INTERIORES
PASAJES
LINEA DE DIVISIÓN DE ALTURAS
LINEA DE DIVISIÓN DE ZONAS
ÁMBITO PARKING
ACCESOS PARKING

ÁREAS URBANAS
ARRABALES HISTÓRICOS AH
MEDINA M
CENTRO TRADICIONAL CT
CENTRO RENOVACIÓN CR
XX 2+s ÁREA URBANA / Nº DE PLANTAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA




**NOMBRE:** Huerto de las Rosas **CÓDIGO SECTOR:** PERICH-04

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 5.428,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,215 |
| **Área de reparto** | AR-01a | **Superf. edif. total (m²t):** | 6.595,02 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 12.250,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 8.441,63 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 3.327,91 | **Aprov. medio AR:** | 0,942 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 5.113,72 **Ayto (10%):** 511,37 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 4.602,35

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 20 **Libres:** 33 **Total Viviendas:** 53

**Densidad de viviendas por hectarea:** 99

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-AH | Arrabales Historicos | 70,00 | 4.616,51 | 1,40 | 6.463,12 |
| UR-AH VPO | VPO | 30,00 | 1.978,51 | 1,00 | 1.978,51 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 791,00 | 791,00 |
| **EspaciosLibres** | 1.187,00 | 1.187,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 32 | 32 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ver fichas detalladas de actuaciones a continuación.

El ámbito de planeamiento se ve afectado por los Niveles de Cautela Arqueológica A (art. 12.67) y Cautela Arqueológica B (art. 12.68).

## 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.

La construcción de los aparcamientos subterráneos previstos deberá atenerse al artículo 12.67.8 de la normativa arqueológica.

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.

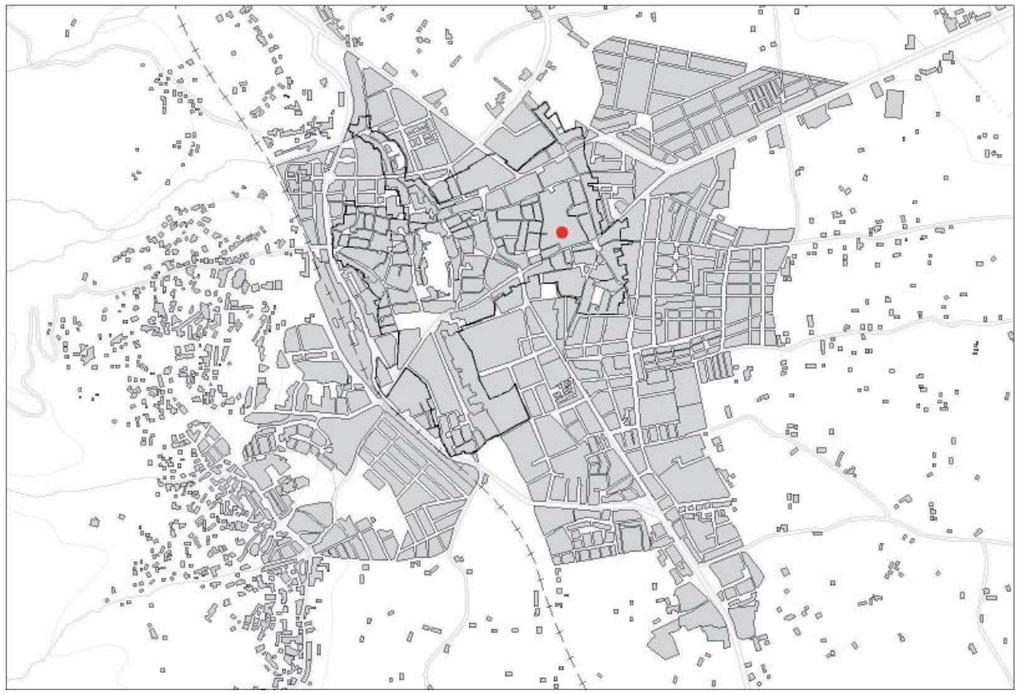
La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

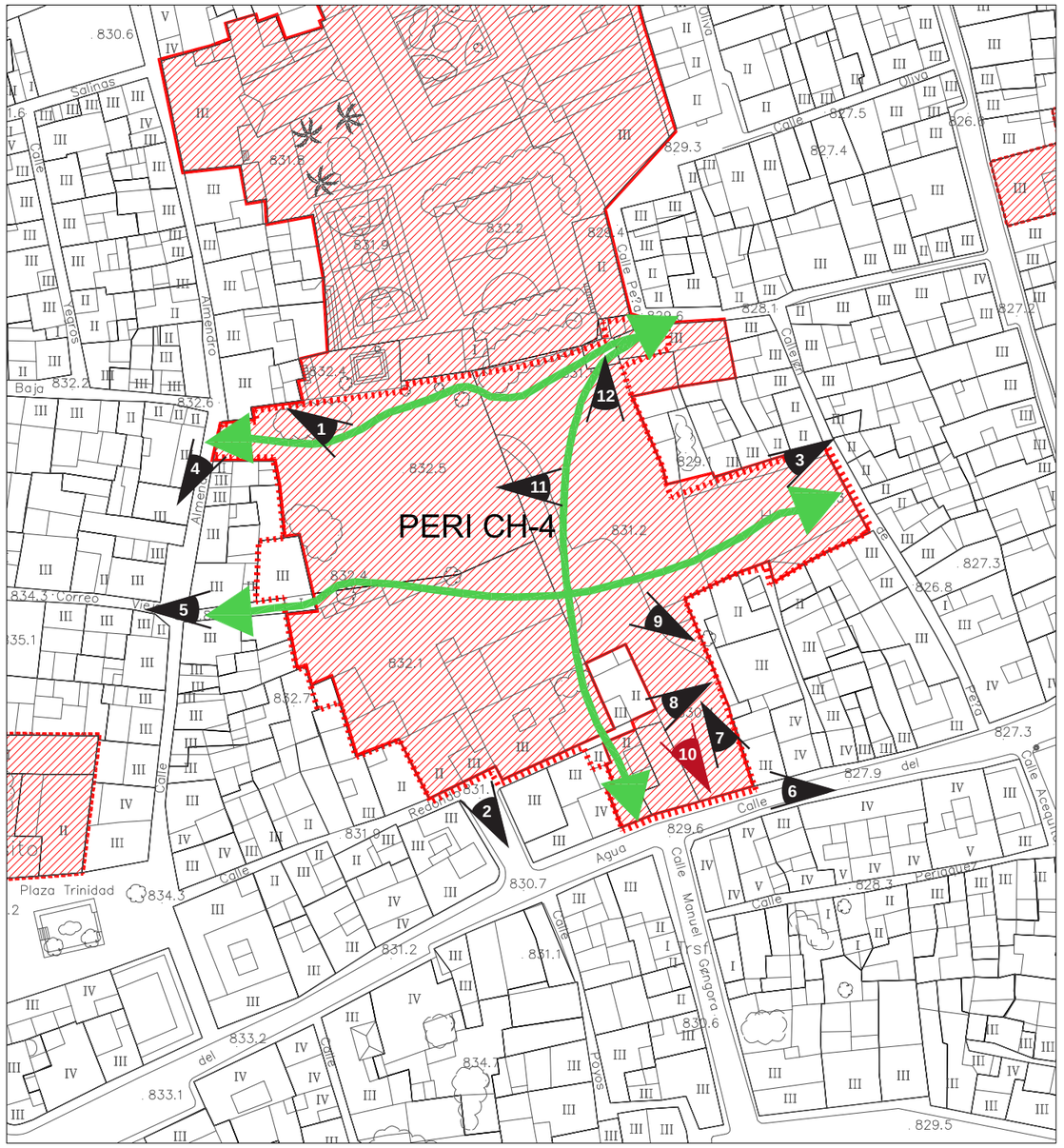
El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA





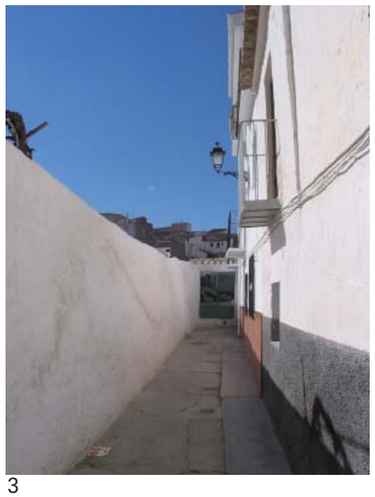

PERI CH-4
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
Calle Salinas
Calle Olivo
Calle Almendro
Calle Pedro
Calle Acequia
Calle Manuel de Falla
Calle Aguila
Plaza Trinidad
Calle Redonda
Calle Aguas
Calle Manuel de Falla
Calle Pericuez
Calle del Correo Viejo
Calle Pegaros
Calle Olivos
Calle Acequia
Calle Redonda
Calle Aguila
Calle Aguas
Calle Pericuez
Calle Olivos
Calle Pegaros
Calle Almendro
Calle Salinas
Calle Olivo
Calle Pedro
Calle Acequia
Calle Manuel de Falla
Calle Aguila
Calle Redonda
Calle Aguas
Calle Pericuez
Calle del Correo Viejo
Calle Pegaros
Calle Olivos



1



2



3



4



5



6





7



8

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA



9



10



11



12

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

| | | | |
|---|---|---|---|
| Clase de suelo: | URBANO NO CONSOLIDADO | Superficie bruta m²: | |
| Uso global: | RESIDENCIAL | Superficie edificable total m²t: | |
| Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | | Libres: | Total: |

| DOTACIONES PÚBLICAS: | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Suelo (m²) | | |

USOS Y TIPOLOGÍAS

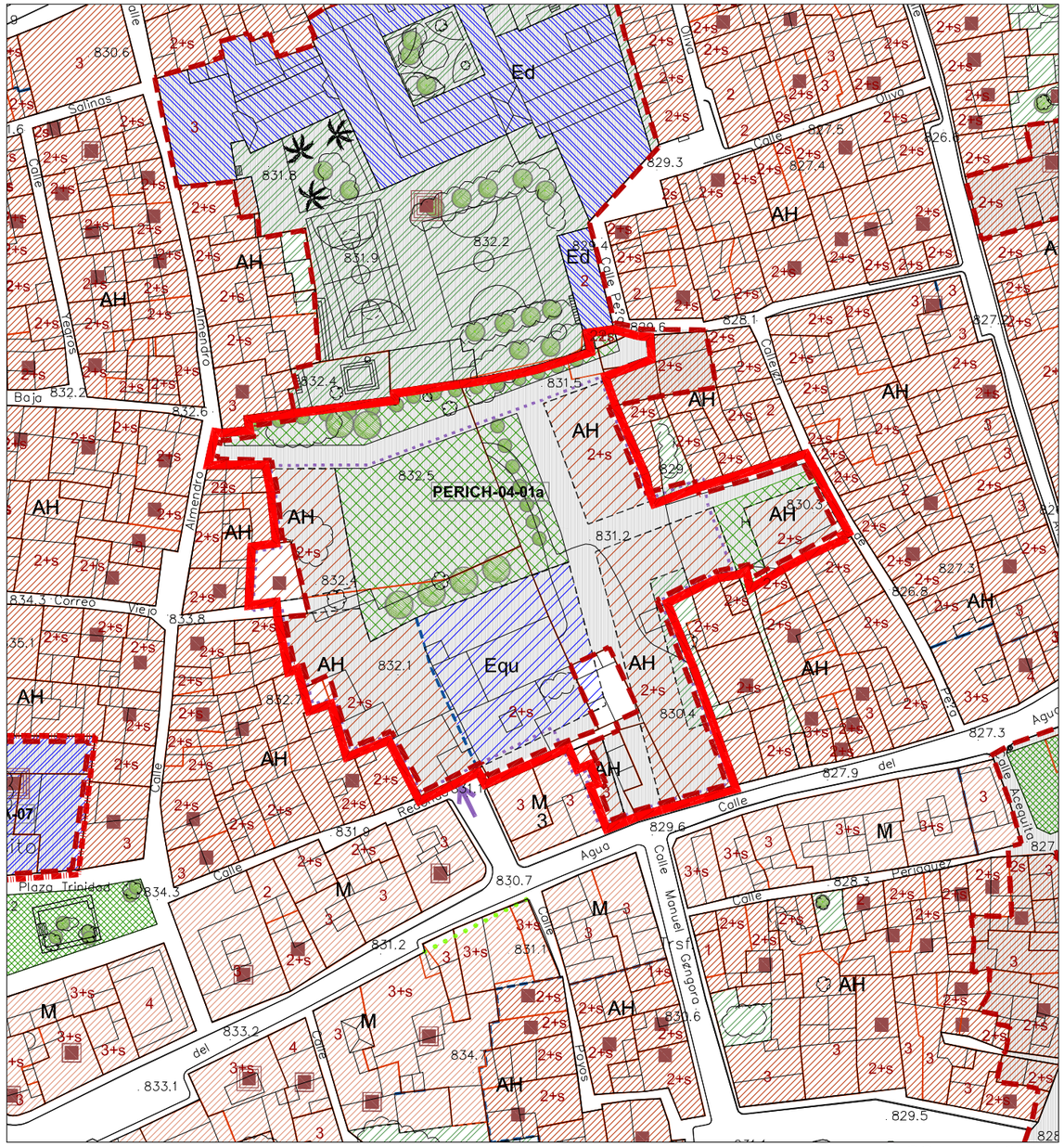
**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**
Solución a los huertos interiores y espacios abandonados de la antigua almazara de Los Rosas, regulando las condiciones de edificación de forma que se garantice el registro interior de este amplio espacio, las mejores condiciones de los espacios libres y edificaciones proyectados, y la articulación de la nueva ordenación con la estructura urbana de su entorno. – Creación de un aparcamiento subterráneo con accesos desde Calle Agua que mejore a oferta para los residentes de esta zona, hoy prácticamente nula. –Regulación de las condiciones de ocupación, carácter de los espacios libres peatonales y tratamiento de los muros medianeros de las edificaciones colindantes. – Creación de un espacio libre adosado a las tapias del Colegio de La Presentación que mejore la calidad ambiental de estos espacios interiores dando continuidad a otros equivalentes que se han proyectado a lo largo del eje de la C/ Perona Baja. – Reserva de suelo para equipamiento con la finalidad de mejorar los estándares de este sector urbano.

**OBJETIVOS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:**
- Creación de aparcamiento subterráneo con entrada por la conexión más al oeste de la Unidad desde la Calle Agua, situada bajo la construcción residencial propuesta y con compatibilidad de paso peatonal y permeabilidad visual de la planta baja.
- Nuevo espacio público central de la Unidad según Plano de Ordenación que tiene como argumentos la relación directa con el nuevo equipamiento propuesto, con la continuidad peatonal y visual del equipamiento mencionado y el Colegio de la Presentación y su espacio interior.
- Nuevo equipamiento propuesto en relación con el espacio público central y en conexión directa con el aparcamiento subterráneo.
- Nuevos ejes de tolerancia rodada: 1) conexión Calle Agua-Espacio Interiores libres del Colegio de la Presentación, 2) Callejón de Peña- Espacio Público Central, 3) Calle Peña- Calle Almendro.
- Tratamiento de los muros de trasera del Colegio de la Presentación con la creación de un espacio verde público en continuidad con la dirección de dichas traseras.
- Conexión de adarve desde Calle Agua con la calle de la Unidad Callejón de Peña-Espacio central, a través de un pequeño espacio público en ele que resolverá el cambio de rasante entre el adarve y el Callejón de Peña.
- La cota de planta baja y el computo de alturas de la edificación residencial alineada a Callejón de Peña se medirá desde la rasante de la calle y no desde la cota del actual huerto.
- Las edificaciones residenciales de nueva creación de la Unidad se regirán por las Condiciones Particulares de los Arrabales Históricos.

La ordenación gráfiada tiene carácter orientativo y no vinculante.
Se adopta como criterios de ordenación el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como las características generales del ambiente, entendiendo las remodelaciones como una mejora de sus relaciones con el entorno urbano. Se requiere un Informe preceptivo de la Consejería de Cultura para el desarrollo de la ficha.

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.

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma interior




ESCALA 1:1000

| | | | |
|---|---|---|---|
| CONJUNTO HISTÓRICO | | ALINEACIONES EXTERIORES | |
| UNIDAD DE EJECUCIÓN | UE CH | ALINEACIONES INTERIORES | |
| ESPACIO LIBRE PÚBLICO | | PASAJES | |
| ESPACIO LIBRE PRIVADO | | LINEA DE DIVISIÓN DE ALTURAS | |
| EQUIPAMIENTO PÚBLICO | | LINEA DE DIVISIÓN DE ZONAS | |
| VIARIO Tolerancia Rodada | | ÁMBITO PARKING<br>ACCESOS PARKING | |
| DOTACIONAL TURÍSTICO | | | |

**ÁREAS URBANAS**

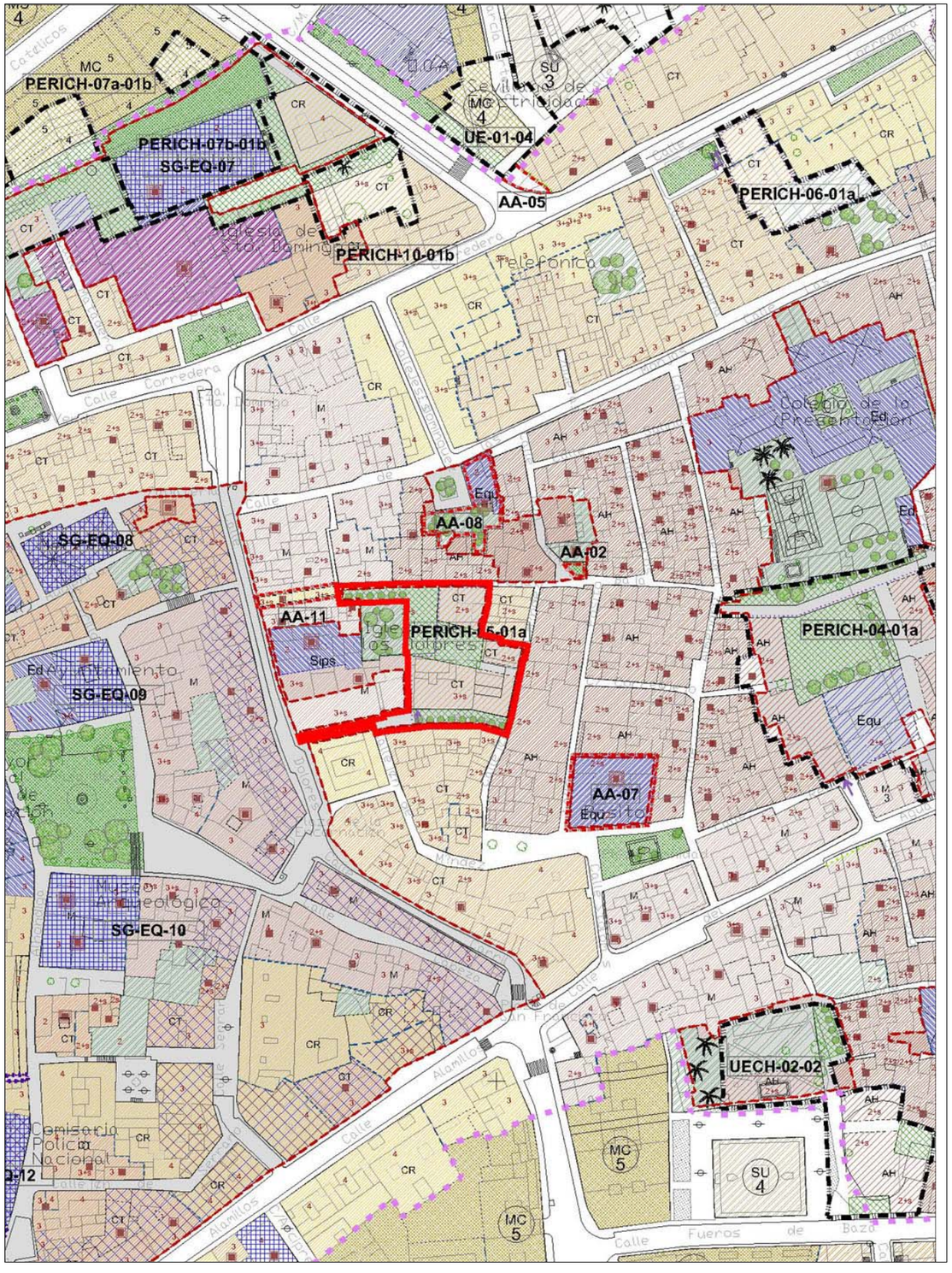
| | |
|---|---|
| ARRABALES HISTÓRICOS | AH |
| MEDINA | M |
| CENTRO TRADICIONAL | CT |
| CENTRO RENOVACIÓN | CR |

XX — ÁREA URBANA
2+s — Nº DE PLANTAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA




**NOMBRE:** Traseras de Dolores **CÓDIGO SECTOR:** PERICH-05

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 2.138,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,300 |
| **Área de reparto** | AR-01a | **Superf. edif. total (m²t):** | 2.779,40 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 12.250,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 3.557,63 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 1.543,42 | **Aprov. medio AR:** | 0,942 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 2.014,21 **Ayto (10%):** 201,42 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 1.812,79

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 9 **Libres:** 11 **Total Viviendas:** 20

**Densidad de viviendas por hectarea:** 98

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-CT | Centro Tradicional | 70,00 | 1.945,58 | 1,40 | 2.723,81 |
| UR-CT VPO | VPO | 30,00 | 833,82 | 1,00 | 833,82 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 334,00 | 334,00 |
| **EspaciosLibres** | 500,00 | 500,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 14 | 14 |

**Figura de Planeamiento:** Plan Especial de Reforma Interior **Fase:** 1
**Iniciativade Planeamiento:** Pública **Prioridad:** Alta
**Sistema de actuacion:** Expropiación

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ver fichas detalladas de actuaciones a continuación.

El ámbito de planeamiento se ve afectado por el Nivel de Cautela Arqueológica A (art. 12.67).

## 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.

La construcción de los aparcamientos subterráneos previstos deberá atenerse al artículo 12.67.8 de la normativa arqueológica.

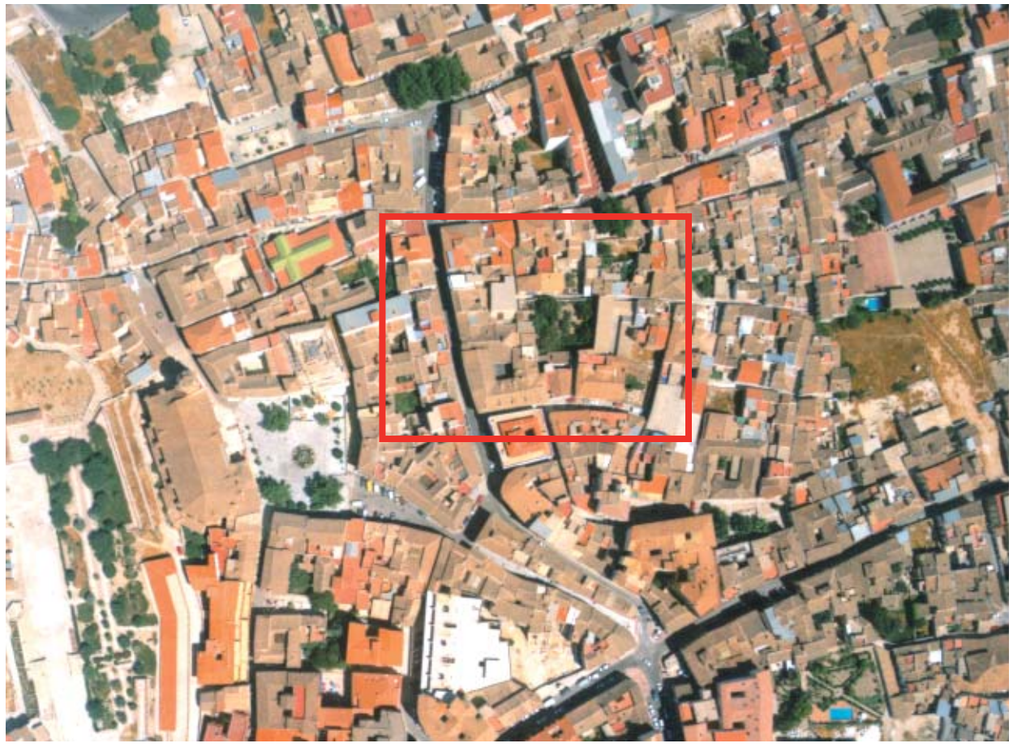
Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos 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.

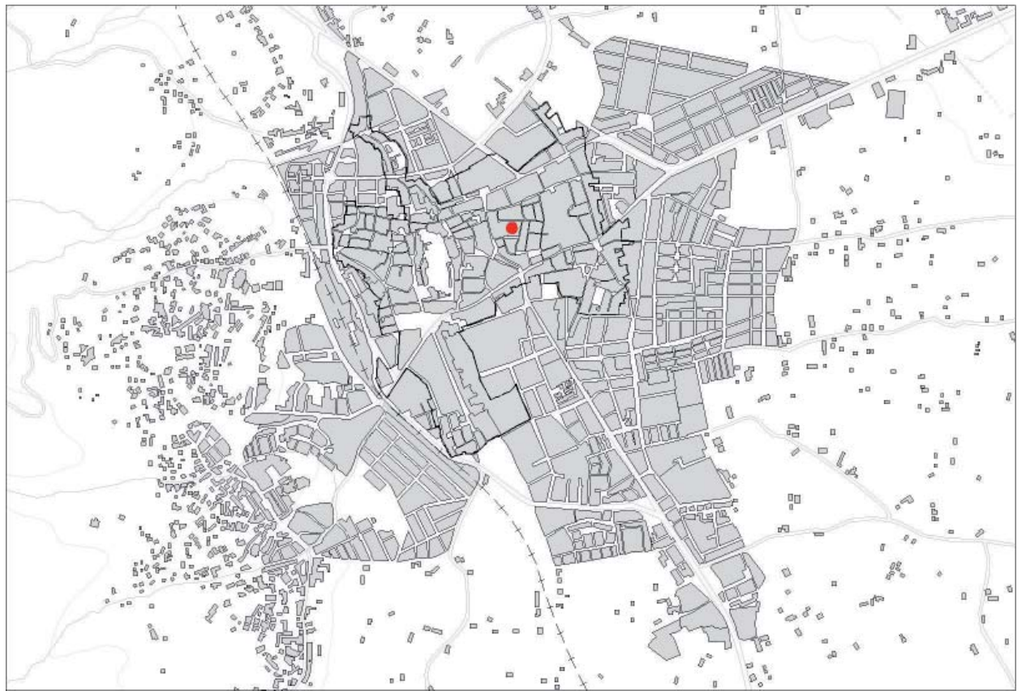
La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

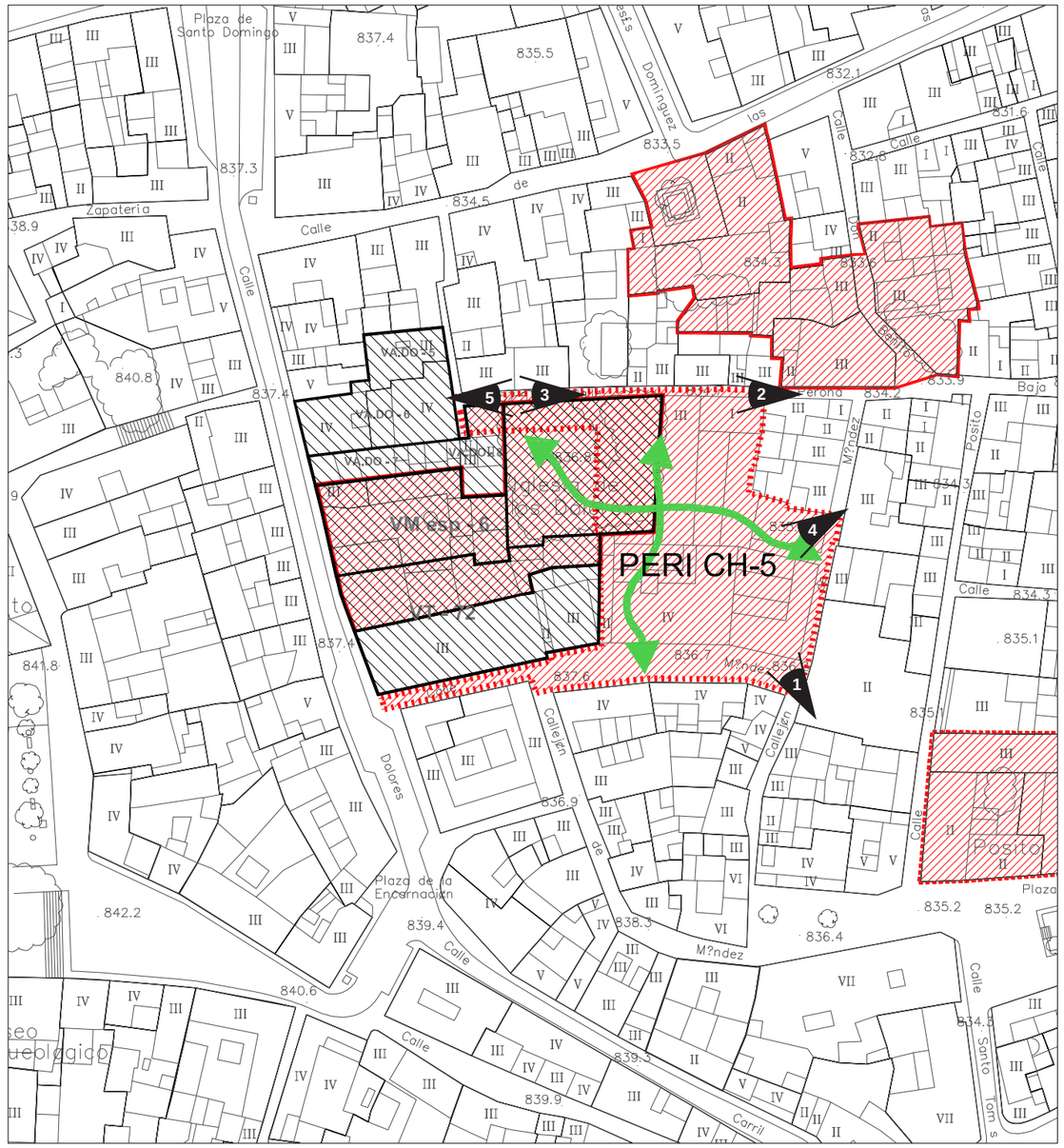
El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA








CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

ESCALA 1:1000

- LÍMITE DEL PERI
- NIVEL DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA GRADO A
- CONECTIVIDAD PEATONAL
- ELEMENTOS CATALOGADOS

Localización de las fotografías

Conos visuales a preservar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA




1



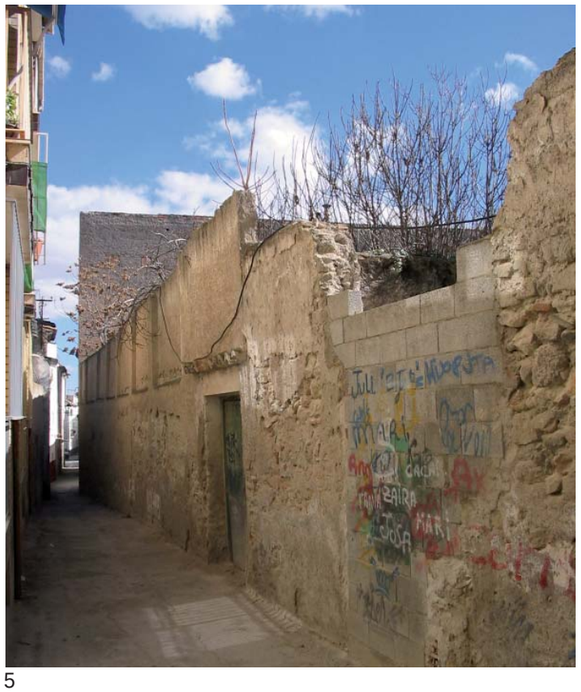
2



3




4



5

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO  Superficie bruta m²:
Uso global: RESIDENCIAL

DOTACIONES PÚBLICAS: ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)

USOS Y TIPOLOGÍAS

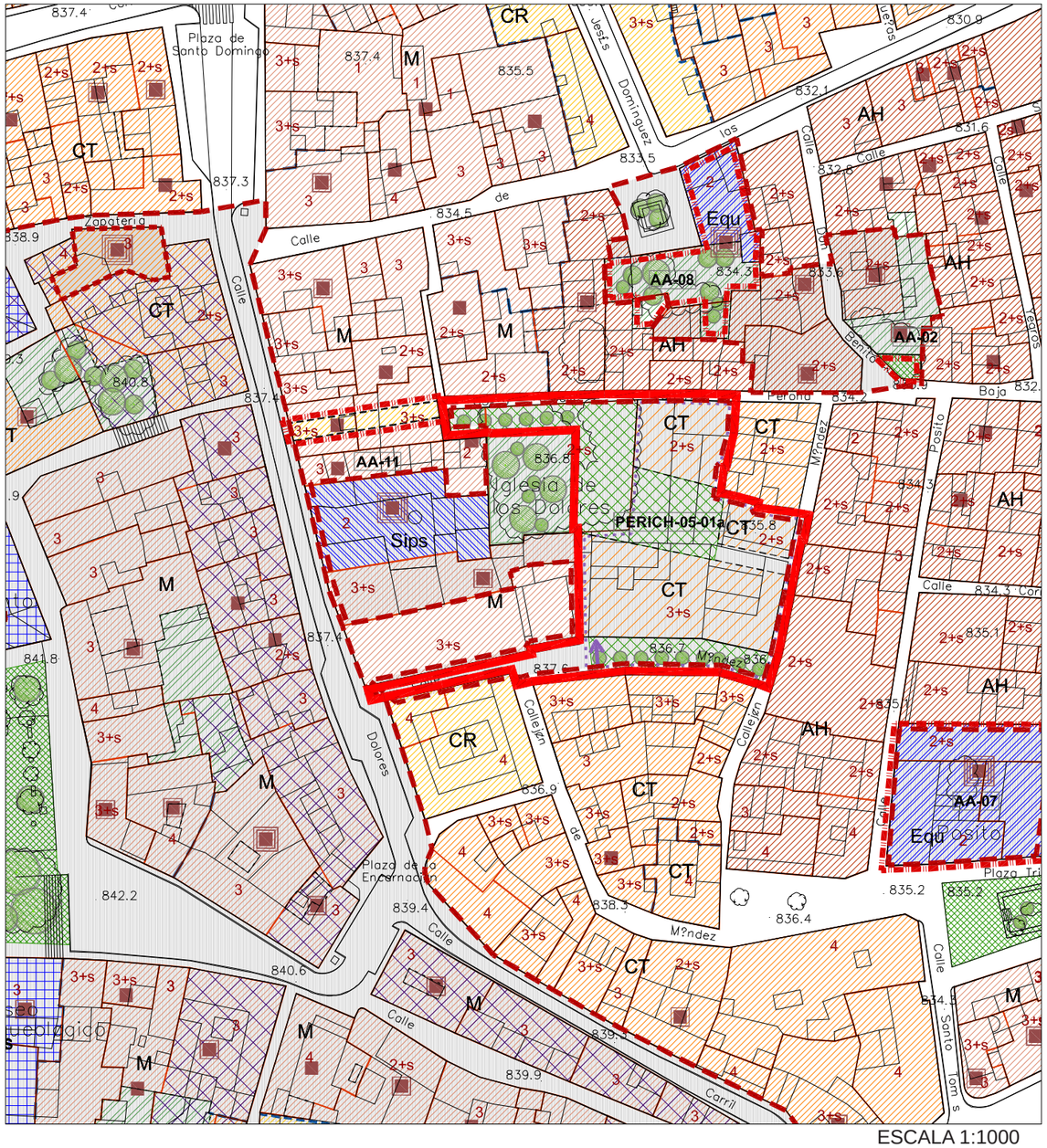
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:
Reforma interior sobre espacios asociados a diversos vacíos en el interior de diversas manzanas de la zona urbana Almendro-Monjas, dotándola de una estructura interna que posibilite su regeneración: apertura de un vial que conecte con calle Dolores; esponjamiento de las parcelas centrales con la creación de sendos espacios libres, y renovación de la edificación que se sitúa en el entorno de la calle Méndez posibilitando la dotación de aparcamientos para residentes bajo la rasante de la unidad de ejecución.

**OBJETIVOS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:**
- Creación de un aparcamiento subterráneo con entrada desde Calle Méndez, en rampa anexa a la medianera con edificación colindante a la Unidad y permeabilidad visual en planta baja de los nuevos espacios traseros.
- Creación de un espacio público anexo al espacio libre privado de la trasera de la Iglesia de los Dolores, configurado como un punto de mayor luminosidad de un recorrido que une diversos espacios de los Barrios de Almendro y Monjas, desde la Calle Ancha hasta la Calle Dolores.
- Ordenación de la edificación residencial de la Unidad a través de la creación de un espacio libre público central según Plano de Ordenación conectado a través de viario peatonal a la Callejón de Méndez.
- Remodelación del espacio público de Calle Méndez como espacio peatonal, con tolerancia rodada hasta el punto de acceso al aparcamiento, con tratamiento homogéneo de la pavimentación hasta su salida a la Calle Dolores.
- Las edificaciones residenciales de nueva creación de la Unidad se regirán por las Condiciones Particulares de Centro Tradicional.

La ordenación gráfiada tiene carácter orientativo y no vinculante.
Se adopta como criterios de ordenación el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como las características generales del ambiente, entendiendo las remodelaciones como una mejora de sus relaciones con el entorno urbano. Se requiere un Informe preceptivo de la Consejería de Cultura para el desarrollo de la ficha.

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.

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior




ESCALA 1:1000

CONJUNTO HISTÓRICO
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE CH
ESPACIO LIBRE PÚBLICO
ESPACIO LIBRE PRIVADO
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
VIARIO Tolerancia Rodada
DOTACIONAL TURÍSTICO

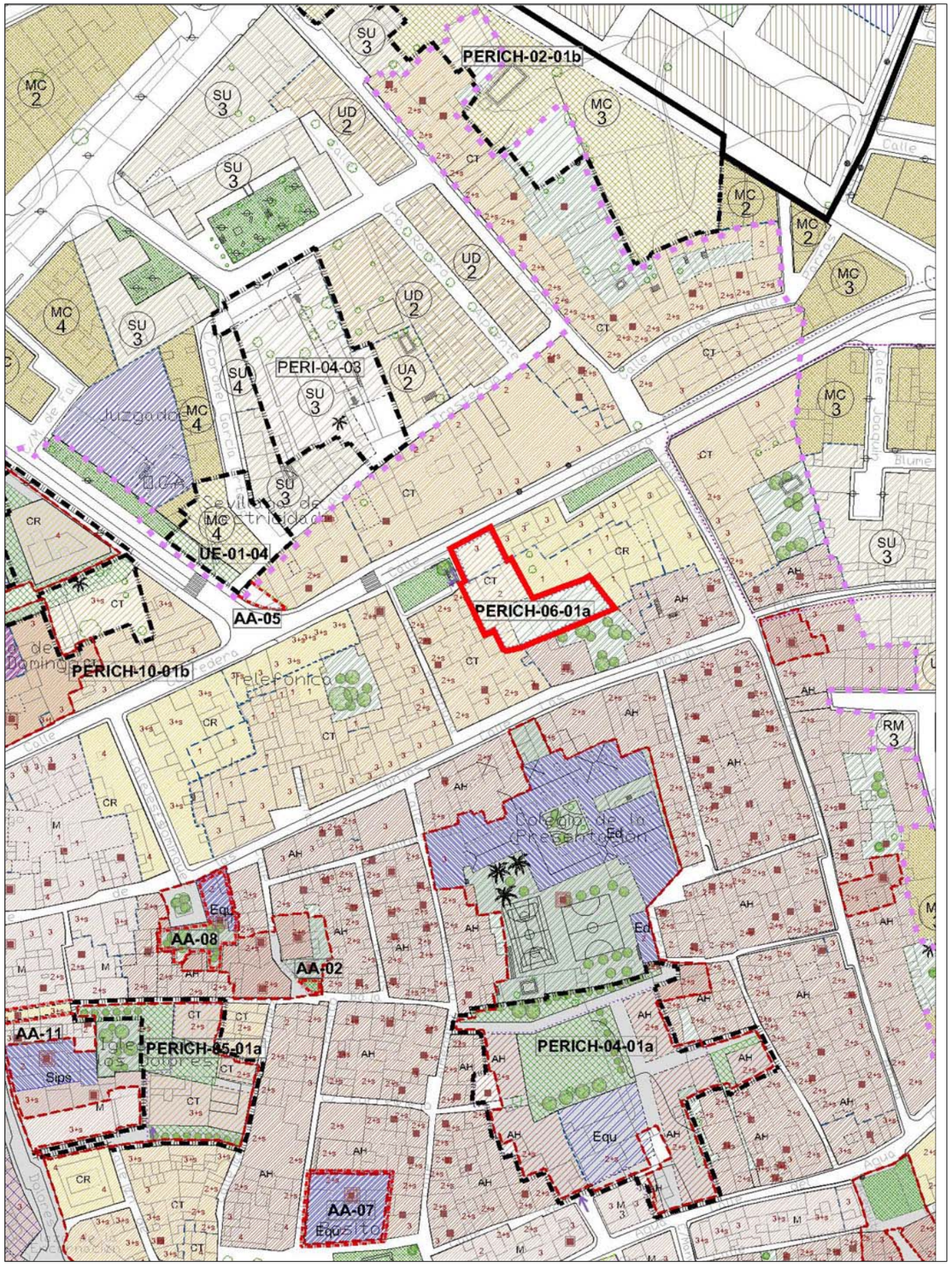
ALINEACIONES EXTERIORES
ALINEACIONES INTERIORES
PASAJES
LINEA DE DIVISIÓN DE ALTURAS
LINEA DE DIVISIÓN DE ZONAS
ÁMBITO PARKING
ACCESOS PARKING

ÁREAS URBANAS
ARRABALES HISTÓRICOS AH
MEDINA M
CENTRO TRADICIONAL CT
CENTRO RENOVACIÓN CR
XX ÁREA URBANA
2+s Nº DE PLANTAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA




**NOMBRE:** Calle Corredera **CÓDIGO SECTOR:** PERICH-06

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 1.059,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,300 |
| **Área de reparto** | AR-01a | **Superf. edif. total (m²t):** | 1.376,70 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 12.250,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 1.762,18 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 764,49 | **Aprov. medio AR:** | 0,942 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 997,68 **Ayto (10%):** 99,77 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 897,92

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 4 **Libres:** 6 **Total Viviendas:** 10

**Densidad de viviendas por hectarea:** 95

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-CT | Centro Tradicional | 70,00 | 963,69 | 1,40 | 1.349,17 |
| UR-CT VPO | VPO | 30,00 | 413,01 | 1,00 | 413,01 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 165,00 | 165,00 |
| **EspaciosLibres** | 248,00 | 248,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 6 | 6 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ver fichas detalladas de actuaciones a continuación.

El ámbito de planeamiento se ve afectado por el Nivel de Cautela Arqueológica B (art. 12.68).

## 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.

La construcción de los aparcamientos subterráneos previstos deberá atenerse al artículo 12.67.8 de la normativa arqueológica.

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.

La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

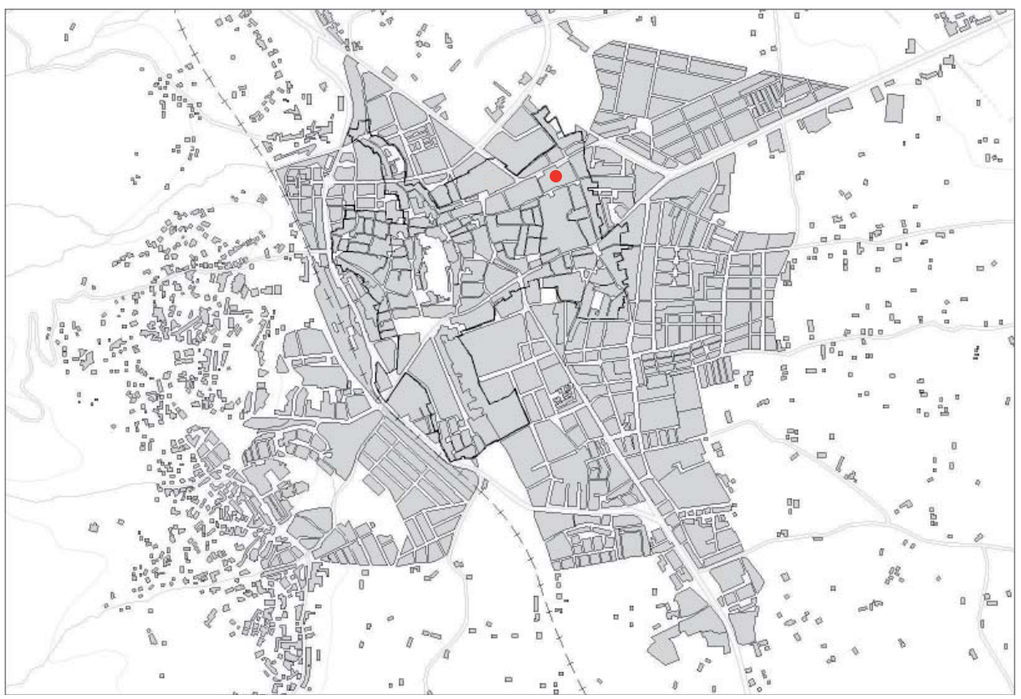
El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

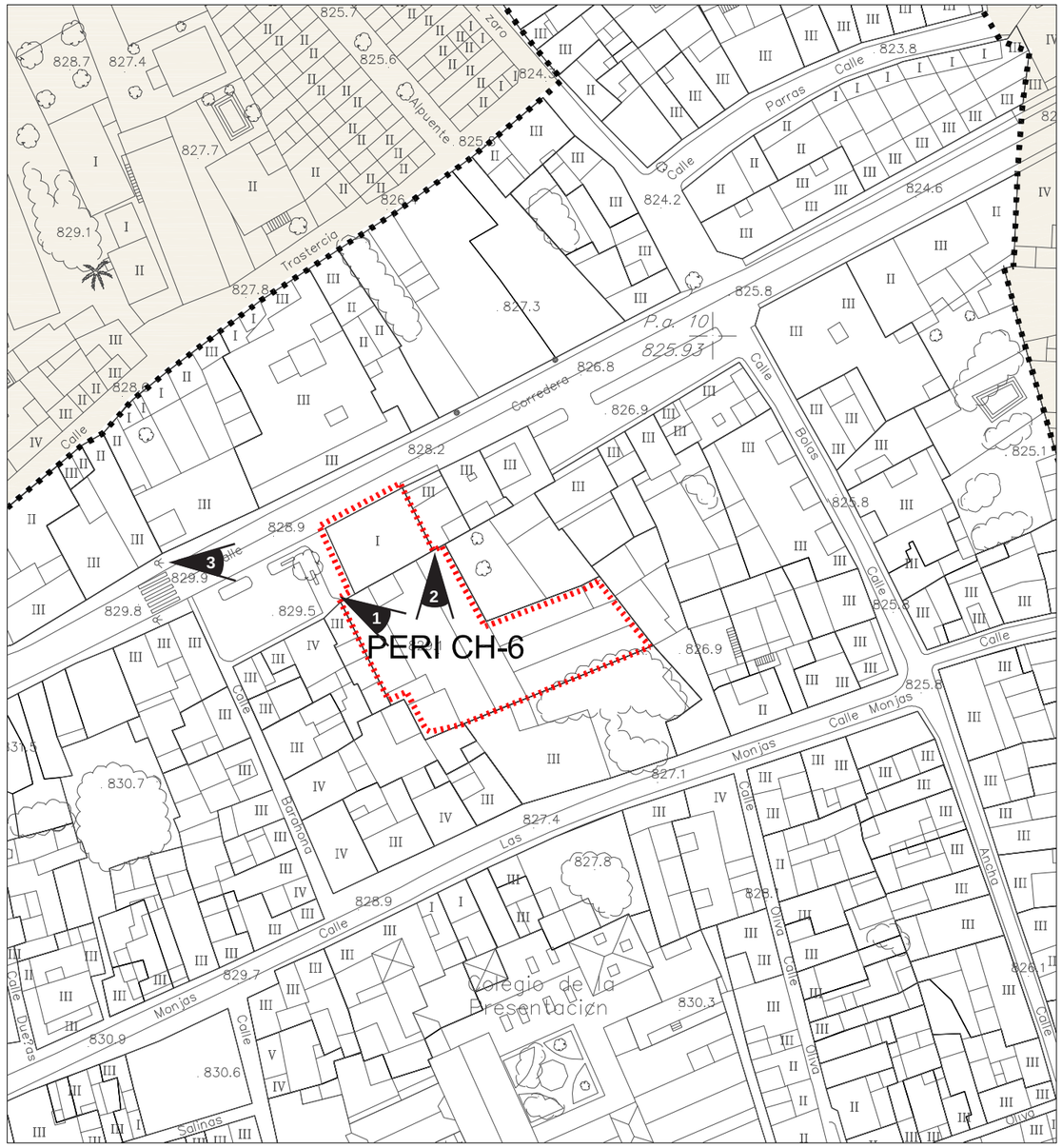
Todos los documentos de planeamiento de desarrollo que afecten a la carretera o a alguno de sus elementos funcionales, así como a la estabilidad de los terrenos circundantes, se someterán a informe preceptivo, como así se establece en el artículo 21 del Reglamento General de Carreteras, aprobado por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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA








CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

ESCALA 1:1000

LÍMITE DEL PERI

NIVEL DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA GRADO A

CONECTIVIDAD PEATONAL

ELEMENTOS CATALOGADOS

Localización de las fotografías

Conos visuales a preservar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA



1



2



3

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO Superficie bruta m²:

Uso global: RESIDENCIAL

DOTACIONES PÚBLICAS: ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS

Suelo (m²)

USOS Y TIPOLOGÍAS

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Solución a los vacíos existentes en la manzana, regulando las condiciones de edificación de forma que se mantenga un espacio libre privado en la parte trasera.

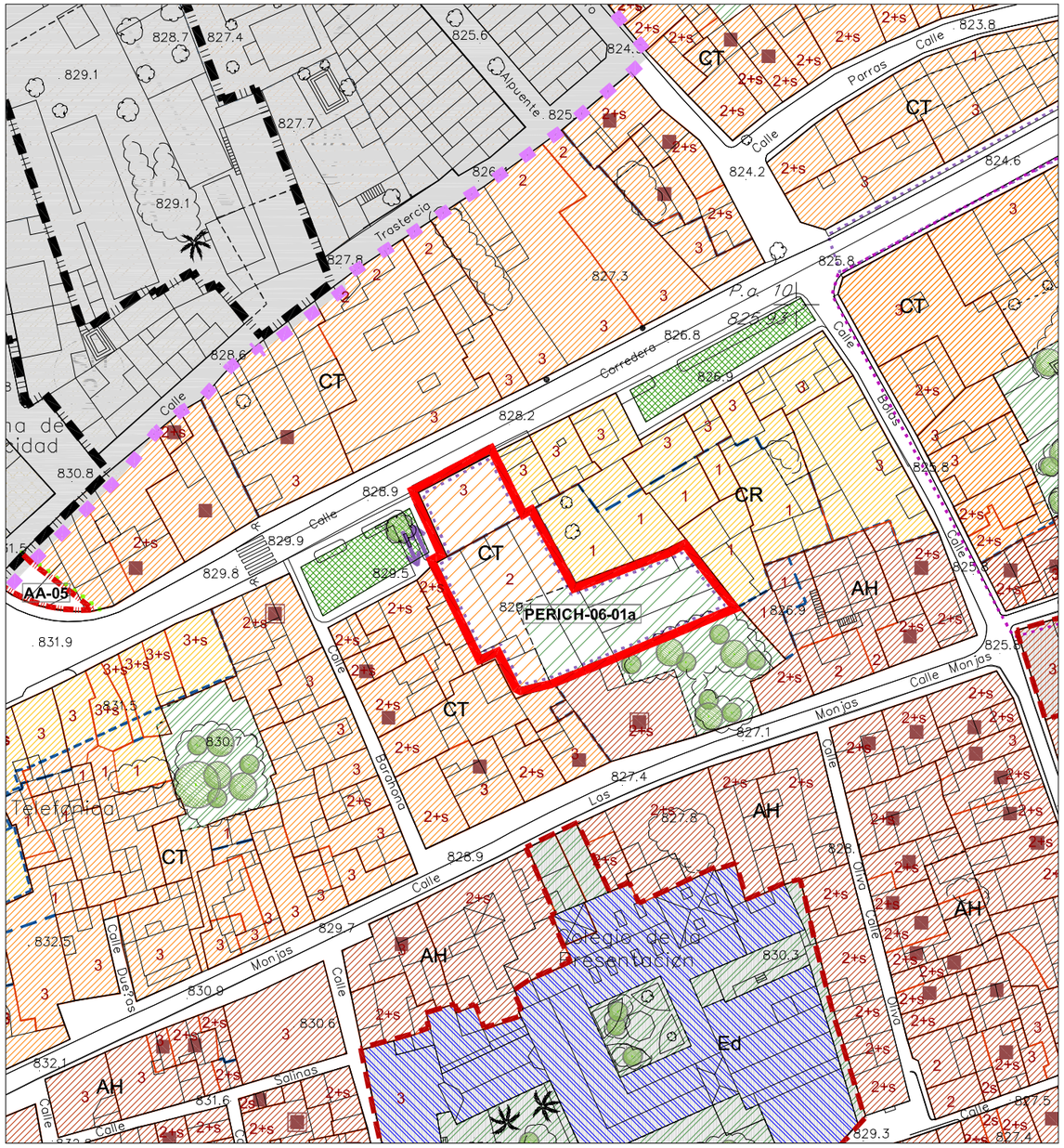
**OBJETIVOS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:**

- Creación de aparcamientos subterráneos con acceso por la Calle Corredera.
- La edificación residencial de nueva creación de la Unidad se regirá por las Condiciones Particulares de Centro Tradicional.

La ordenación gráfiada tiene carácter orientativo y no vinculante.
Se adopta como criterios de ordenación el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como las características generales del ambiente, entendiendo las remodelaciones como una mejora de sus relaciones con el entorno urbano. Se requiere un Informe preceptivo de la Consejería de Cultura para el desarrollo de la ficha.

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.

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior




ESCALA 1:1000

CONJUNTO HISTÓRICO
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE CH
ESPACIO LIBRE PÚBLICO
ESPACIO LIBRE PRIVADO
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
VIARIO Tolerancia Rodada
DOTACIONAL TURÍSTICO

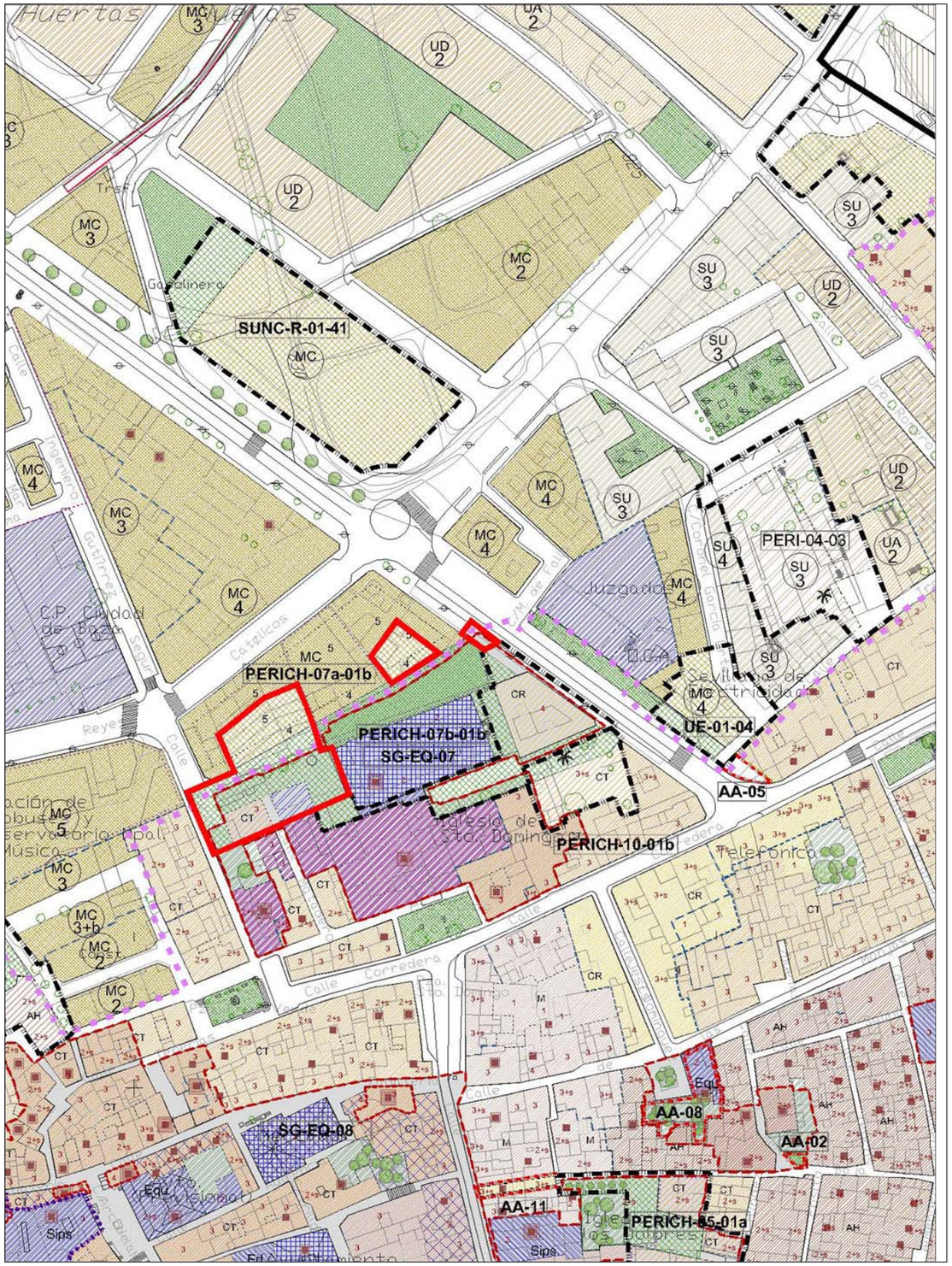
ALINEACIONES EXTERIORES
ALINEACIONES INTERIORES
PASAJES
LINEA DE DIVISIÓN DE ALTURAS
LINEA DE DIVISIÓN DE ZONAS
ÁMBITO PARKING
ACCESOS PARKING

ÁREAS URBANAS
ARRABALES HISTÓRICOS AH
MEDINA M
CENTRO TRADICIONAL CT
CENTRO RENOVACIÓN CR
ÁREA URBANA
Nº DE PLANTAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA BAZA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA




**NOMBRE:** Traseras del Teatro Dengra **CÓDIGO SECTOR:** PERICH-07a

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 1.953,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,300 |
| **Área de reparto** | AR-01b | **Superf. edif. total (m²t):** | 2.538,90 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 3.117,77 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -96,39 | **Aprov. medio AR:** | 1,646 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 3.214,16 **Ayto (10%):** 321,42 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 2.892,74

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 6 **Libres:** 12 **Total Viviendas:** 18

**Densidad de viviendas por hectarea:** 97

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-CT | Centro Tradicional | 18,00 | 457,00 | 1,40 | 639,80 |
| UR-MC | Manzana Cerrada | 52,00 | 1.320,23 | 1,30 | 1.716,30 |
| UR-MC VPO | VPO | 30,00 | 761,67 | 1,00 | 761,67 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 124,00 | 305,00 |
| **EspaciosLibres** | 1.792,00 | 457,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 12 | 12 |

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

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La parte del ámbito que se ve afectada por la delimitación de Conjuto Histórico se prevé la tipología de Centro Tradicional y en la parte que queda fuera se mantiene la tipología de Manzana Cerrada del entorno. Ver fichas detalladas de actuaciones en el Conjunto Histórico. De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento de Proteccion y Fomento del Patrimonio Histórico, los bienes inmuebles perteneciendo al Patrimonio Histórico se tendran en cuenta en el calculo del aprovechamiento y la equidistribucion. En el reparto de cargas urbanísticas se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos patrimonializables.

El ámbito de planeamiento se ve afectado por los Niveles de Cautela Arqueológica A (art. 12.67) y Cautela Arqueológica B (art. 12.68).

### 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.

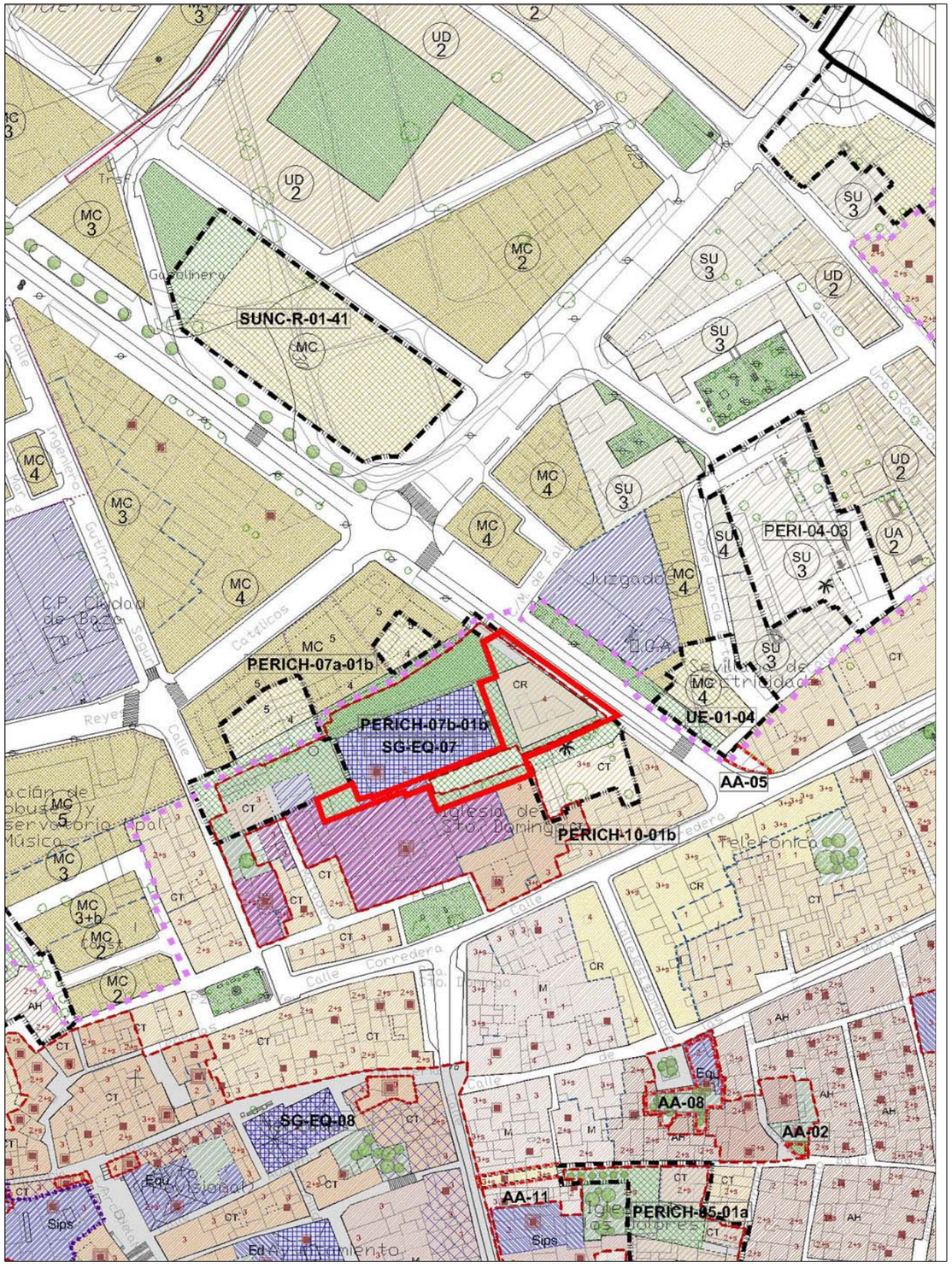
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

La construcción de los aparcamientos subterráneos previstos deberá atenerse al artículo 12.67.8 de la normativa arqueológica.

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.

La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

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:** Traseras del Teatro Dengra/2 **CÓDIGO SECTOR:** PERICH-07b

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 1.685,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,300 |
| **Área de reparto** | AR-01b | **Superf. edif. total (m²t):** | 2.190,50 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 2.278,12 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -494,98 | **Aprov. medio AR:** | 1,646 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 2.773,10 **Ayto (10%):** 277,31 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 2.495,79

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 16 **Libres:** 0 **Total Viviendas:** 16

**Densidad de viviendas por hectarea:** 100

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-CR VPO | VPO | 80,00 | 1.752,40 | 1,00 | 1.752,40 |
| UR-T | Terciario | 20,00 | 438,10 | 1,20 | 525,72 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 0,00 | 210,00 |
| **EspaciosLibres** | 805,00 | 315,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 10 | 10 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El objetivo de este Suelo Urbano No Consolidado es de regularizar la situación anómala de la edificación no finalizada, para solucionar su estado de semiconstrucción actual, para lo cual se han arbitrado los acuerdos necesarios con obligación de cesion gratuita de los viales públicos afectados. En efecto, dicha construcción contaba con una licencia de obras de nueva planta con fecha del 26/10/1992 que, visto el tiempo trascurrido y la demora en la conclusión del edificio, ha caducado. Posteriormente el Estudio de Detalle del PERICH nº5 de las NNSS fue aprobado definitivamente en el pleno del Ayuntamiento el 03/07/1999 pero fue denegado en la aprobación definitiva. Por último, fue denegada la licencia de obras por terminación del edificio con fecha del 19/12/2005.

El ámbito de planeamiento se ve afectado por los Niveles de Cautela Arqueológica A (art. 12.67) y Cautela Arqueológica B (art. 12.68).

## 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.

La construcción de los aparcamientos subterráneos previstos deberá atenerse al artículo 12.67.8 de la normativa arqueológica.

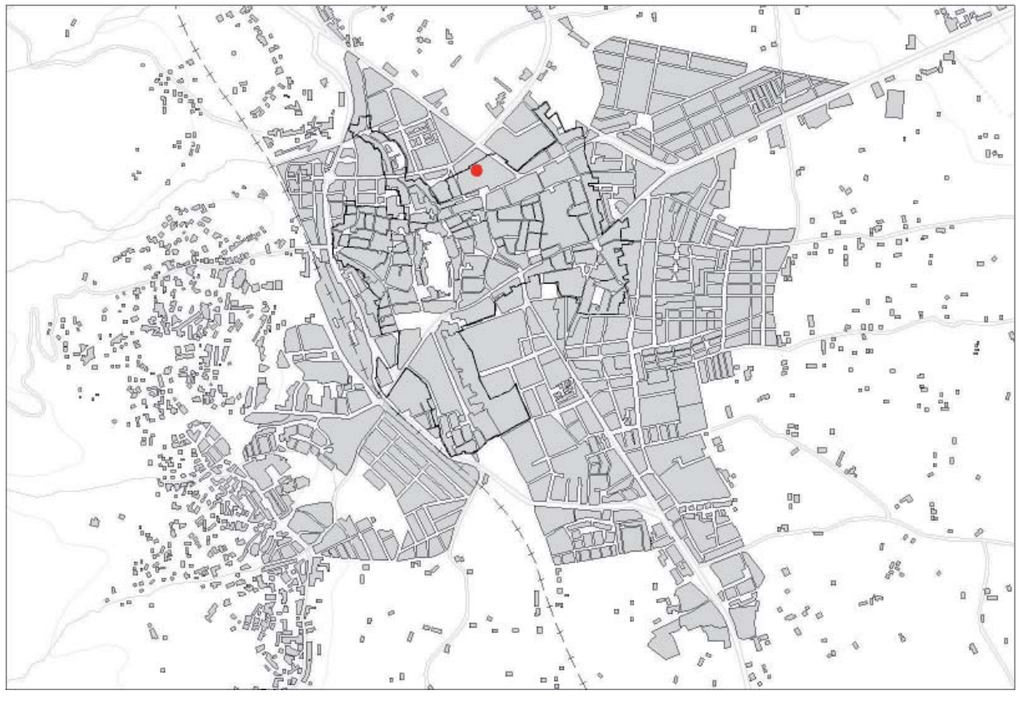
Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos 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.

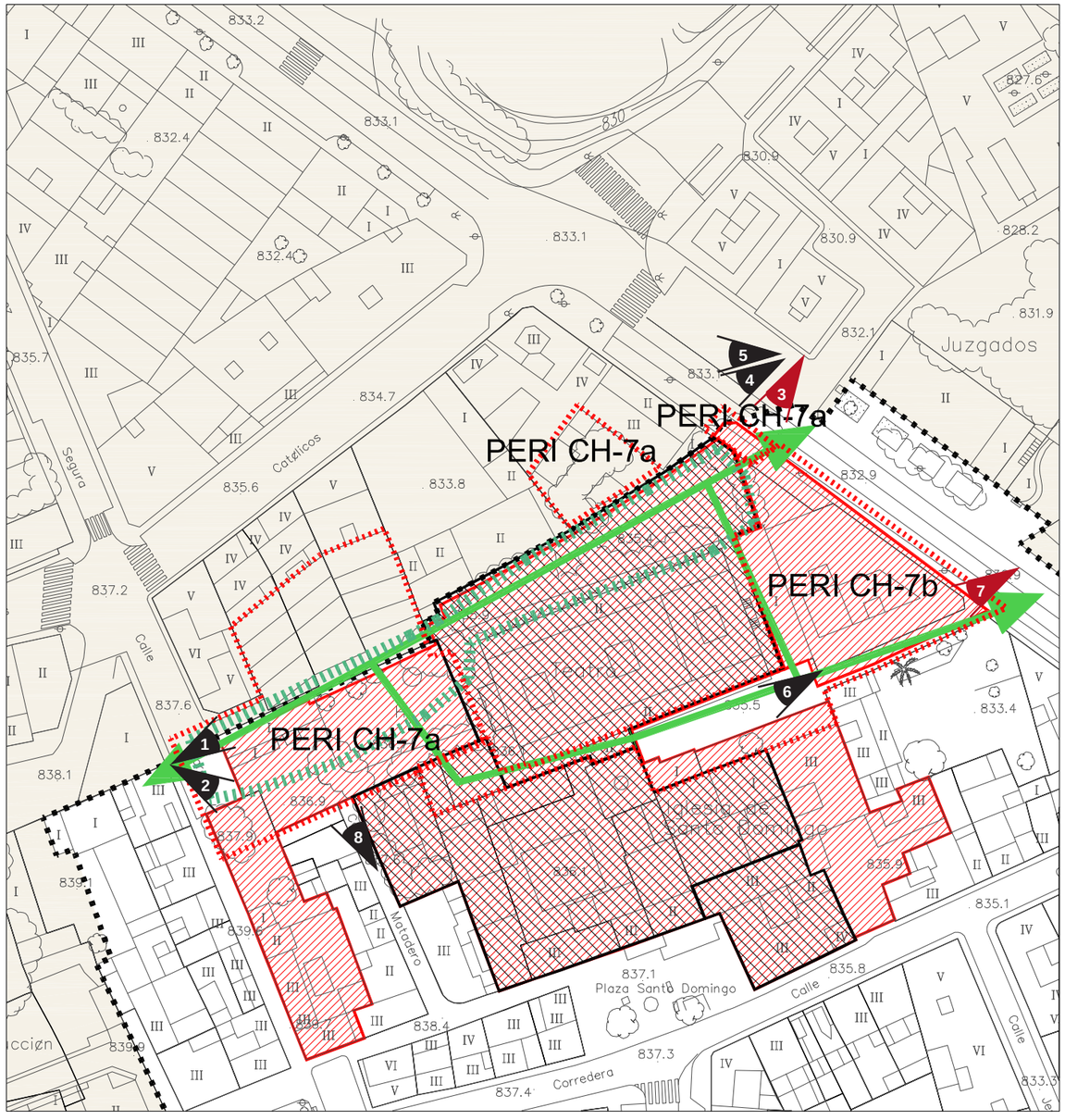
La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

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.








CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

ESCALA 1:1000

- LÍMITE DEL PERI
- NIVEL DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA GRADO A
- CONECTIVIDAD PEATONAL
- ELEMENTOS CATALOGADOS
- ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

Localización de las fotografías

Conos visuales a preservar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA


1


2


3


4


5


6


7


8

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO  Superficie bruta m²:
Uso global: RESIDENCIAL

DOTACIONES PÚBLICAS: ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)

USOS Y TIPOLOGÍAS

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Reforma interior de todos los espacios traseros al Teatro Dengra y Convento de Santo Domingo, poniendo en valor el equipamiento cultural y el monumento con la creación de un importante espacio libre adosado a tales dotaciones. – Eliminación de los edificios industriales y talleres existentes en las traseras de la Calle Reyes Católicos al objeto de configurar la nueva manzana de edificación que se proyecta delimitando el nuevo espacio público. – Mejora de los accesos rodados y peatonales al Teatro, fundamentalmente desde la Carretera de Granada y Calle Barco.

**OBJETIVOS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:**

- Creación de un espacio público de entidad en relación directa con los equipamientos anexos a la unidad como el Teatro Dengra o el Convento de Santo Domingo, pudiendo establecer éstos accesos desde éste espacio público.

- Apertura de la Calle Matadero mediante nueva calle peatonal, hacia el espacio público propuesto.

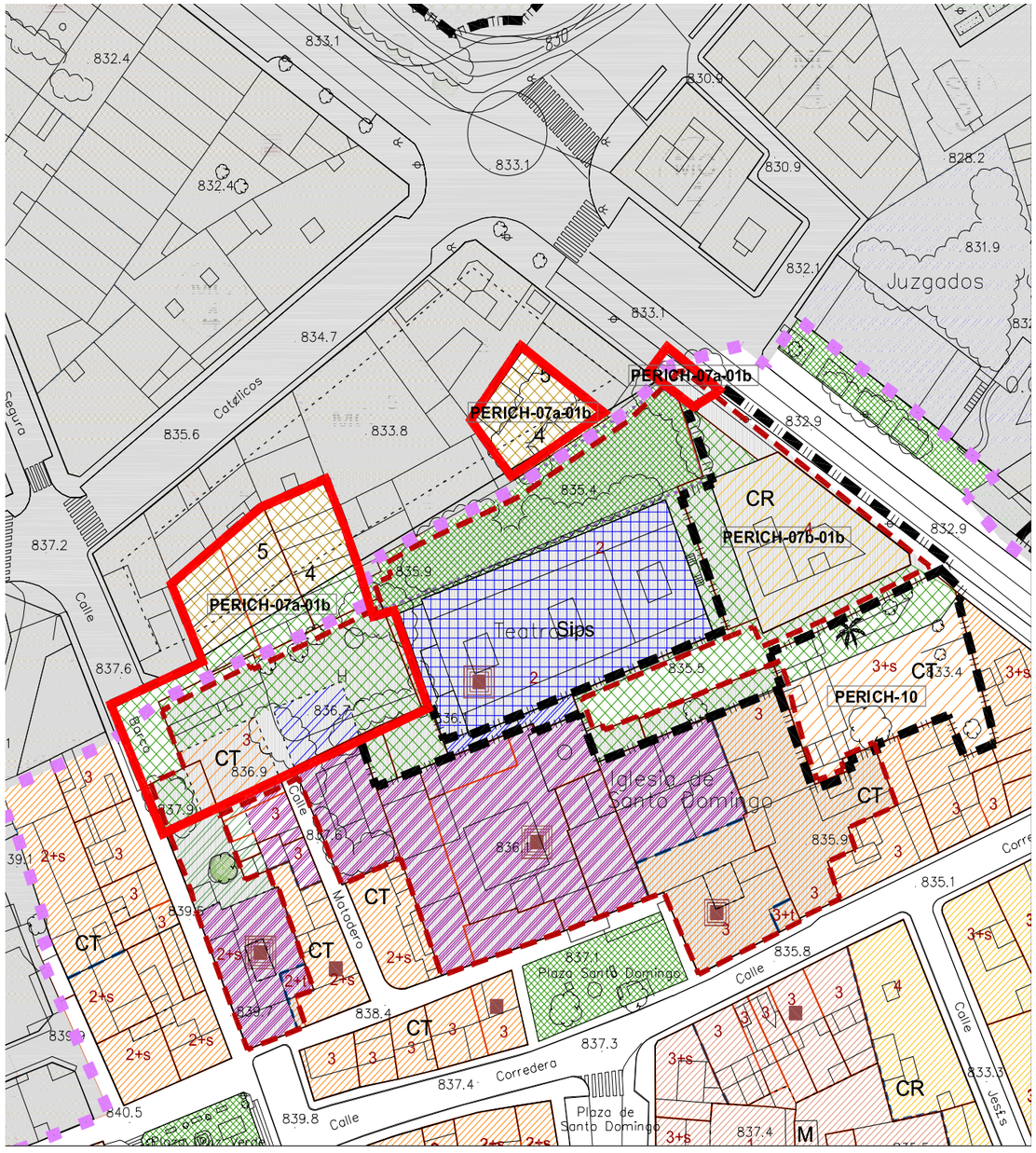
- Rectificación de la alineación de la manzana en contacto con el Conjunto Histórico y sustitución de las naves industriales existentes mediante nueva edificación residencial con fachada al espacio público propuesto.

- La edificación residencial de nueva creación de la Unidad se regirá por las Condiciones Particulares de Centro Tradicional.

La ordenación gráfiada tiene carácter orientativo y no vinculante.
Se adopta como criterios de ordenación el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como las características generales del ambiente, entendiendo las remodelaciones como una mejora de sus relaciones con el entorno urbano. Se requiere un Informe preceptivo de la Consejería de Cultura para el desarrollo de la ficha.

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.

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior




ESCALA 1:1000

CONJUNTO HISTÓRICO
PERI
ESPACIO LIBRE PÚBLICO
ESPACIO LIBRE PÚBLICO*
ESPACIO LIBRE PRIVADO
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
DOTACIONAL TURÍSTICO
TIPOLOGIA TRADICIONAL

ALINEACIONES EXTERIORES
ALINEACIONES INDICATIVAS
PASAJES TOLERANCIA RODADA
LINEA DE DIVISIÓN DE ALTURAS
LINEA DE DIVISIÓN DE ZONAS
ÁMBITO APARCAMIENTO
ACCESOS APARCAMIENTO

ÁREAS URBANAS
ARRABALES HISTÓRICOS AH
MEDINA M
CENTRO TRADICIONAL CT
CENTRO RENOVACIÓN CR

XX ORDENANZA DE ZONA
2+s Nº DE PLANTAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO  Superficie bruta m²:
Uso global: RESIDENCIAL

DOTACIONES PÚBLICAS: ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)

USOS Y TIPOLOGÍAS

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Reforma interior cuya finalidad es el acondicionamiento y regularización de la situación actual del inmueble afectado, el cual deberá materializar las cesiones obligatorias por ley devenidas del desarrollo irregular de la antigua UA fijada por las NNSS.

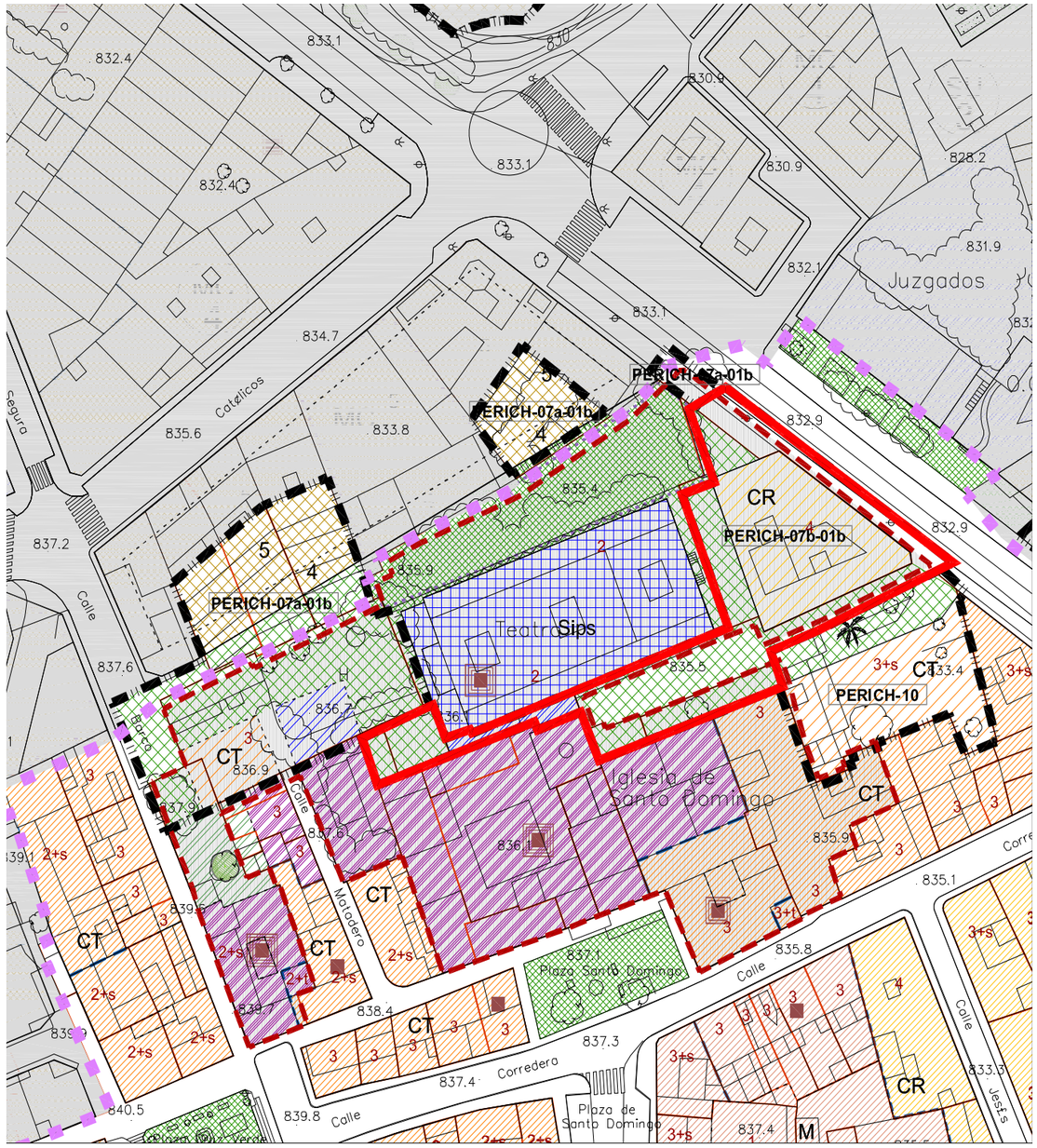
**OBJETIVOS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:**

- Los espacios libres previstos en el ámbito corresponden a las cesiones obligatorias por ley devenidas del desarrollo irregular de la antigua UA fijada por las NNSS.

La ordenación gráfiada tiene carácter orientativo y no vinculante.
Se adopta como criterios de ordenación el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como las características generales del ambiente, entendiendo las remodelaciones como una mejora de sus relaciones con el entorno urbano. Se requiere un Informe preceptivo de la Consejería de Cultura para el desarrollo de la ficha.

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.

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior




ESCALA 1:1000

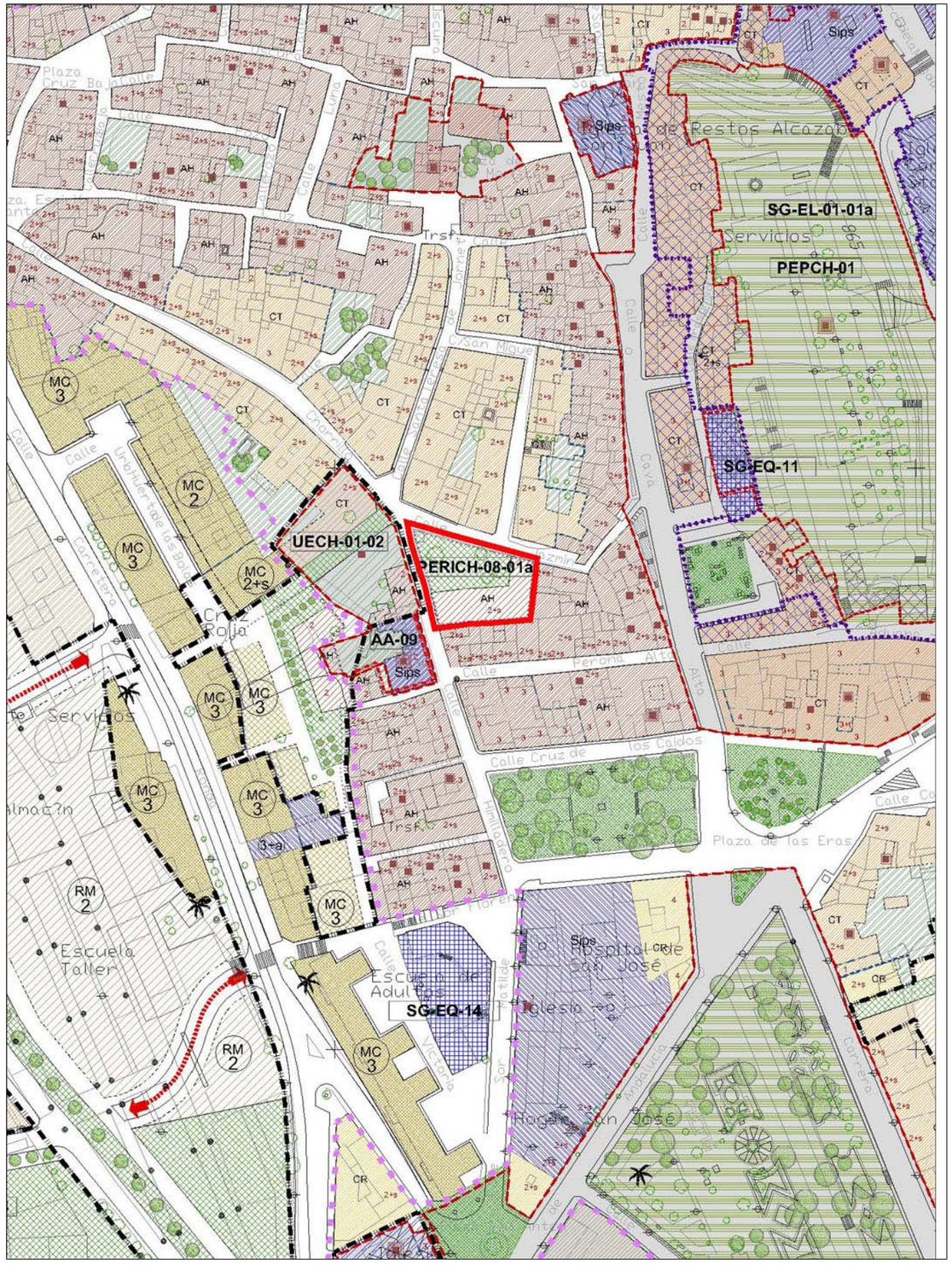
CONJUNTO HISTÓRICO
PERI
ESPACIO LIBRE PÚBLICO
ESPACIO LIBRE PÚBLICO*
ESPACIO LIBRE PRIVADO
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
DOTACIONAL TURÍSTICO
TIPOLOGIA TRADICIONAL

ALINEACIONES EXTERIORES
ALINEACIONES INDICATIVAS
PASAJES TOLERANCIA RODADA
LINEA DE DIVISIÓN DE ALTURAS
LINEA DE DIVISIÓN DE ZONAS
ÁMBITO APARCAMIENTO
ACCESOS APARCAMIENTO

ÁREAS URBANAS
ARRABALES HISTÓRICOS AH
MEDINA M
CENTRO TRADICIONAL CT
CENTRO RENOVACIÓN CR

XX 2+s — ORDENANZA DE ZONA / Nº DE PLANTAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA




**NOMBRE:** Calle Jazmín **CÓDIGO SECTOR:** PERICH-08

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 996,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,300 |
| **Área de reparto** | AR-01a | **Superf. edif. total (m²t):** | 1.294,80 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 12.250,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 1.657,34 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 719,01 | **Aprov. medio AR:** | 0,942 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 938,33 **Ayto (10%):** 93,83 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 844,50

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 3 **Libres:** 5 **Total Viviendas:** 8

**Densidad de viviendas por hectarea:** 90

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-AH | Arrabales Historicos | 70,00 | 906,36 | 1,40 | 1.268,90 |
| UR-AH VPO | VPO | 30,00 | 388,44 | 1,00 | 388,44 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 155,00 | 155,00 |
| **EspaciosLibres** | 233,00 | 233,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 6 | 6 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ver fichas detalladas de actuaciones a continuación.

El ámbito de planeamiento se ve afectado por el Nivel de Cautela Arqueológica B (art. 12.68).

## 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.

La construcción de los aparcamientos subterráneos previstos deberá atenerse al artículo 12.67.8 de la normativa arqueológica.

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.

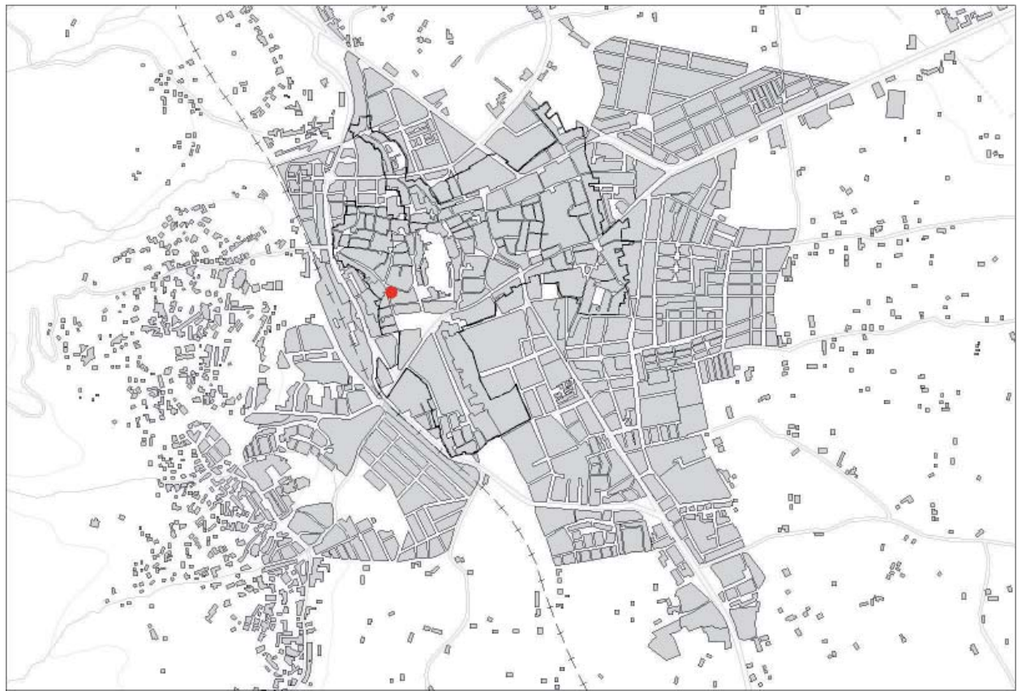
La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

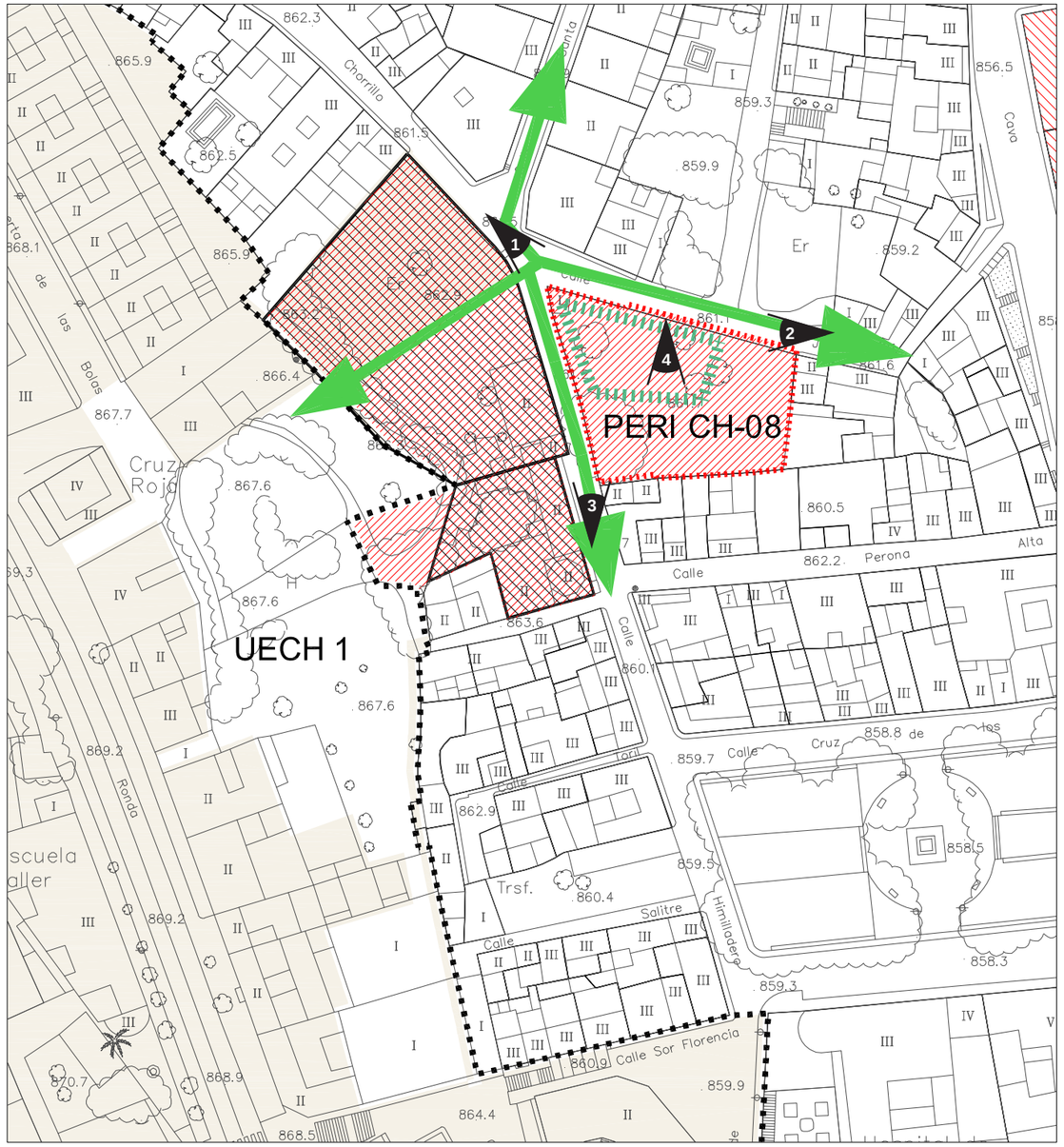
El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA








CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- LÍMITE DE UE
- NIVEL DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA GRADO A
- CONECTIVIDAD PEATONAL
- ELEMENTOS CATALOGADOS
- ESPACIO LIBRE PUBLICO

Localización de las fotografías

Conos visuales a preservar

ESCALA 1:1000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA


1a


2


3


4


1b




1c



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO  Superficie bruta m²:

Uso global: RESIDENCIAL

DOTACIONES PÚBLICAS: ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS

Suelo (m²)

USOS Y TIPOLOGÍAS

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Regulación de las condiciones de edificación y ocupación en una amplia parcela que se corresponde con un antiguo huerto hoy abandonado y del que únicamente se conservan como elementos sobresalientes algunos árboles en su frente de contacto con la Calle Chorrillo. – Creación de un espacio público que contribuya al esponjamiento de la zona central de esta calle, y que sirva como espacio transitivo hasta llegar a la Alcazaba y para reforzar el papel dentro de la escena urbana de los equipamientos de barrio que se proyectan junto con la Ermita de San Marcos. –Resolución de las medianeras y tapias mediante el edificio previsto.

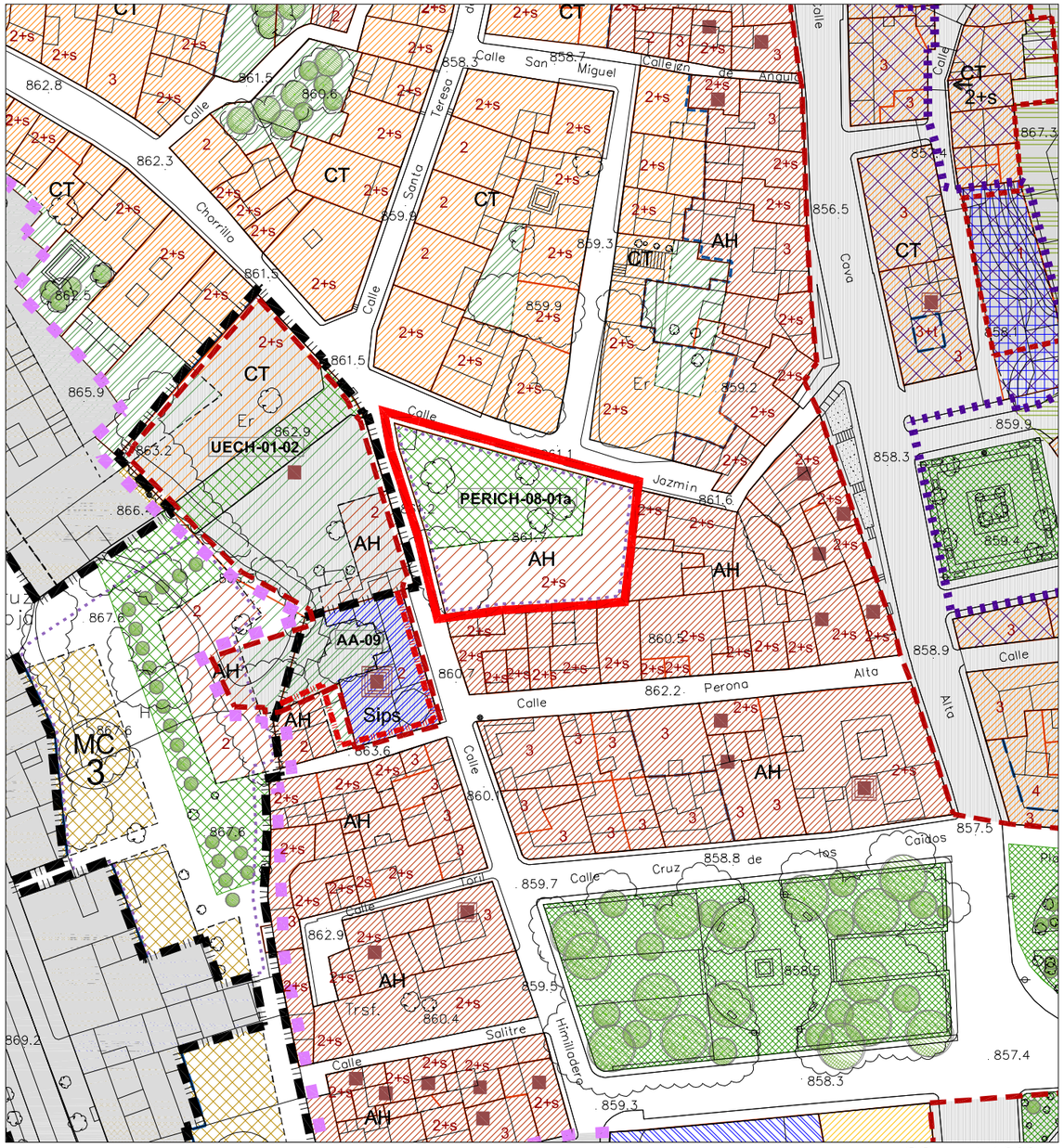
**OBJETIVOS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:**

- Creación de nuevo espacio público hacia la Calle Chorrillo que amplia el espacio de la encrucijada de las Calles Chorrillo, Jazmín y Santa Teresa de Jesús y se sitúa frente a la edificación catalogada del otro lado de la calle que está prevista en una Unidad de Ejecución como equipamiento.
- Nueva edificación residencial, con uso comercial en planta baja hacia el espacio público propuesto, con alineación según Plano de Ordenación, que se regirá por las Condiciones Particulares de los Arrabales Históricos.

La ordenación gráfiada tiene carácter orientativo y no vinculante.
Se adopta como criterios de ordenación el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como las características generales del ambiente, entendiendo las remodelaciones como una mejora de sus relaciones con el entorno urbano. Se requiere un Informe preceptivo de la Consejería de Cultura para el desarrollo de la ficha.

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.

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior




ESCALA 1:1000

CONJUNTO HISTÓRICO
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE CH
ESPACIO LIBRE PÚBLICO
ESPACIO LIBRE PRIVADO
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
VIARIO Tolerancia Rodada
DOTACIONAL TURÍSTICO

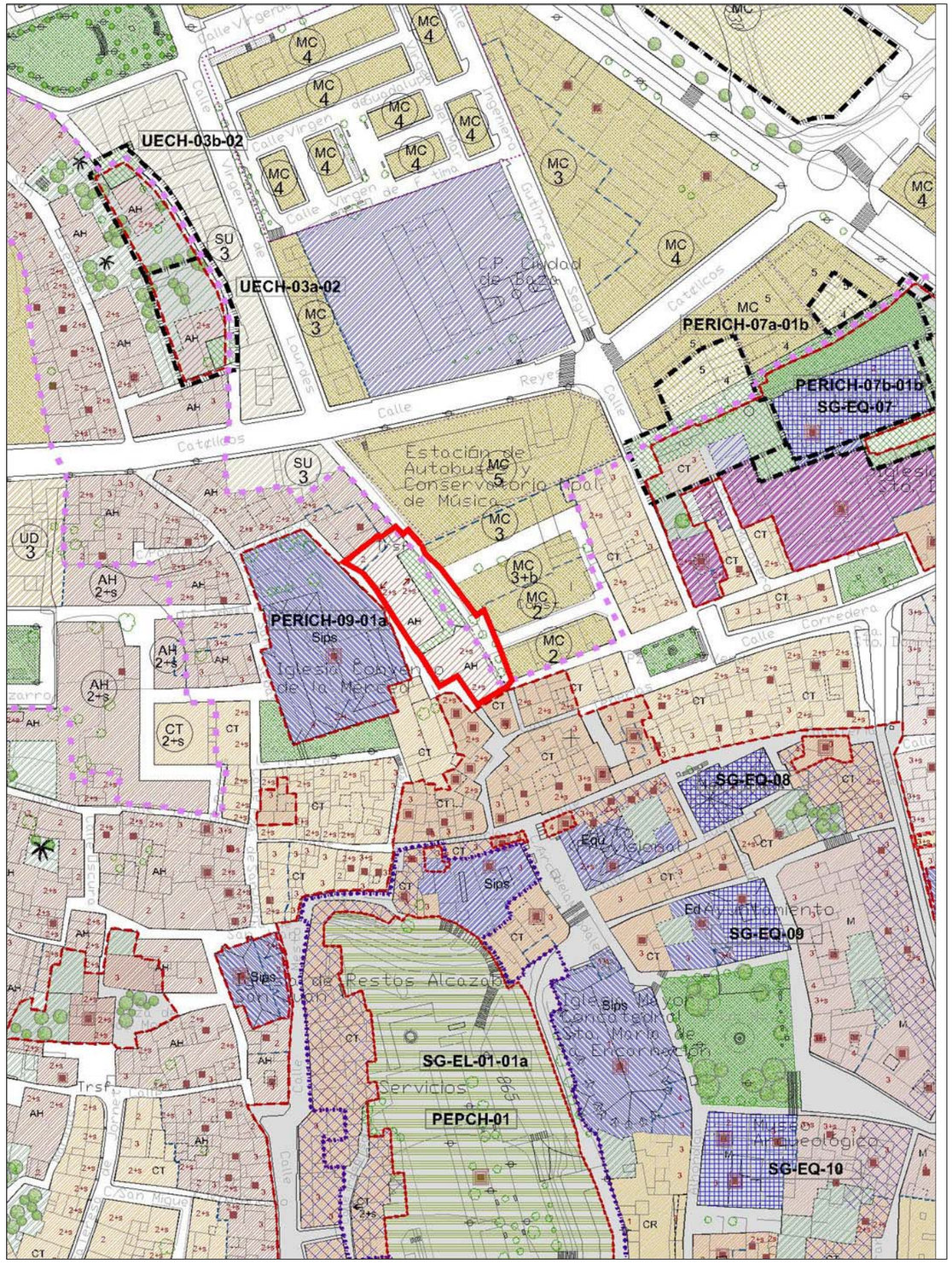
ALINEACIONES EXTERIORES
ALINEACIONES INTERIORES
PASAJES
LINEA DE DIVISIÓN DE ALTURAS
LINEA DE DIVISIÓN DE ZONAS
ÁMBITO PARKING
ACCESOS PARKING

ÁREAS URBANAS
ARRABALES HISTÓRICOS AH
MEDINA M
CENTRO TRADICIONAL CT
CENTRO RENOVACIÓN CR
XX ÁREA URBANA
2+s Nº DE PLANTAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

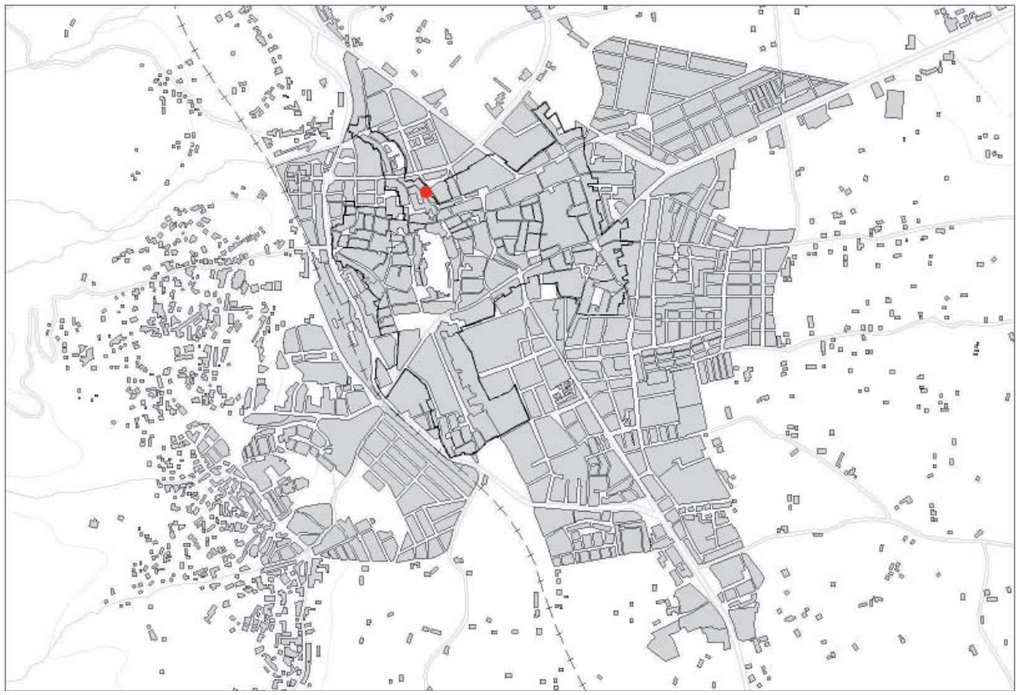
BAZA

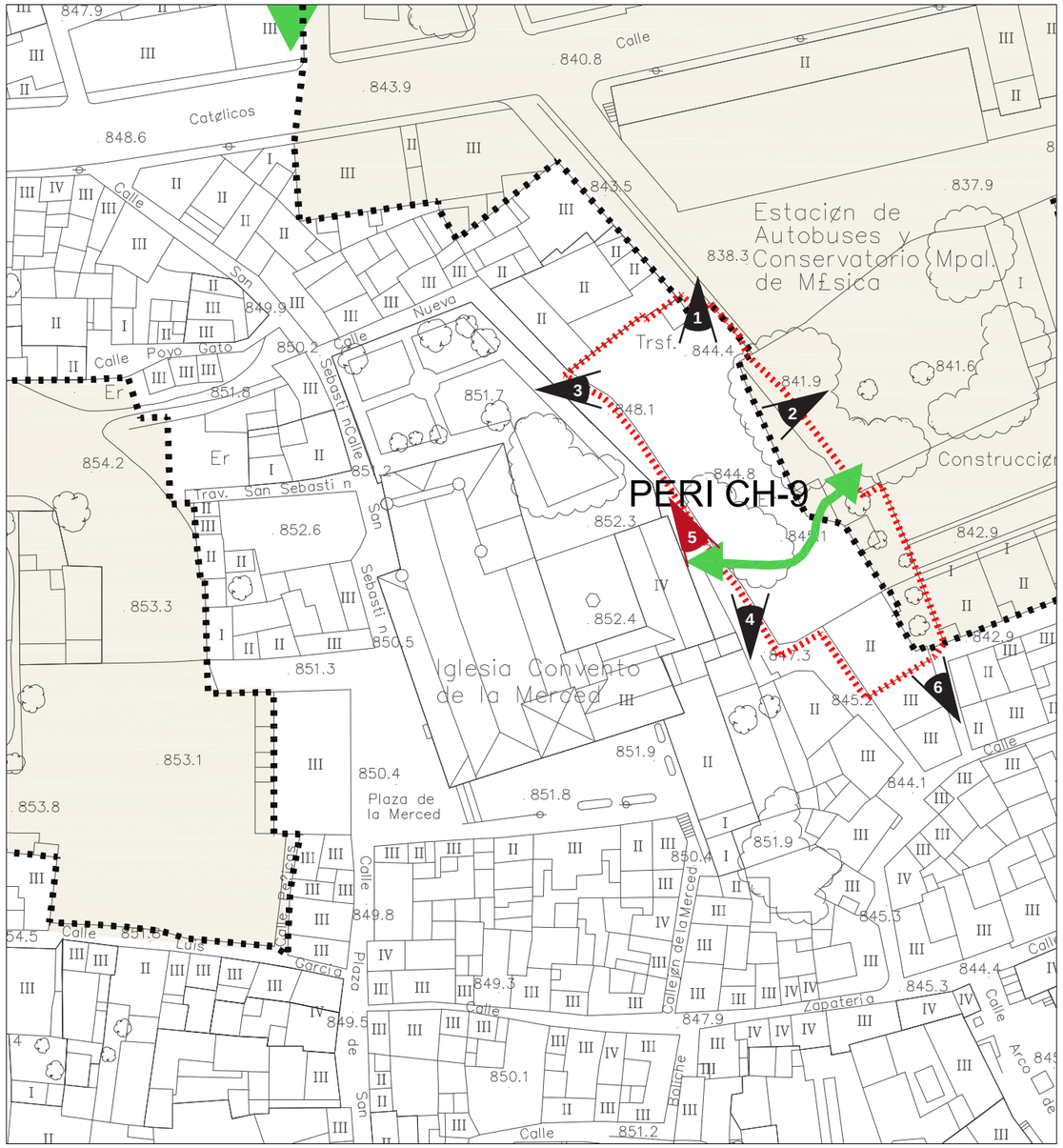

UECH-03b-02
UECH-03a-02
PERICH-07a-01b
PERICH-07b-01b
SG-EQ-07
PERICH-09-01a
SG-EQ-08
SG-EQ-09
SG-EQ-10
SG-EL-01-01a
PEPCH-01
C.P. Ciudad de Baza
Estación de Autobuses y Conservatorio Mpal. de Música
Iglesia Convento de la Merced
Iglesia Mayor Prioral Concatedral de Santa María de la Encarnación
Museo Arqueológico
Restos Alcazaba
Calle Virgen de la Cabeza
Calle Reyes Católicos
Calle Correderas
Calle Virgen de Guadalupe
Calle Virgen de la Misericordia
Calle Virgen de la Piedad
Calle Virgen de la Salud
Calle Virgen de la Soledad
Calle Virgen de la Victoria
Calle Virgen de Fátima
Calle Virgen de Gracia
Calle Virgen de la Esperanza
Calle Virgen de la Fuensanta
Calle Virgen de la Guía
Calle Virgen de la Paz

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA








CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

ESCALA 1:1000

- LÍMITE DEL PERI
- NIVEL DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA GRADO A
- CONECTIVIDAD PEATONAL
- ELEMENTOS CATALOGADOS

Localización de las fotografías

Conos visuales a preservar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA


1


2


3


4


5




6

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO  Superficie bruta m²:

Uso global: RESIDENCIAL

| DOTACIONES PÚBLICAS: | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Suelo (m²) | | |

USOS Y TIPOLOGÍAS

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Reestructuración de un vacío de borde localizado entre las traseras de la Iglesia de La Merced y las de la Estación de Autobuses resolviendo la transición entre la ciudad histórica y los nuevos crecimientos urbanos. – Ordenación de los volúmenes para las parcelas resultantes a la vista de los desniveles existentes entre las calles que delimitan el área evitando la aparición de medianeras. – Ordenación del espacio libre que se prevé ocupando un espacio equivalente al de la zona no edificada preexistente, manteniendo en términos generales la rasante del itinerario peatonal primitivo.

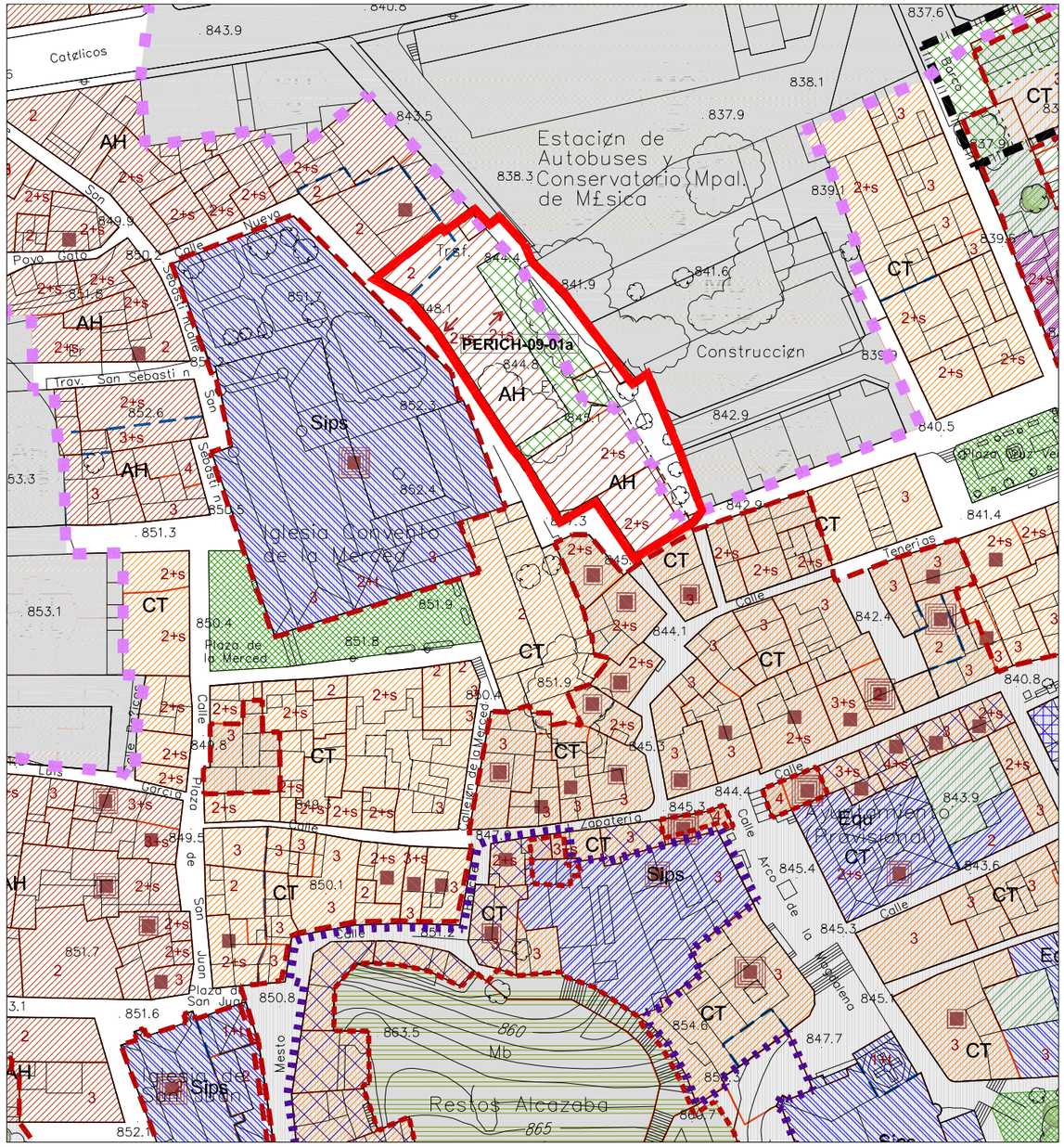
**OBJETIVOS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:**

- Nuevas edificaciones residenciales que completan dos manzanas del borde del Conjunto Histórico, con fachada a Calle Nueva de dos alturas y a espacio público propuesto por la Unidad.
- Creación de nuevo espacio público que se sitúa en la cota del actual huerto (844.5 aprox.) que se conecta a la Calle Nueva (847.5 aprox.) y resuelve el cambio de altura con la calle paralela a la Unidad en el borde del Conjunto Histórico.
- El espacio público deberá resolver sus transiciones por las diferentes cotas de la Unidad de Ejecución así como asegurar la conexión con el callejón peatonal al norte de la Unidad que conecta con la Calle Reyes Católicos.
- Las nuevas edificaciones residenciales deberán integrar en su construcción los restos de valor encontrados en la actual tapia que cierra a la Unidad y que pertenecieron a la anterior casa (portada de piedra).
- Las edificaciones residenciales de nueva creación de la Unidad se regirán por las Condiciones Particulares de los Arrabales Históricos.

La ordenación gráfiada tiene carácter orientativo y no vinculante.
Se adopta como criterios de ordenación el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como las características generales del ambiente, entendiendo las remodelaciones como una mejora de sus relaciones con el entorno urbano. Se requiere un Informe preceptivo de la Consejería de Cultura para el desarrollo de la ficha.

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.

Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior




ESCALA 1:1000

**CONJUNTO HISTÓRICO**
**UNIDAD DE EJECUCIÓN** UE CH
**ESPACIO LIBRE PÚBLICO**
**ESPACIO LIBRE PRIVADO**
**EQUIPAMIENTO PÚBLICO**
**VIARIO Tolerancia Rodada**
**DOTACIONAL TURÍSTICO**

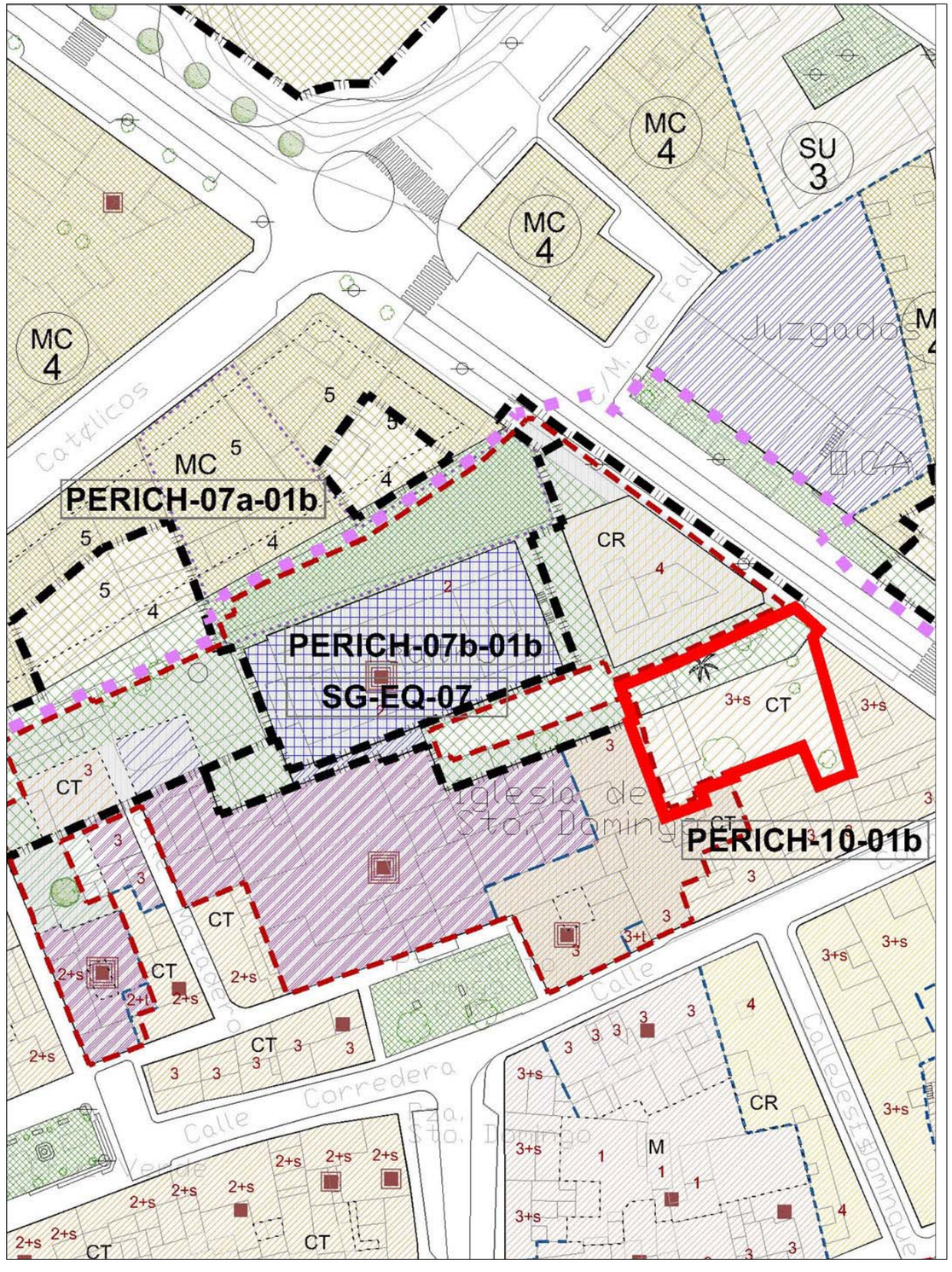
**ALINEACIONES EXTERIORES**
**ALINEACIONES INTERIORES**
**PASAJES**
**LINEA DE DIVISIÓN DE ALTURAS**
**LINEA DE DIVISIÓN DE ZONAS**
**ÁMBITO PARKING**
**ACCESOS PARKING**

**ÁREAS URBANAS**
**ARRABALES HISTÓRICOS** AH
**MEDINA** M
**CENTRO TRADICIONAL** CT
**CENTRO RENOVACIÓN** CR
**ÁREA URBANA**
**Nº DE PLANTAS**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA




**NOMBRE:** PERICH-10 **CÓDIGO SECTOR:** PERICH-10

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 809,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 2,258 |
| **Área de reparto** | AR-01b | **Superf. edif. total (m²t):** | 1.826,50 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 2.337,92 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 1.006,50 | **Aprov. medio AR:** | 1,646 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 1.331,42 **Ayto (10%):** 133,14 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 1.198,27

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 5 **Libres:** 10 **Total Viviendas:** 15

**Densidad de viviendas por hectarea:** 185

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-CT | Centro Tradicional | 70,00 | 1.278,55 | 1,40 | 1.789,97 |
| UR-CT VPO | VPO | 30,00 | 547,95 | 1,00 | 547,95 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 219,00 | 219,00 |
| **EspaciosLibres** | 329,00 | 329,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 9 | 9 |

**Figura de Planeamiento:** E.D., Proyecto de Urbanizacón y Reparcelació **Fase:** 1

**Iniciativade Planeamiento:** Privada **Prioridad:** Alta

**Sistema de actuacion:** Compensación

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación de los usos grafiados en la ordenación. Ejecución de la urbanización correspondiente y edificabilidad resultante en función de la Calificación.

El ámbito de planeamiento se ve afectado por el Nivel de Cautela Arqueológica B (art. 12.68).

## 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.

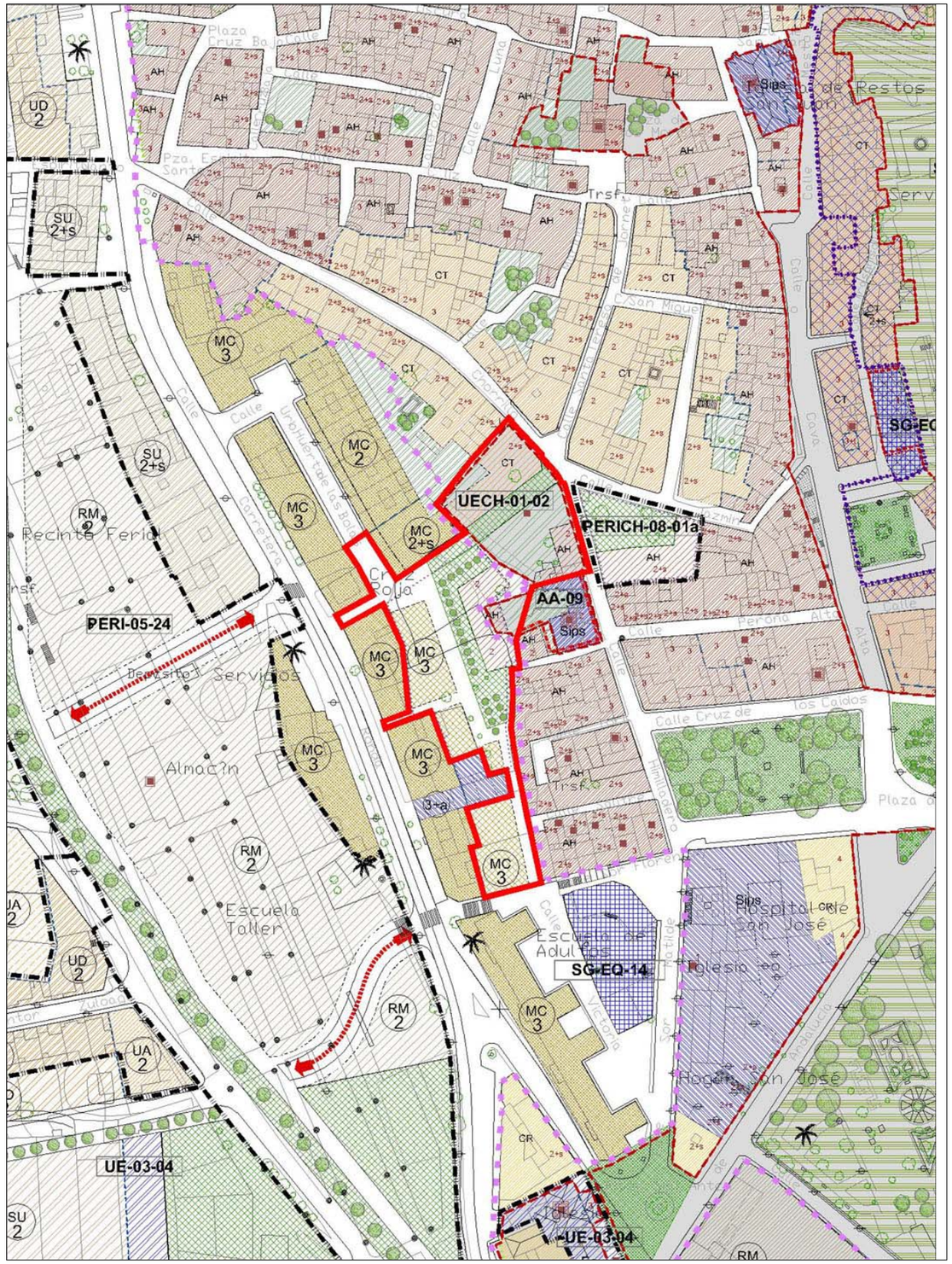
Este ámbito procede de planeamiento de desarrollo, por lo tanto se preven solo las cesiones de dotaciones y del 10% de aprovechamiento medio correspondientes al incremento de edificabilidad (ver el cuadro de la página 28 de la Memoria de Ordenación).

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.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA




| | |
|---|---|
| **NOMBRE:** | Calle Humilladero |
| **CÓDIGO SECTOR:** | UECH-01 |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 5.300,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,000 |
| **Área de reparto** | AR-02 | **Superf. edif. total (m²t):** | 5.300,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 6.572,00 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 344,61 | **Aprov. medio AR:** | 1,175 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** | 6.227,39 | **Ayto (10%):** | 622,74 | **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** | 5.604,65 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** | 15 | **Libres:** | 24 | **Total Viviendas:** | 39 |
| **Densidad de viviendas por hectarea:** | 75 | | | | |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-AH | Arrabales Historicos | 5,00 | 265,00 | 1,40 | 371,00 |
| UR-CT | Centro Tradicional | 25,00 | 1.325,00 | 1,40 | 1.855,00 |
| UR-MC | Manzana Cerrada | 40,00 | 2.120,00 | 1,30 | 2.756,00 |
| UR-MC VPO | VPO | 30,00 | 1.590,00 | 1,00 | 1.590,00 |

| **DOTACIONES PÚBLICAS** | **Propuesta (m²)** | **Mínimo de la LOUA (m²)** |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 636,00 | 636,00 |
| **EspaciosLibres** | 954,00 | 954,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 26 | 26 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Figura de Planeamiento:** | Plan Especial | **Fase:** | 1 |
| **Iniciativade Planeamiento:** | Pública | **Prioridad:** | Alta |
| **Sistema de actuacion:** | Expropiación | | |

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ver fichas detalladas de actuaciones a continuación.

El ámbito de planeamiento se ve afectado por el Nivel de Cautela Arqueológica A (art. 12.67).

## 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.

La construcción de los aparcamientos subterráneos previstos deberá atenerse al artículo 12.67.8 de la normativa arqueológica.

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.

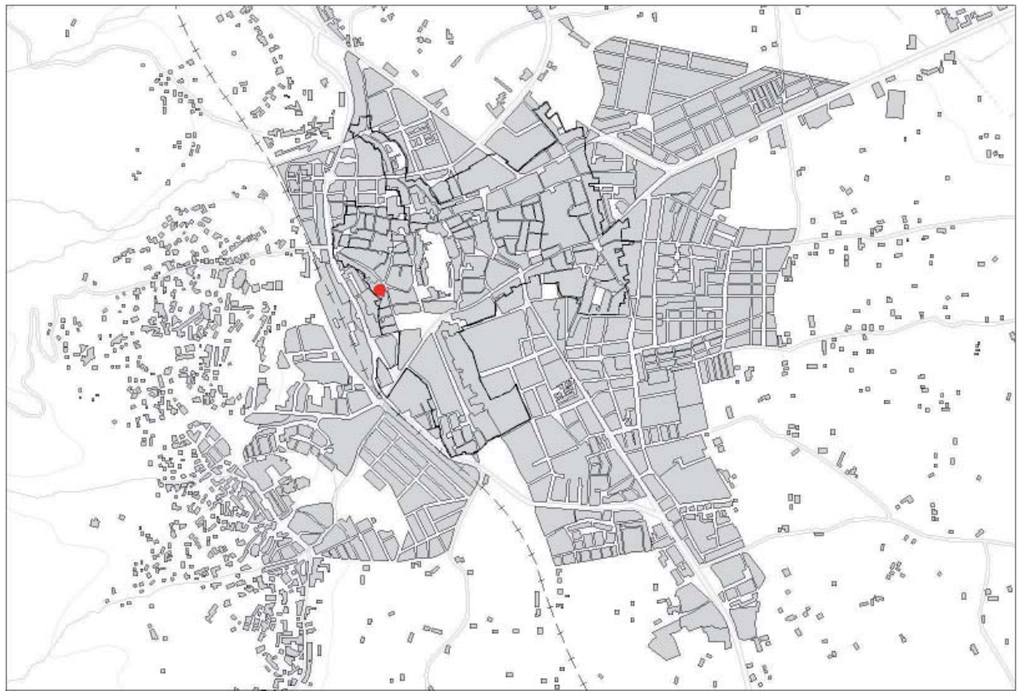
La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

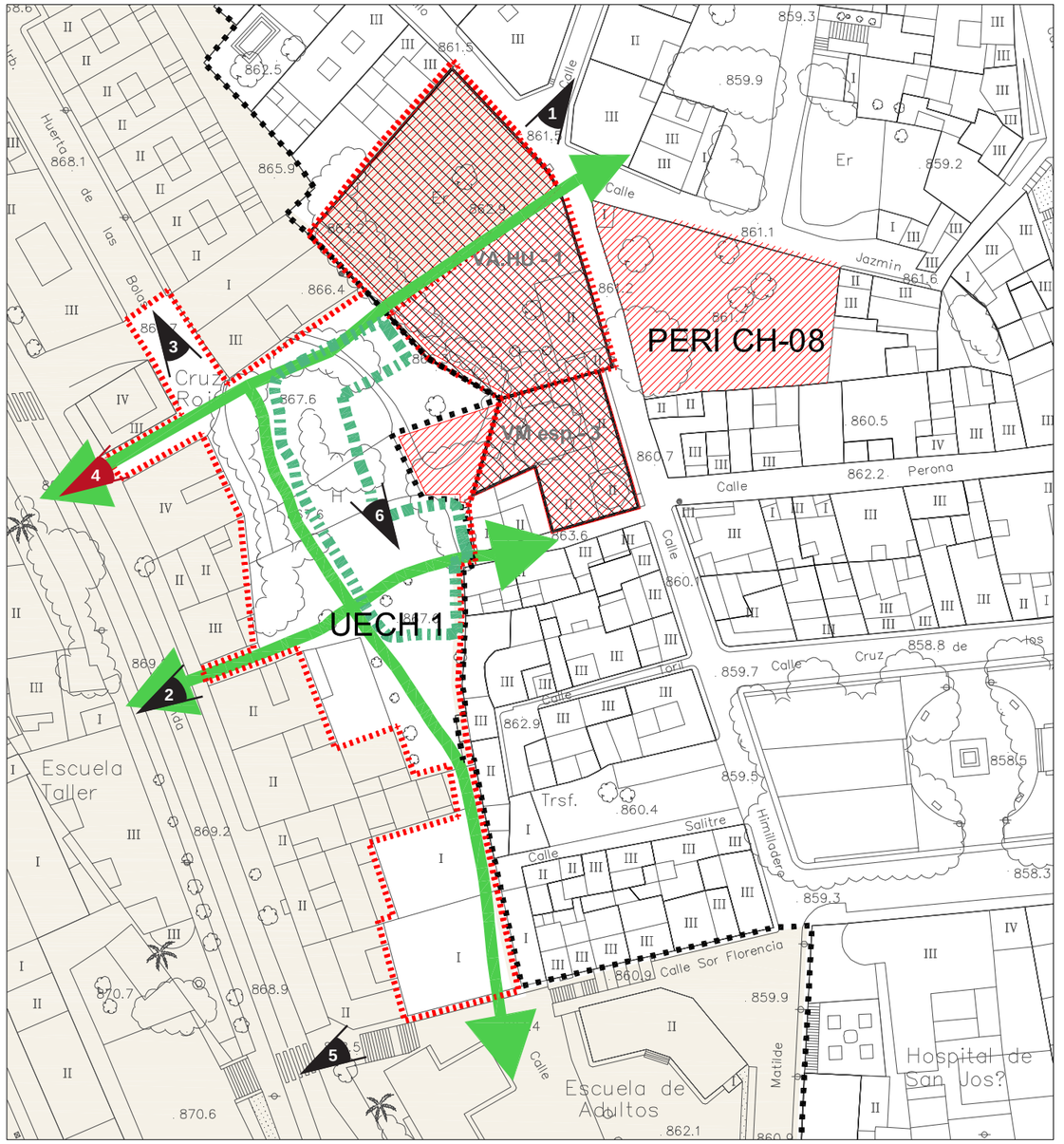
El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA








CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

ESCALA 1:1000

- LÍMITE DE UE
- NIVEL DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA GRADO A
- CONECTIVIDAD PEATONAL
- ELEMENTOS CATALOGADOS
- ESPACIO LIBRE PUBLICO

Localización de las fotografías

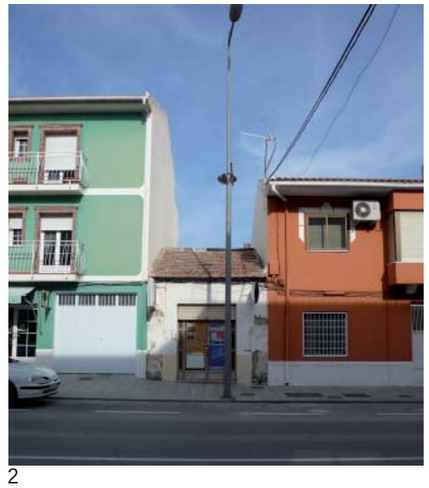
Conos visuales a preservar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA



1



2



3



4



5



6

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

# UNIDAD DE EJECUCIÓN CH-01: Calle Humilladero

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global: RESIDENCIAL
Superficie bruta m²:

DOTACIONES PÚBLICAS: ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)

USOS Y TIPOLOGÍAS

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Solución a la ordenación de un espacio interior de manzana ocupado por diversos huertos y edificaciones de almacenaje e industriales, que se sustituyen por los nuevos volúmenes, resolviendo un adecuado registro interior de la manzana y las mejores soluciones de los espacios libres y de la edificación. – Ordenación de los volúmenes de edificación evitando la aparición de medianeras. – Dar continuidad a la trama urbana consolidada en el entorno de la unidad, resolviendo adecuadamente la transición desde la Carretera de Ronda con la Calle Chorrillo, ya en el Conjunto Histórico, junto con la puesta en valor de los edificios de valor cultural y sus huertos aledaños.

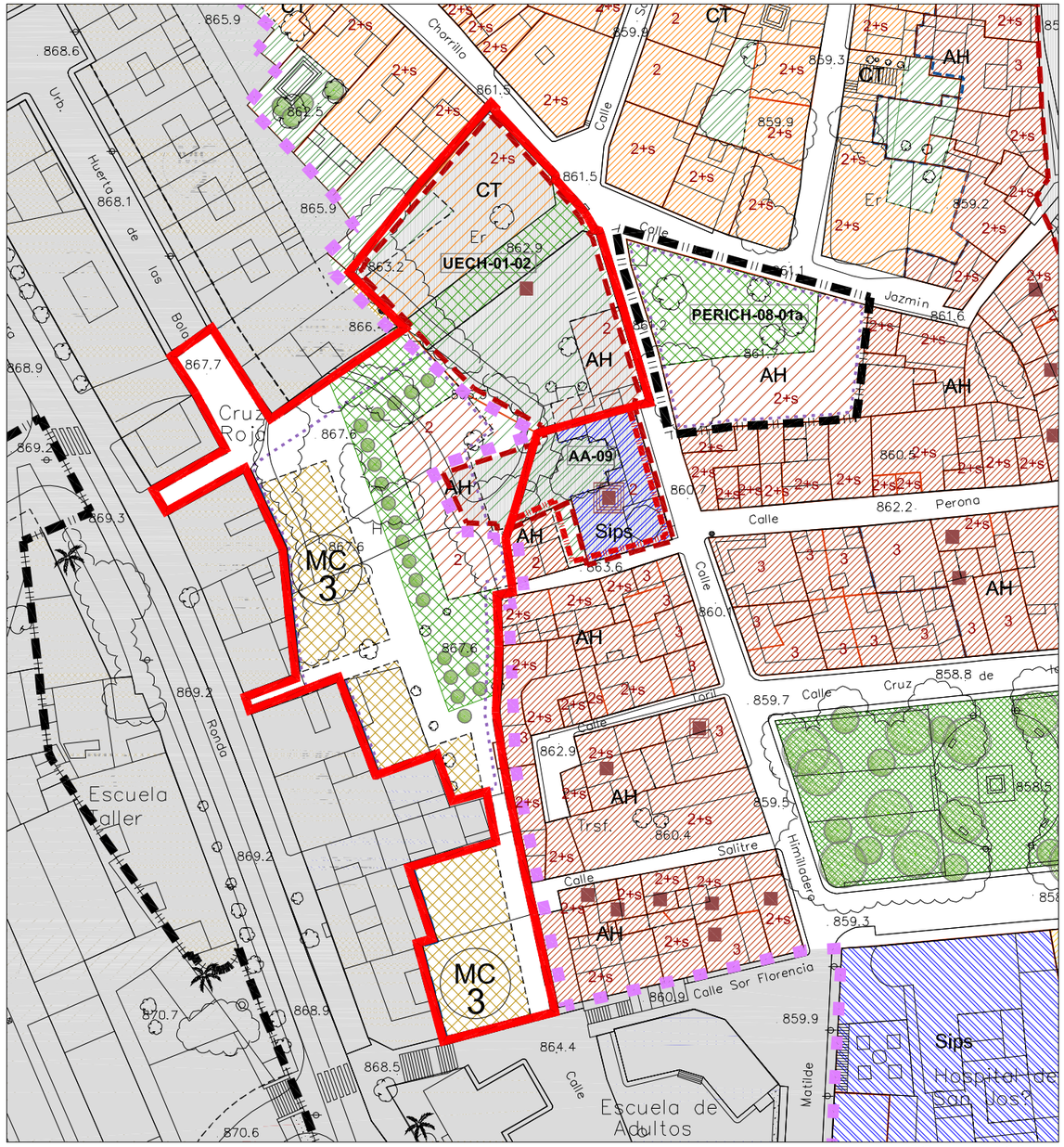
**OBJETIVOS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:**

- Apertura de nueva calle con tolerancia rodada que relaciona el Conjunto Histórico con el exterior del mismo, desde Calle Chorrillo hasta Carretera de Ronda que deberá resolver el cambio de cota y el tratamiento de cierre del huerto del edificio catalogado anexo a la Unidad.
- Conexión peatonal de los espacios actuales traseros del área de Humilladero con la Calle Sor Florencia, que se apoya en la sustitución de edificaciones con uso industrial y de almacén por nuevas edificaciones residenciales traseras de las edificaciones que dan fachada actual a la Carretera de Ronda.
- Nueva conexión peatonal de los espacios interiores de la Unidad a la Carretera de Ronda mediante calle en continuidad con Calle Perona, proveniente del Conjunto Histórico.
- Urbanización de la conexión entre los viales Calle Urb. Huerta de las Bolas nueva conexión entre Calle Chorrillo y Carretera de Ronda.
- Creación de un espacio verde público central de unidad, con carácter peatonal al que dan de manera directa las traseras del área de Humilladero, tomando como cota de referencia la más aproximada a la existente en dichos huertos.
- Creación de un espacio público de conexión entre el previamente descrito y la Calle de conexión entre Calle Chorrillo y Carretera de Ronda, con posibilidad de acceso directo a los espacios libres pertenecientes al equipamiento que se prevé en la edificación catalogada anexa a la Unidad.

La ordenación gráfiada tiene carácter orientativo y no vinculante.
Se adopta como criterios de ordenación el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como las características generales del ambiente, entendiendo las remodelaciones como una mejora de sus relaciones con el entorno urbano. Se requiere un Informe preceptivo de la Consejería de Cultura para el desarrollo de la ficha.

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.

Figura de Planeamiento: Plan Parcial




ESCALA 1:1000

CONJUNTO HISTÓRICO
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE CH
ESPACIO LIBRE PÚBLICO
ESPACIO LIBRE PRIVADO
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
VIARIO Tolerancia Rodada
DOTACIONAL TURÍSTICO

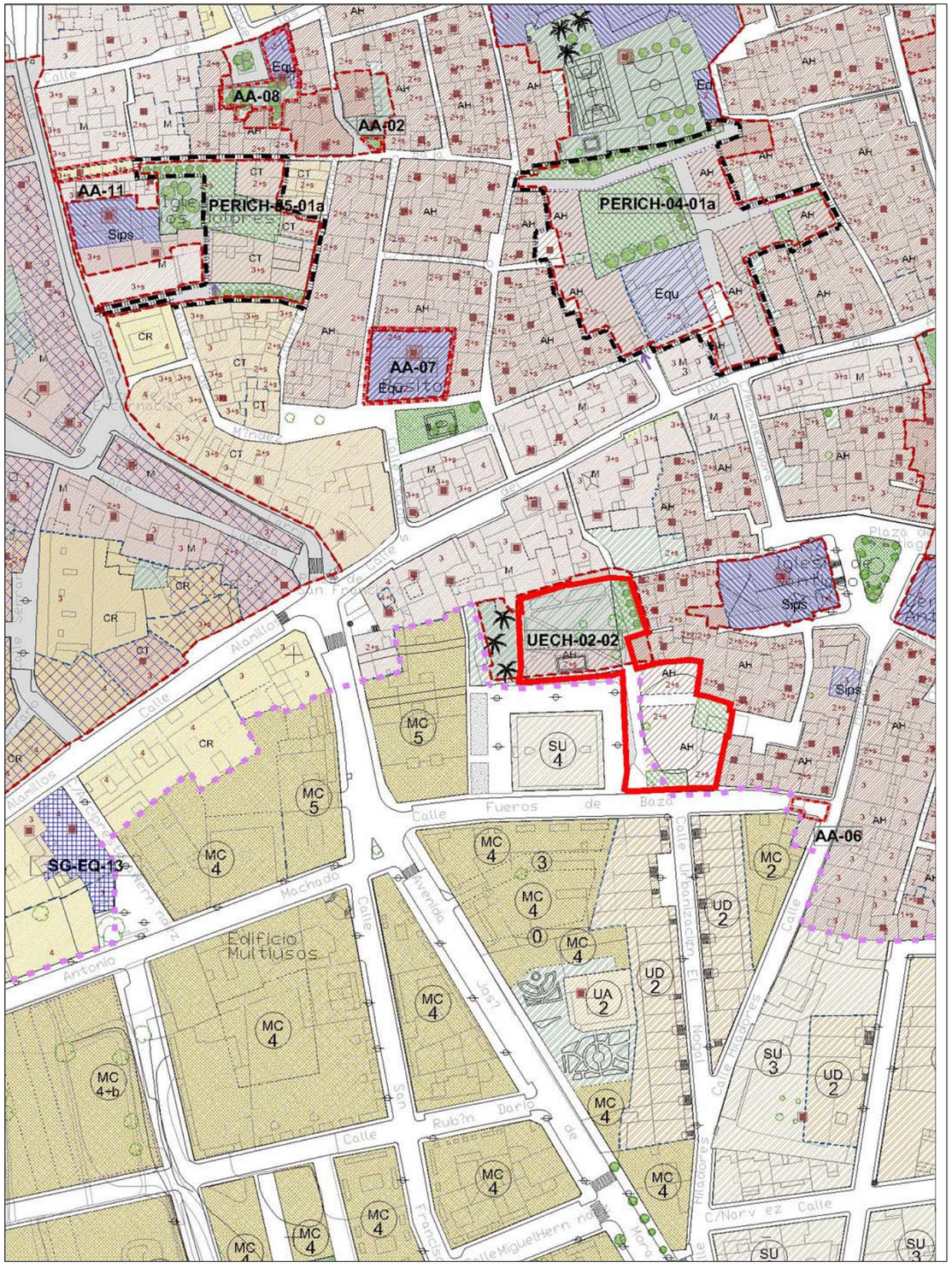
ALINEACIONES EXTERIORES
ALINEACIONES INTERIORES
PASAJES
LINEA DE DIVISIÓN DE ALTURAS
LINEA DE DIVISIÓN DE ZONAS
ÁMBITO PARKING
ACCESOS PARKING

ÁREAS URBANAS
ARRABALES HISTÓRICOS AH
MEDINA M
CENTRO TRADICIONAL CT
CENTRO RENOVACIÓN CR
XX ÁREA URBANA
2+s Nº DE PLANTAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

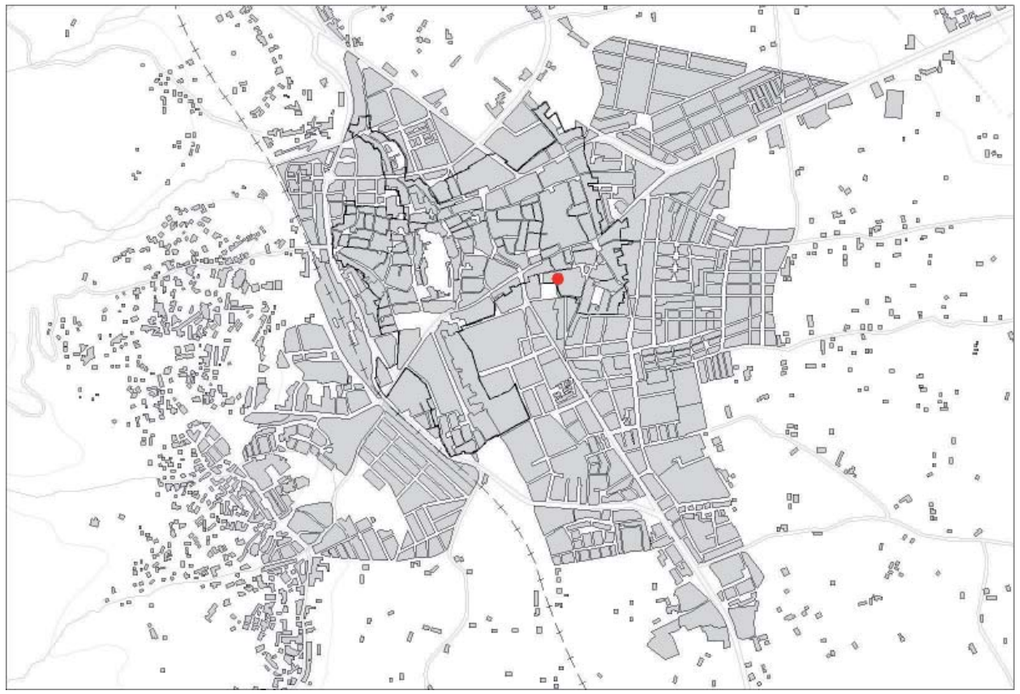
BAZA

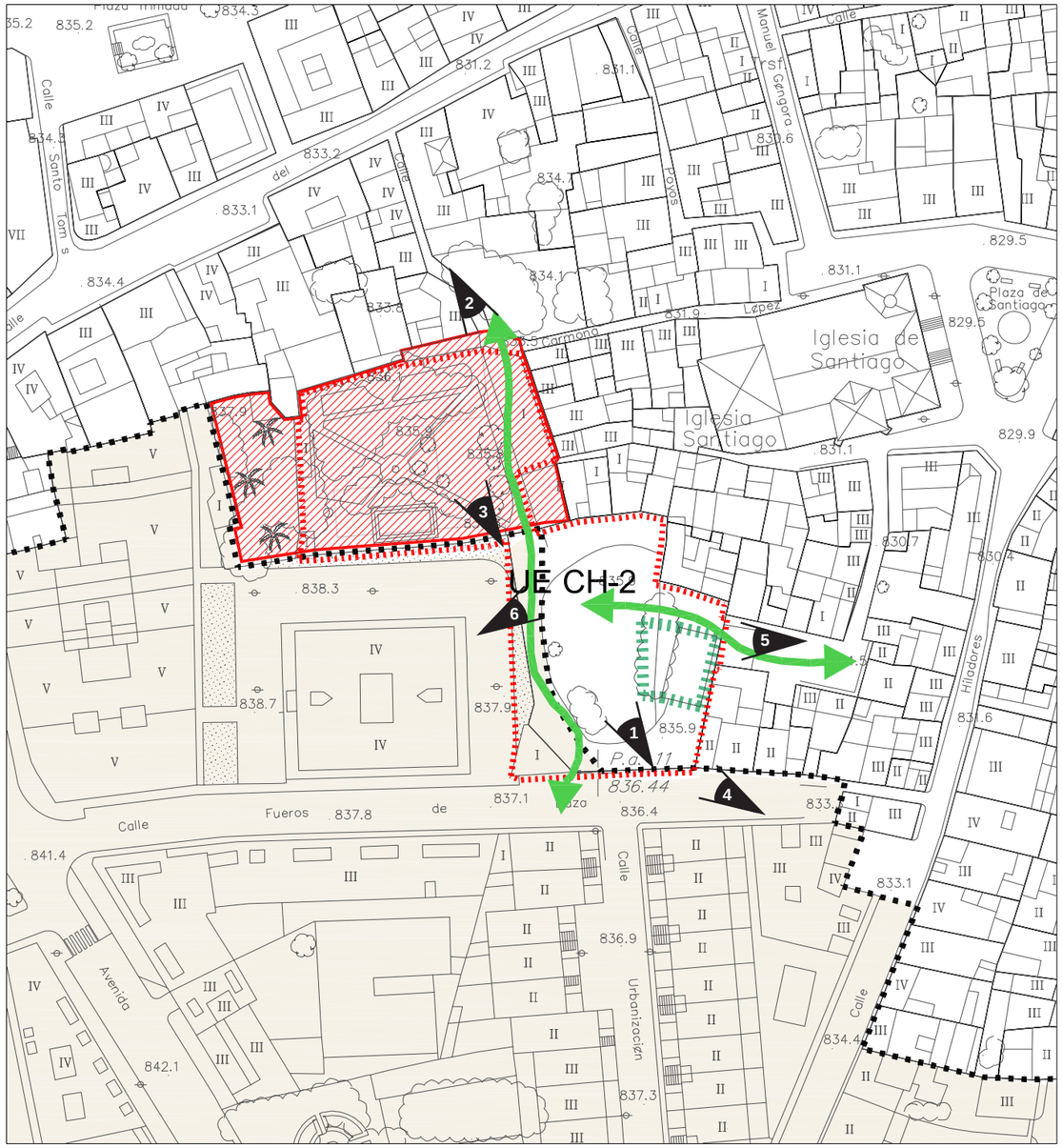

AA-08
AA-02
AA-11
PERICH-05-01a
PERICH-04-01a
AA-07
UECH-02-02
AA-06
SG-EQ-13
Edificio Multiusos
Calle Fueros de Baza
Calle Machado
Calle Rubén Darío
Avenida Juan Carlos I
Calle Miguel Hernández
Calle Trabajadores
Calle C/Narváez
Calle Alcalde Antonio Pascual Acosta
Calle Alcalde Francisco Ayala
Calle Alcalde Pedro Jiménez Montoya
Calle Alcalde Ramón y Cajal
Calle Alcalde Ángel Orenes
Calle Alcalde Diego Clemente
Calle Alcalde Manuel Muñoz Barberán
Calle Alcalde Pedro Antonio Gea Escolar
Calle Alcalde Pedro Antonio Gea Escolar
Calle Alcalde Pedro Antonio Gea Escolar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA








CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

ESCALA 1:1000

- LÍMITE DE UE
- NIVEL DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA GRADO A
- CONECTIVIDAD PEATONAL
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO VERTEBRADOR
- ELEMENTOS CATALOGADOS

- Localización de las fotografías
- Conos visuales a preservar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA



1



2



3



4



5



6

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

# UNIDAD DE EJECUCIÓN CH-2: Calle Fueros de Baza

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global: RESIDENCIAL
Superficie bruta m²:

DOTACIONES PÚBLICAS: ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS
Suelo (m²)

USOS Y TIPOLOGÍAS

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

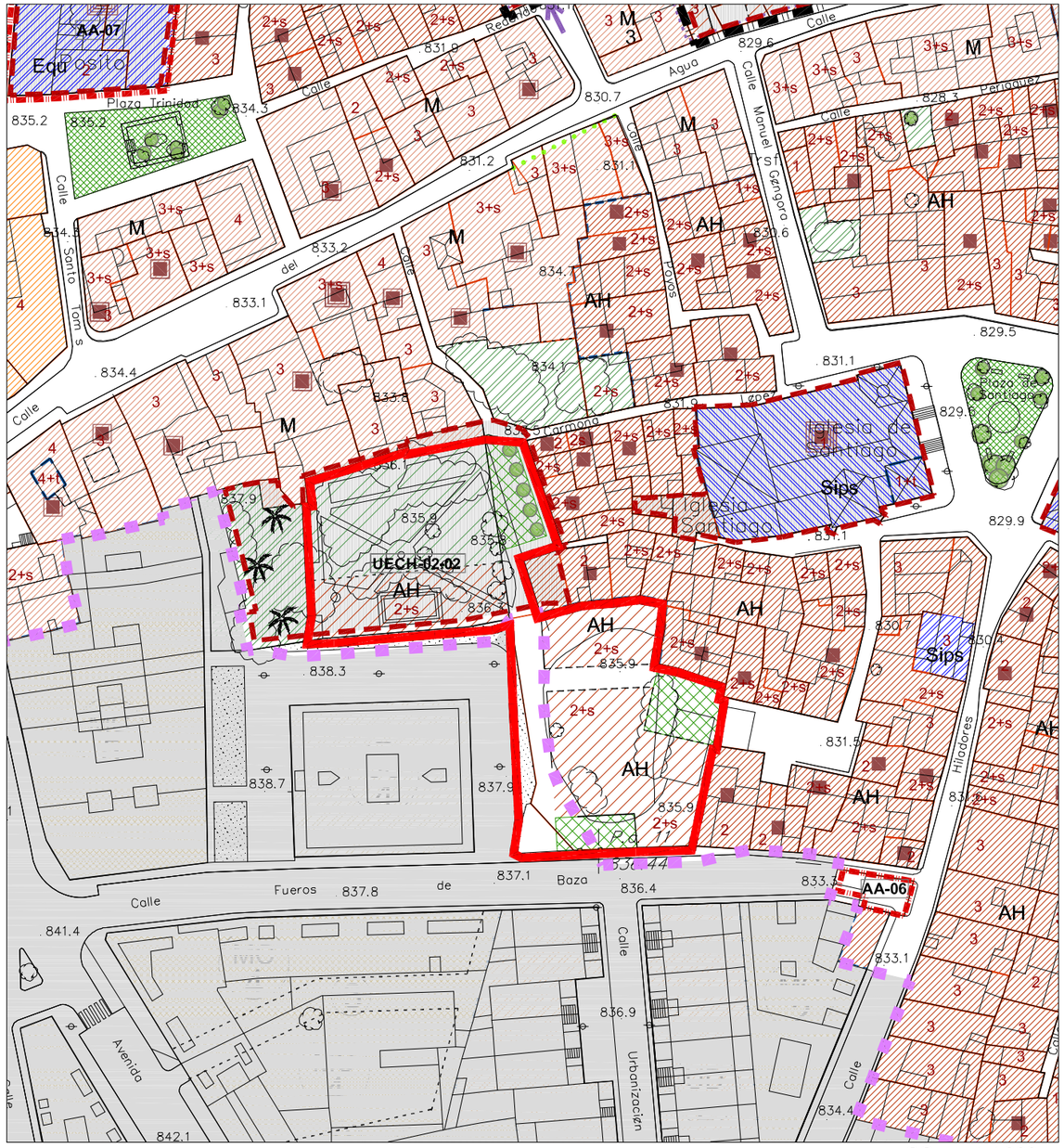
Resolución de la transición entre las traseras históricas del Arrabal de Santiago y la ciudad consolidada fuera del Conjunto HistóricoSolución a la ordenación de diversas parcelas interiores existentes en una compleja manzana de gran dimensión situada en el borde del Barrio de Santiago, regulando las condiciones de edificación de forma que se garantice el registro interior de la manzana, su adecuado encuentro con los viales y espacios libres públicos y privados colindantes, las mejores condiciones para los espacios libres y edificaciones previstas, evitando soluciones de ocupación intensivas.

**OBJETIVOS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN:**

- Ampliación del espacio público del Corralazo de Santiago según planos de Ordenación, manteniendo la cota de rasante del huerto actual, que será igualmente la cota de planta baja de los edificios de nueva creación que lo conforman, según lo establecido en cuanto a tolerancias de la cota de planta baja por las Condiciones Particulares de Arrabales Históricos de la Normativa del presente Plan.
- Conexión peatonal con tolerancia rodada entre la Calle Carmona López y Calle Fueros de Baza, apoyándose en el adarve actual que parte de Carmona López.
- Creación de nuevo espacio público anexo al nuevo vial, que mantendrán soluciones similares de pavimentación y acabados, resolviendo la delimitación entre ambos mediante elementos de mobiliario urbano o vegetal.
- Los edificios de nueva creación de la Unidad cumplirán lo establecido respecto a tolerancias de la cota de planta baja por las Condiciones Particulares de Arrabales Históricos de la Normativa del presente Plan.
- Consolidación del huerto a través de la creación de un espacio libre privado vinculado a un edificio residencial de nueva planta que se alineará al nuevo vial y espacio público proyectado, a partir de los cuáles se establecerá la rasante de planta baja.

La ordenación gráfiada tiene carácter orientativo y no vinculante.
Se adopta como criterios de ordenación el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como las características generales del ambiente, entendiendo las remodelaciones como una mejora de sus relaciones con el entorno urbano. Se requiere un Informe preceptivo de la Consejería de Cultura para el desarrollo de la ficha.
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.

Figura de Planeamiento: Plan Parcial

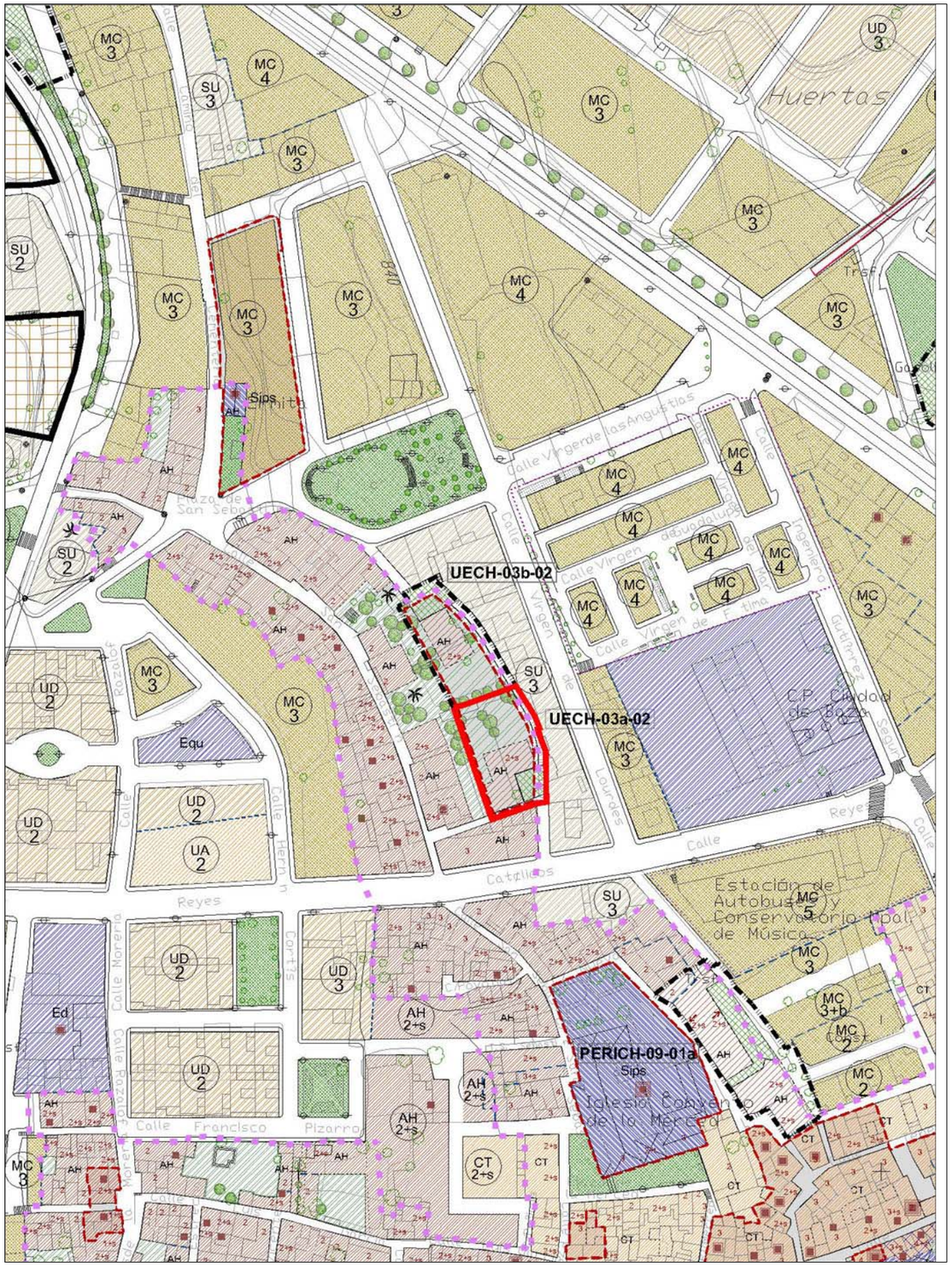


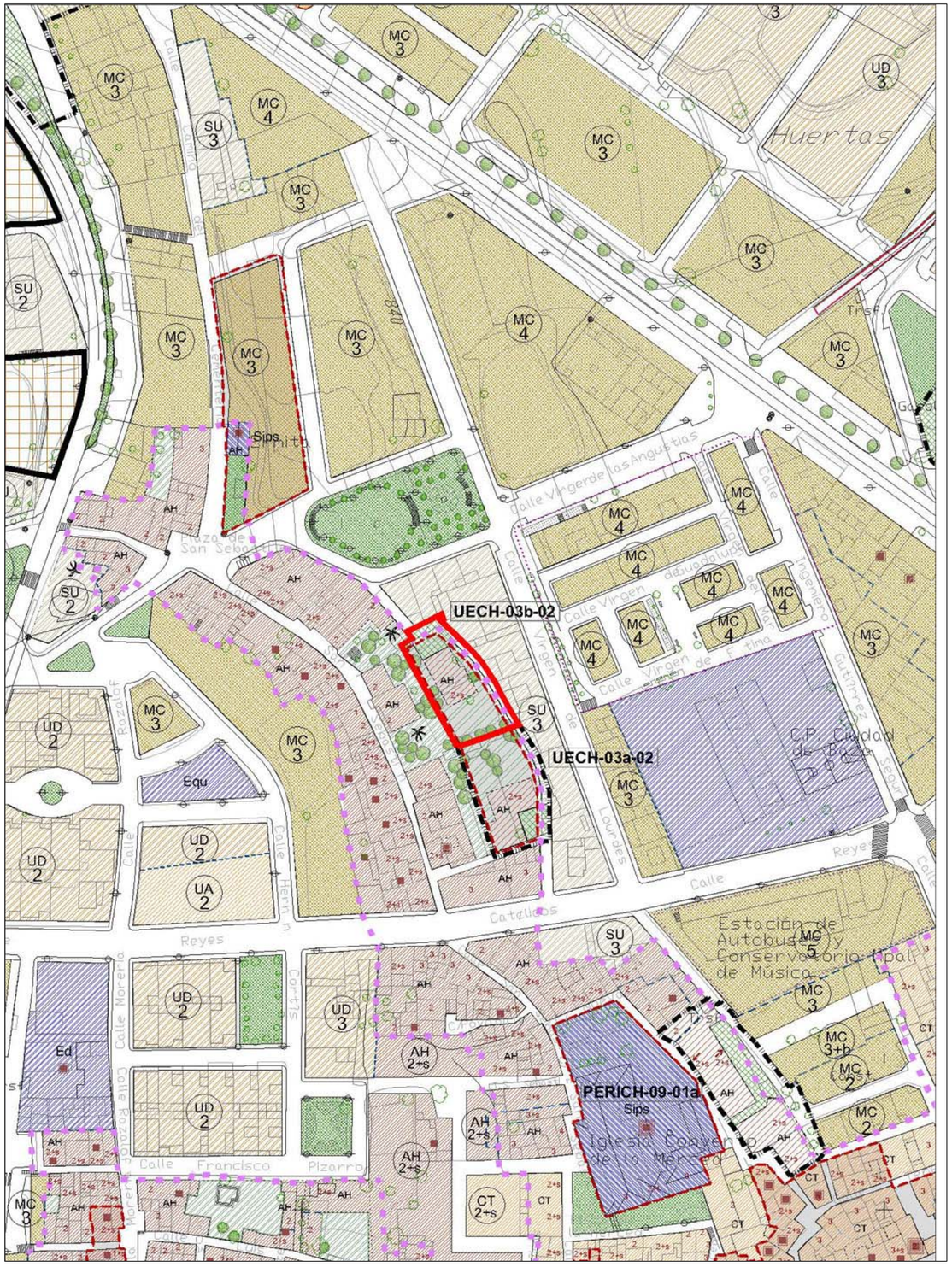

ESCALA 1:1000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA


UECH-03b-02
UECH-03a-02
PERICH-09-01a
5ips
Sips
Huertas
Estación de Autobuses y Conservatorio Mpal de Música
C.P. Ciudad de Baza
Iglesia Convento de la Merced
Equ
Ed
Calle Reyes Católicos
Calle Francisco Pizarro
Calle Virgen de las Angustias
Calle Virgen de Guadalupe
Calle Virgen de la Cabeza
Calle Virgen de la Salud
Calle Virgen de Fátima
Calle Virgen de Gracia
Calle Virgen de Gracia
Calle Virgen de Gracia




**NOMBRE:** San Sebastián/2 **CÓDIGO SECTOR:** UECH-03B

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 899,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,650 |
| **Área de reparto** | AR-02 | **Superf. edif. total (m²t):** | 584,35 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 747,97 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -308,34 | **Aprov. medio AR:** | 1,175 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 1.056,31 **Ayto (10%):** 105,63 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 950,68

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 2 **Libres:** 4 **Total Viviendas:** 6

**Densidad de viviendas por hectarea:** 67

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-AH | Arrabales Historicos | 70,00 | 409,05 | 1,40 | 572,66 |
| UR-AH VPO | VPO | 30,00 | 175,31 | 1,00 | 175,31 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 0,00 | 70,00 |
| **EspaciosLibres** | 175,00 | 105,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 2 | 2 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ver fichas detalladas de actuaciones a continuación.

El ámbito de planeamiento se ve afectado por el Nivel de Cautela Arqueológica A (art. 12.67).

## 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.

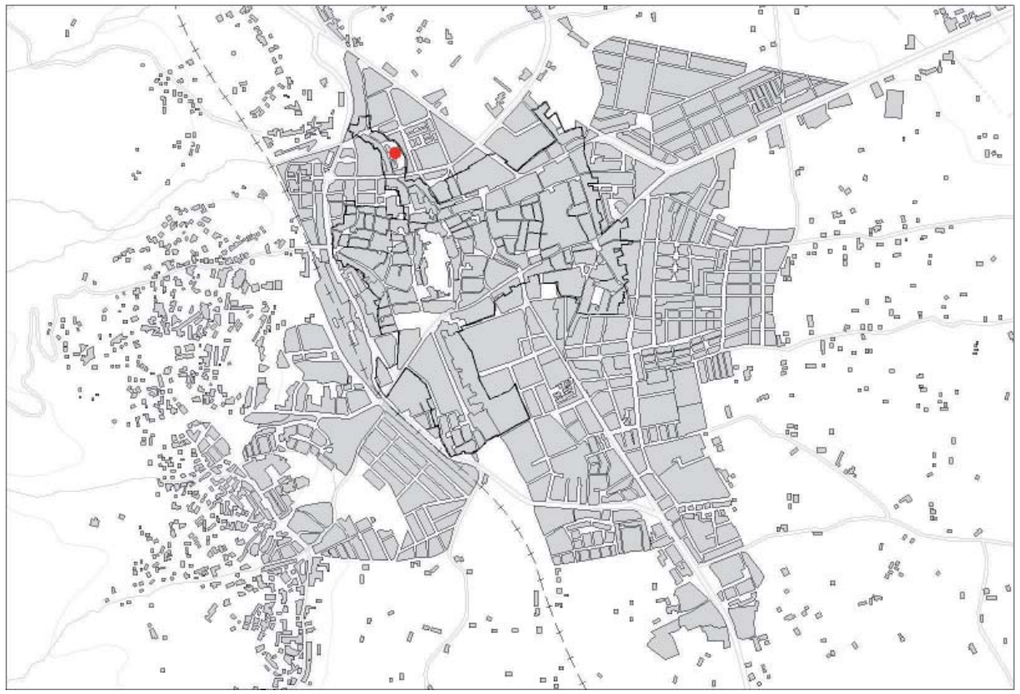
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

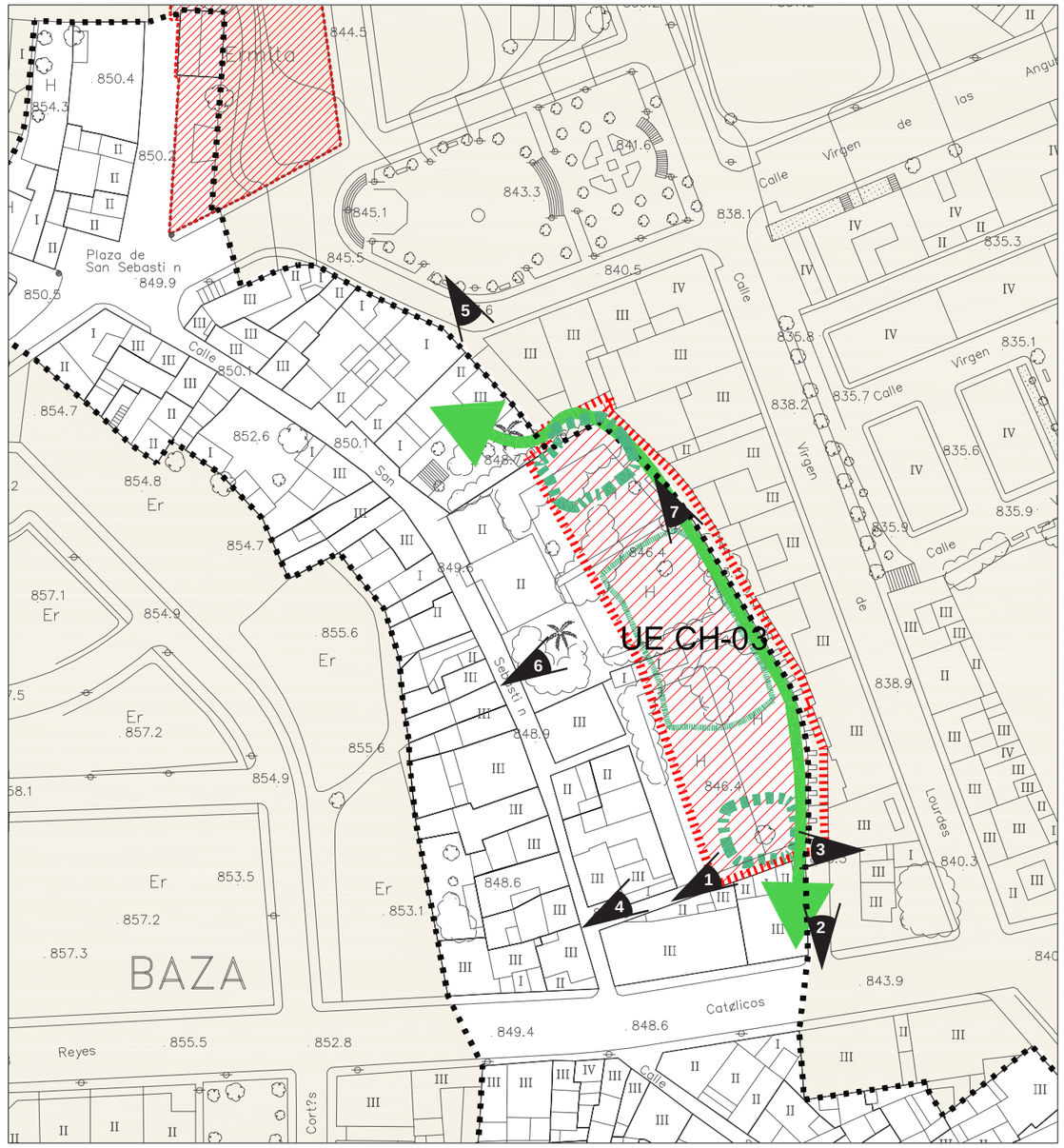
Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos 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.

La ordenación grafiada tiene carácter orientativo y deberá ser aprobada por la Consejería de Cultura en caso de modificarse en su desarrollo.

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.








CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

ESCALA 1:1000

- LÍMITE DE UE
- NIVEL DE CAUTELA ARQUEOLÓGICA GRADO A
- CONECTIVIDAD PEATONAL
- ESPACIOS LIBRES PÚBLICO
- HUERTOS PRIVADOS
- ELEMENTOS CATALOGADOS

- Localización de las fotografías
- Conos visuales a preservar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA


1a


1b


2


3


4


5


6


7



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO  Superficie bruta m²:

Uso global: RESIDENCIAL

DOTACIONES PÚBLICAS: ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS

Suelo (m²)

USOS Y TIPOLOGÍAS

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Solución a la ordenación de diversas parcelas actualmente destinadas a huertos urbanos, que ocupan una posición de borde dentro una manzana de cierta extensión, y que actualmente ocupan una posición trasera, con accesibilidad limitada a través de un estrecho vial.
- Regulación de las condiciones de edificación y ocupación de forma compatible con la preservación de sus notables valores ambientales garantizando la preservación como espacio no edificado de una parte significativa de los actuales huertos, evitando soluciones de ocupación intensivas.
- Adecuado encuentro con los viales y espacios libres privados colindantes.
- Creación de sendos espacios públicos en los extremos del vial actual al objeto de mejorar la permeabilidad del mismo.

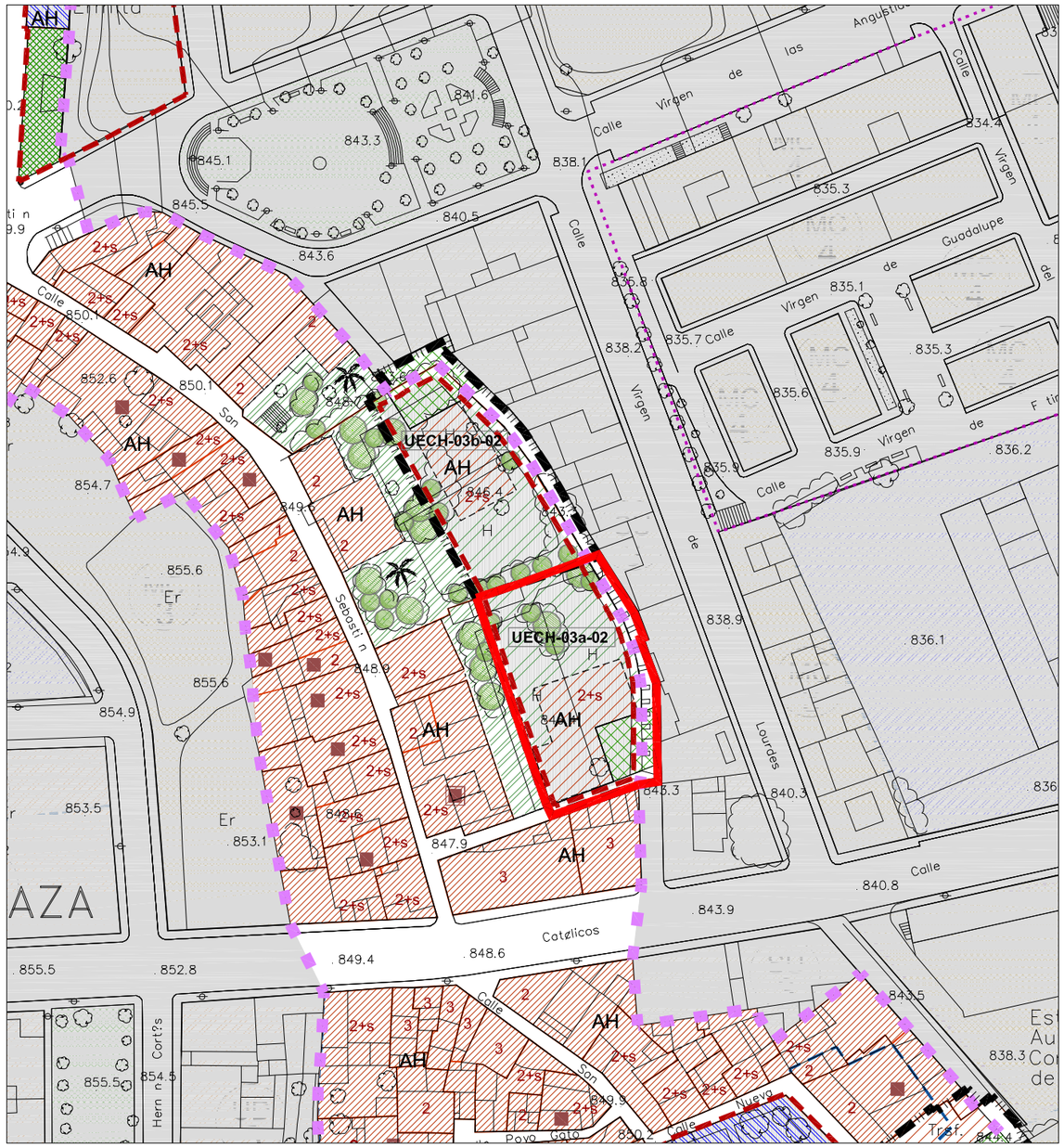
**OBJETIVOS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN CH-3a :**

- Creación de una pequeña plaza con tolerancia rodada de acceso al residencial en la confluencia de las calles de pequeña sección provenientes de la Calle San Sebastián y Calle Reyes Católicos.
- Nueva edificación residencial que ocupará el 25% del total de la parcela y tomará su cota de planta baja de la cota actual del huerto actual, ésta se situará, según viene indicado en el Plano de Ordenación, permitiendo el mantenimiento de la visibilidad del huerto desde la Calle Reyes Católicos.
- Mantenimiento del carácter de espacio libre privado del actual huerto según Plano de Ordenación.
- Tratamiento del callejón que discurre paralelo al muro de contención del huerto, con puesta en valor de los contrafuertes del muro y tratamiento superficial según calle peatonal, permitiendo su total accesibilidad pública.
- La edificación residencial de nueva creación de la Unidad se regirá por las Condiciones Particulares de los Arrabales Históricos.

La ordenación gráfiada tiene carácter orientativo y no vinculante.
Se adopta como criterios de ordenación el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como las características generales del ambiente, entendiendo las remodelaciones como una mejora de sus relaciones con el entorno urbano. Se requiere un Informe preceptivo de la Consejería de Cultura para el desarrollo de la ficha.

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.

Figura de Planeamiento: Plan Parcial




ESCALA 1:1000

CONJUNTO HISTÓRICO
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE CH
ESPACIO LIBRE PÚBLICO
ESPACIO LIBRE PRIVADO
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
VIARIO Tolerancia Rodada
DOTACIONAL TURÍSTICO

ALINEACIONES EXTERIORES
ALINEACIONES INTERIORES
PASAJES
LINEA DE DIVISIÓN DE ALTURAS
LINEA DE DIVISIÓN DE ZONAS
ÁMBITO PARKING
ACCESOS PARKING

ÁREAS URBANAS
ARRABALES HISTÓRICOS AH
MEDINA M
CENTRO TRADICIONAL CT
CENTRO RENOVACIÓN CR
XX ÁREA URBANA
2+s Nº DE PLANTAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

# UNIDAD DE EJECUCIÓN CH-3B: San Sebastián

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO  Superficie bruta m²:

Uso global: RESIDENCIAL

| DOTACIONES PÚBLICAS: | ESPACIOS LIBRES | EQUIPAMIENTOS |
|---|---|---|
| Suelo (m²) | | |

USOS Y TIPOLOGÍAS

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Solución a la ordenación de diversas parcelas actualmente destinadas a huertos urbanos, que ocupan una posición de borde dentro una manzana de cierta extensión, y que actualmente ocupan una posición trasera, con accesibilidad limitada a través de un estrecho vial.
- Regulación de las condiciones de edificación y ocupación de forma compatible con la preservación de sus notables valores ambientales garantizando la preservación como espacio no edificado de una parte significativa de los actuales huertos, evitando soluciones de ocupación intensivas.
- Adecuado encuentro con los viales y espacios libres privados colindantes.
- Creación de sendos espacios públicos en los extremos del vial actual al objeto de mejorar la permeabilidad del mismo.

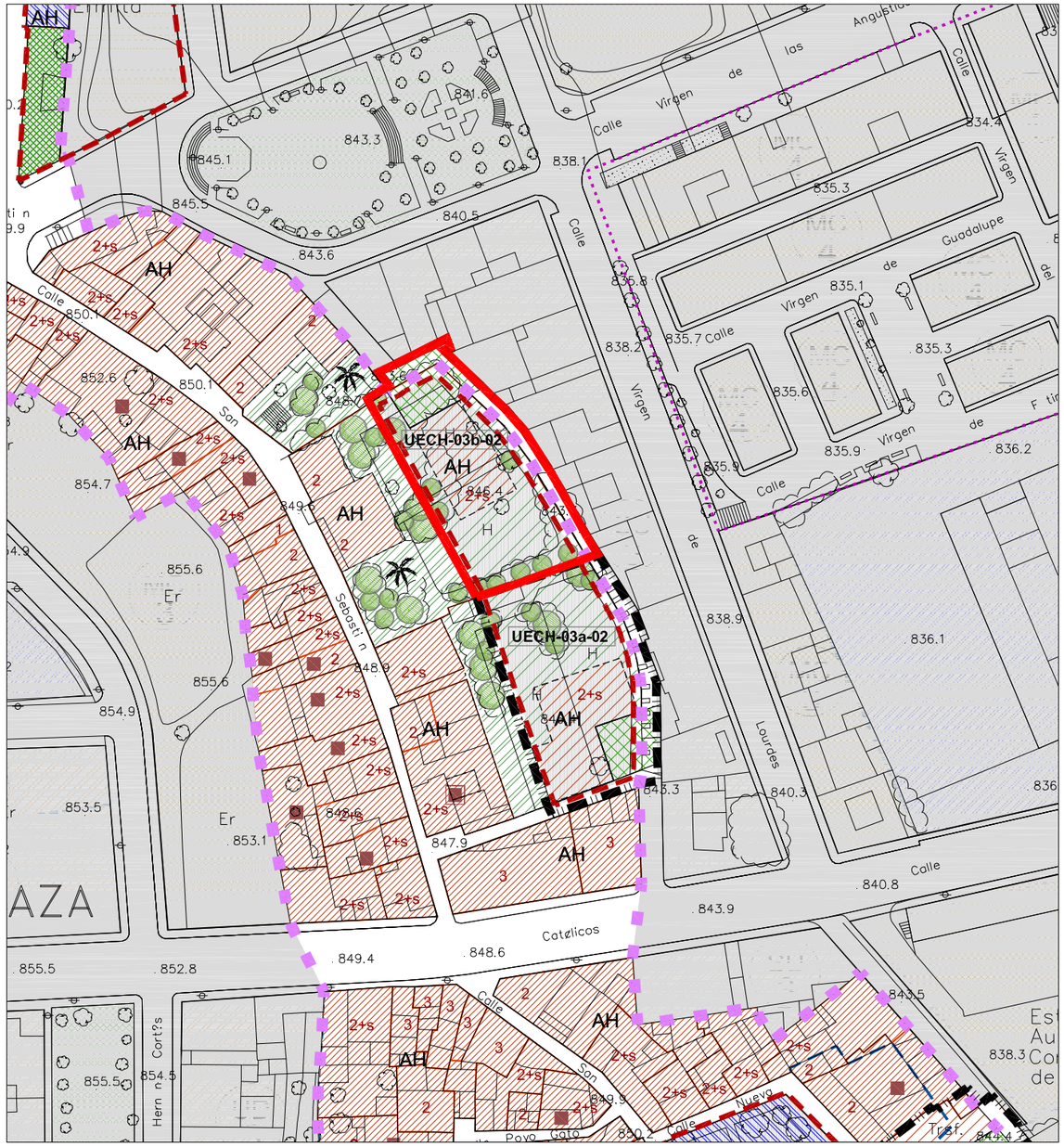
**OBJETIVOS PARTICULARES DE LA ORDENACIÓN CH-3b :**

- Creación de una pequeña plaza con tolerancia rodada de acceso al residencial en el contacto del callejón proveniente del espacio público exterior al Conjunto Histórico al norte de la unidad.
- Nueva edificación residencial que ocupará el 25% del total de la parcela y tomará su cota de planta baja de la cota actual del huerto actual, ésta se situará, según viene indicado en el Plano de Ordenación, permitiendo el mantenimiento de la visibilidad del huerto desde el callejón antes mencionado.
- Mantenimiento del carácter de espacio libre privado del actual huerto según Plano de Ordenación.
- Tratamiento del callejón que discurre paralelo al muro de contención del huerto, con puesta en valor de los contrafuertes del muro y tratamiento superficial según calle peatonal, permitiendo su total accesibilidad pública.
- La edificación residencial de nueva creación de la Unidad se regirá por las Condiciones Particulares de los Arrabales Históricos.

La ordenación gráfiada tiene carácter orientativo y no vinculante.
Se adopta como criterios de ordenación el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica así como las características generales del ambiente, entendiendo las remodelaciones como una mejora de sus relaciones con el entorno urbano. Se requiere un Informe preceptivo de la Consejería de Cultura para el desarrollo de la ficha.

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.

Figura de Planeamiento: Plan Parcial



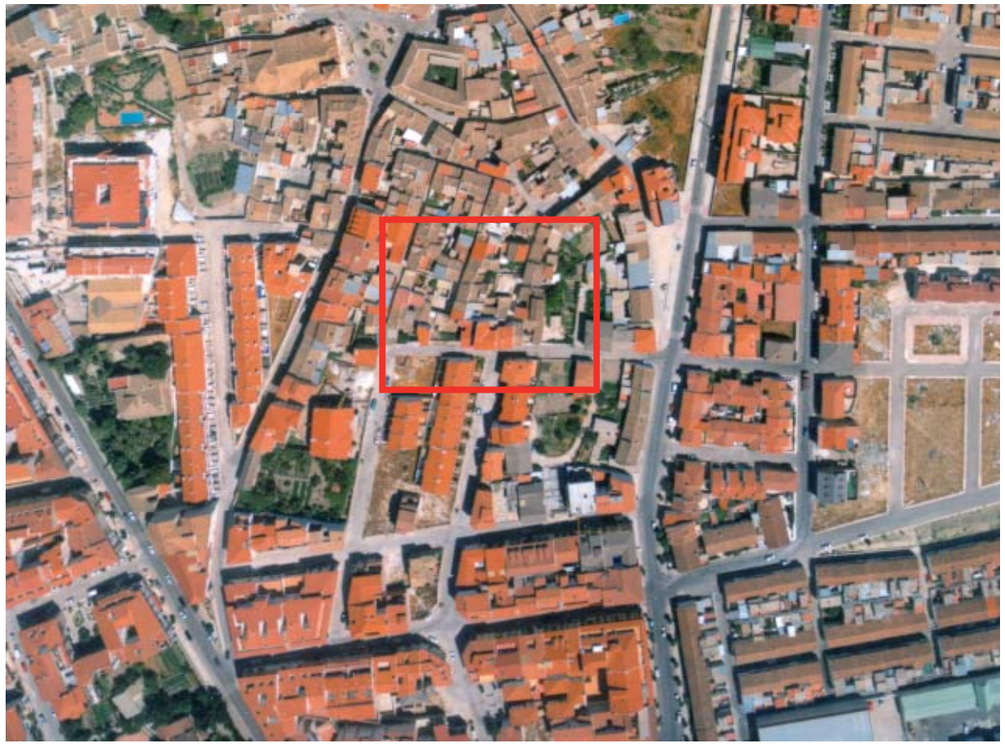

ESCALA 1:1000

CONJUNTO HISTÓRICO
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE CH
ESPACIO LIBRE PÚBLICO
ESPACIO LIBRE PRIVADO
EQUIPAMIENTO PÚBLICO
VIARIO Tolerancia Rodada
DOTACIONAL TURÍSTICO

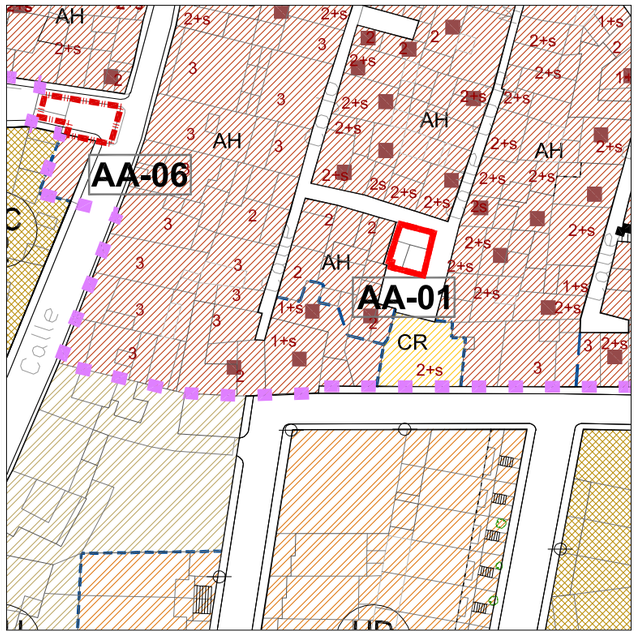
ALINEACIONES EXTERIORES
ALINEACIONES INTERIORES
PASAJES
LINEA DE DIVISIÓN DE ALTURAS
LINEA DE DIVISIÓN DE ZONAS
ÁMBITO PARKING
ACCESOS PARKING

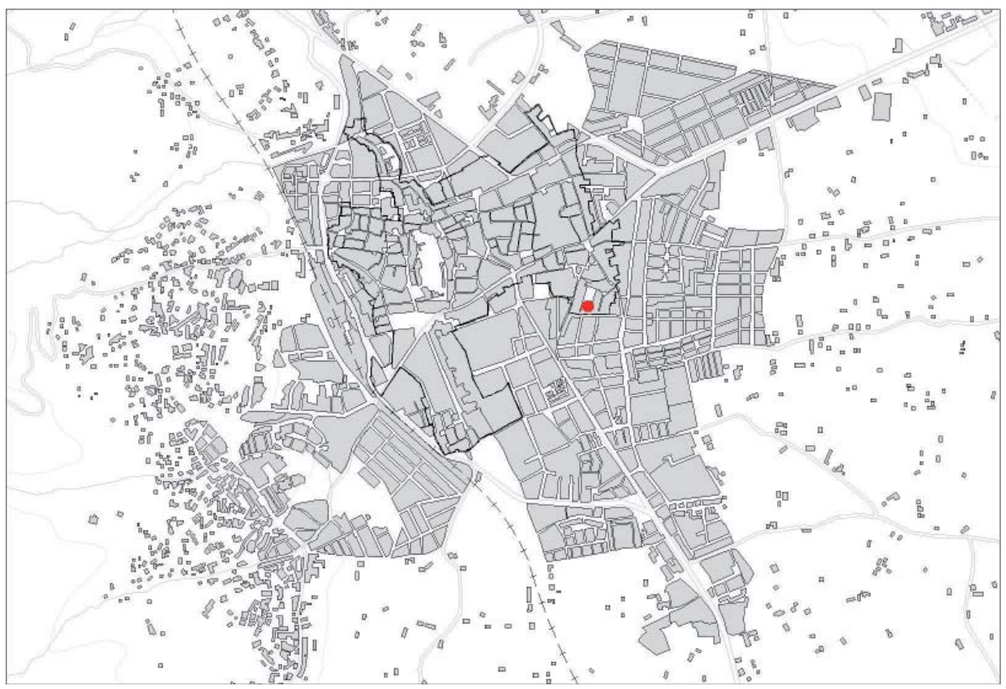
ÁREAS URBANAS
ARRABALES HISTÓRICOS AH
MEDINA M
CENTRO TRADICIONAL CT
CENTRO RENOVACIÓN CR
XX 2+s — ÁREA URBANA / Nº DE PLANTAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA









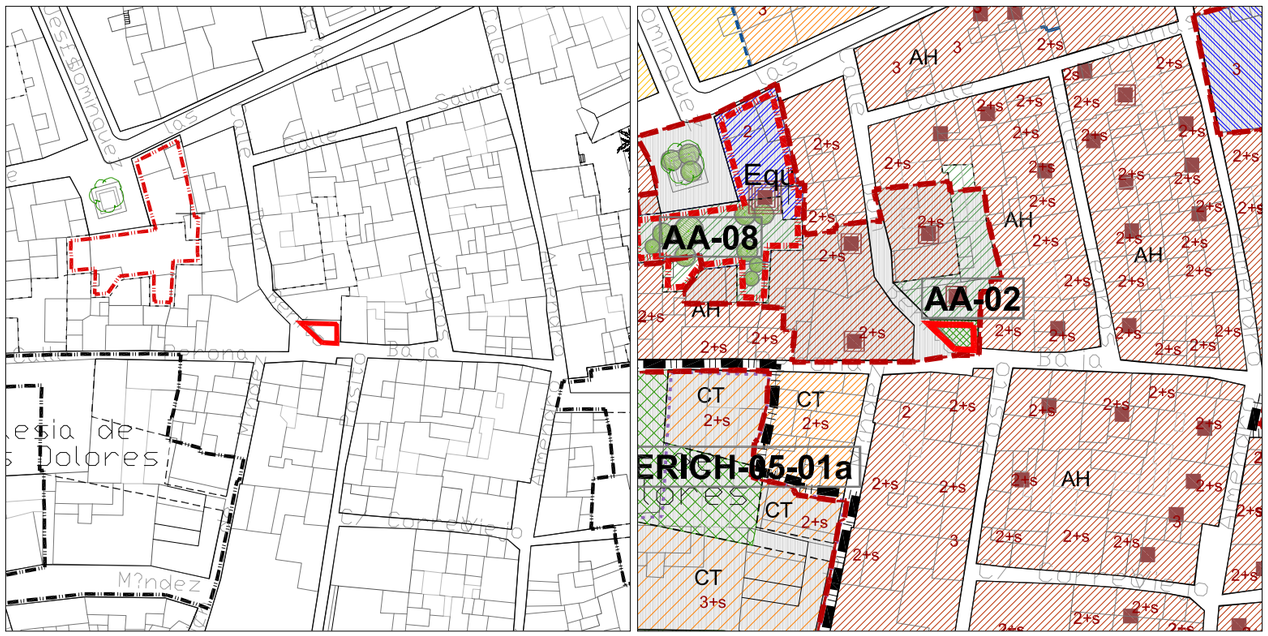
OBJETIVOS
Creación de un espacio libre de uso público

Sup: 45,75 m²

ESCALA 1:1000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA

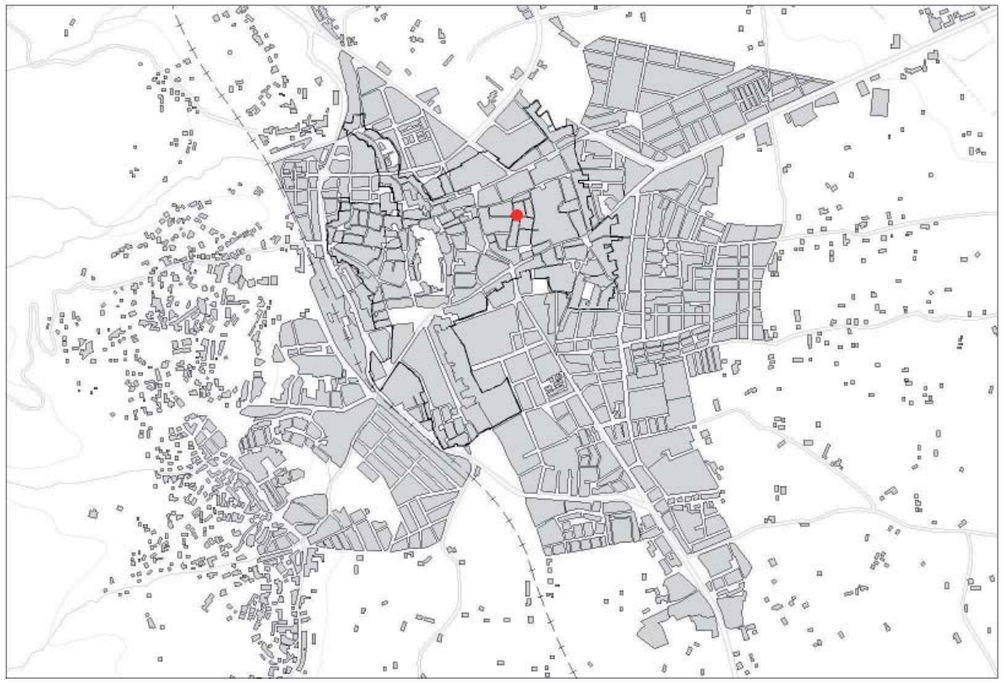





OBJETIVOS

Creación de un espacio libre de uso público.

Sup: 24,75 m$^2$

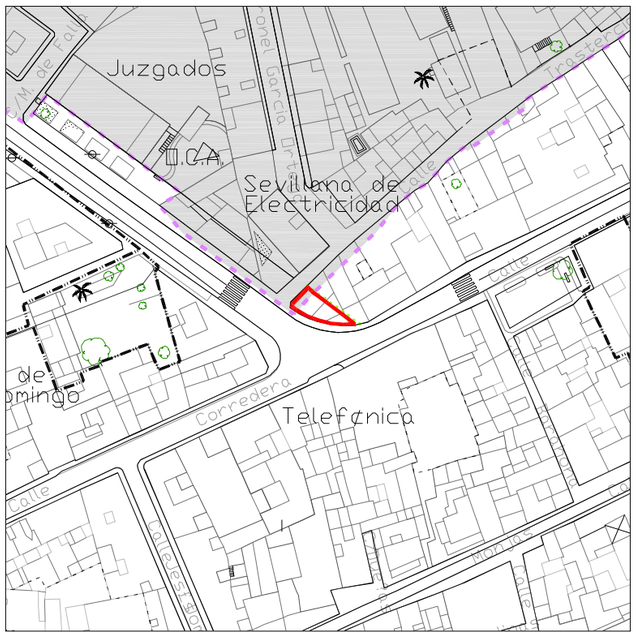


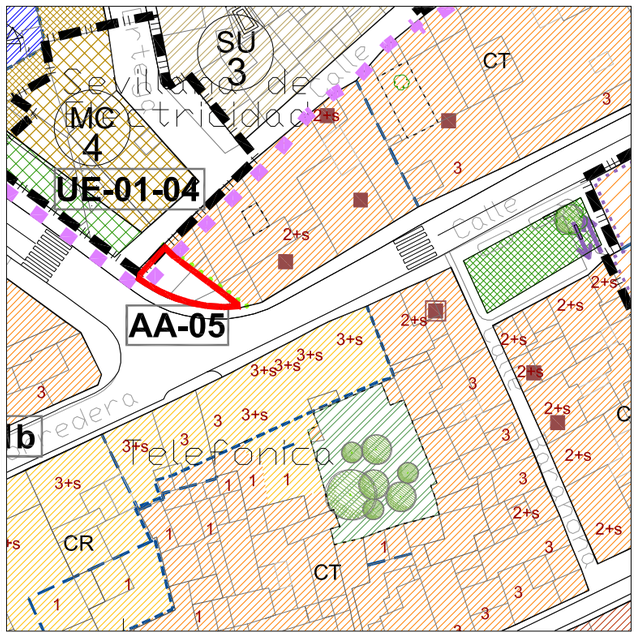
ESCALA 1:1000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA



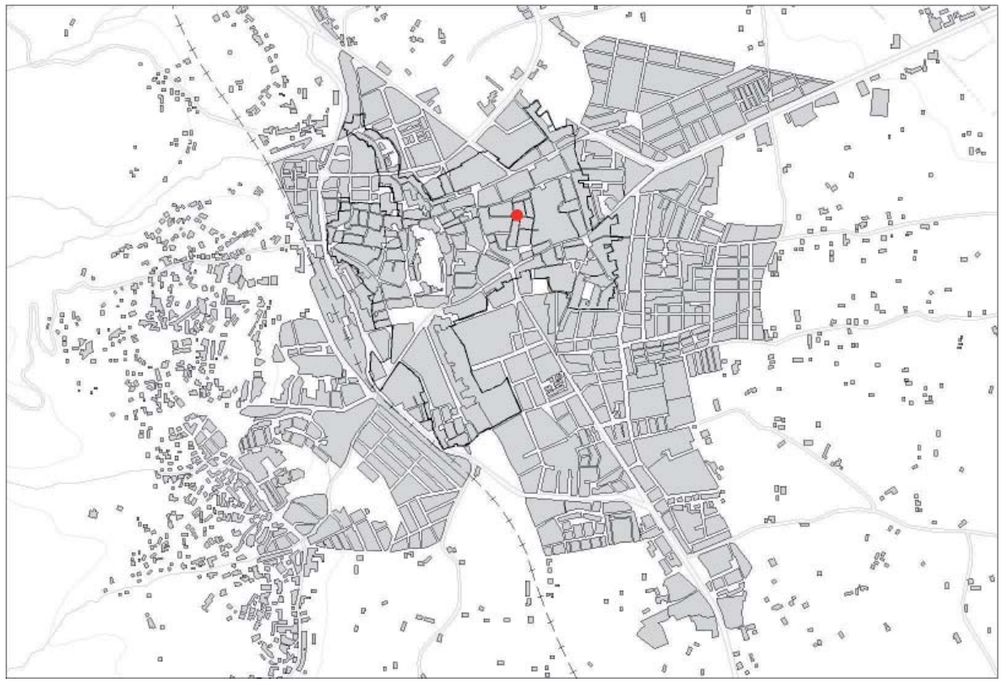



OBJETIVOS

Creación de un espacio libre de uso público.

Sup: 88 m$^2$

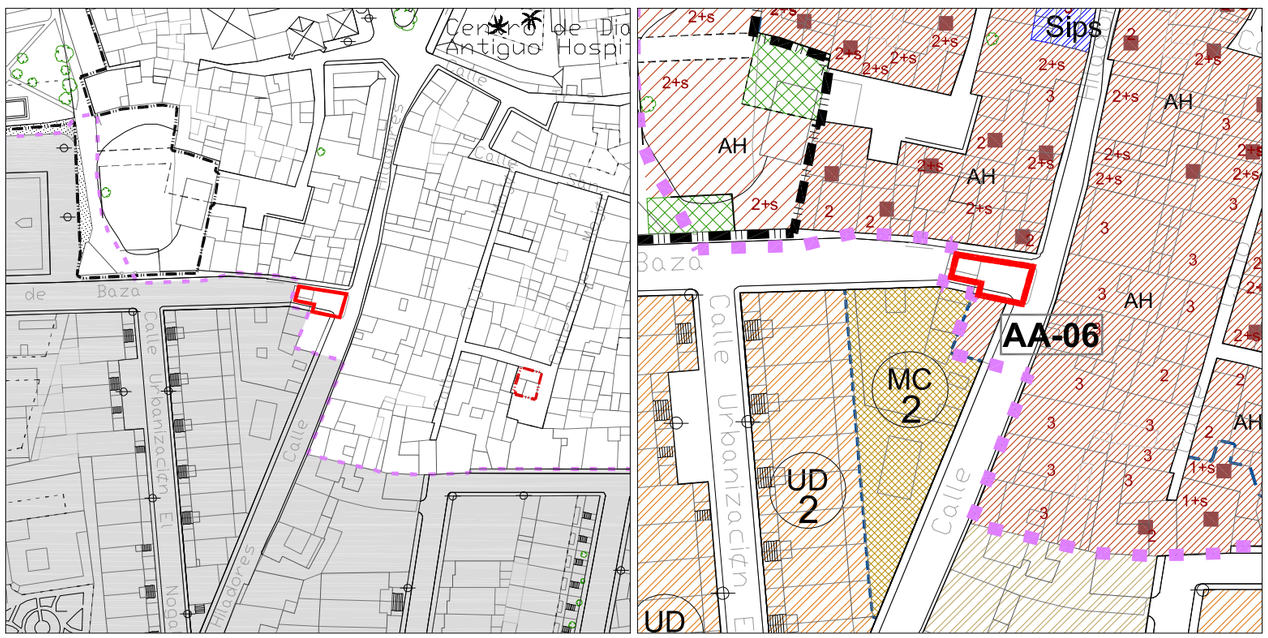


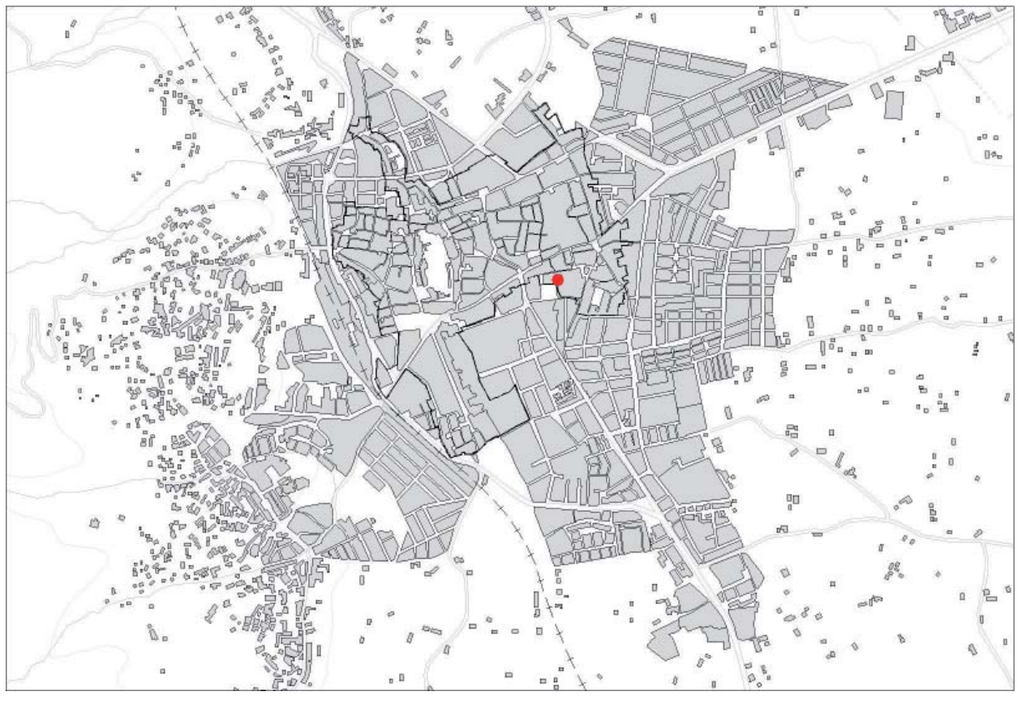
ESCALA 1:1000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA





OBJETIVOS

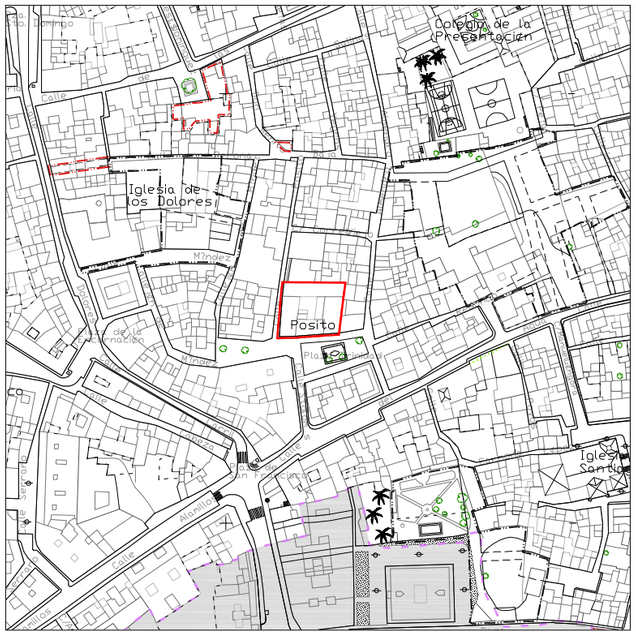
Dar continuidad en sección a la calle Fueros de Baza como eje de borde del Conjunto Histórico mediante la obtención del inmueble

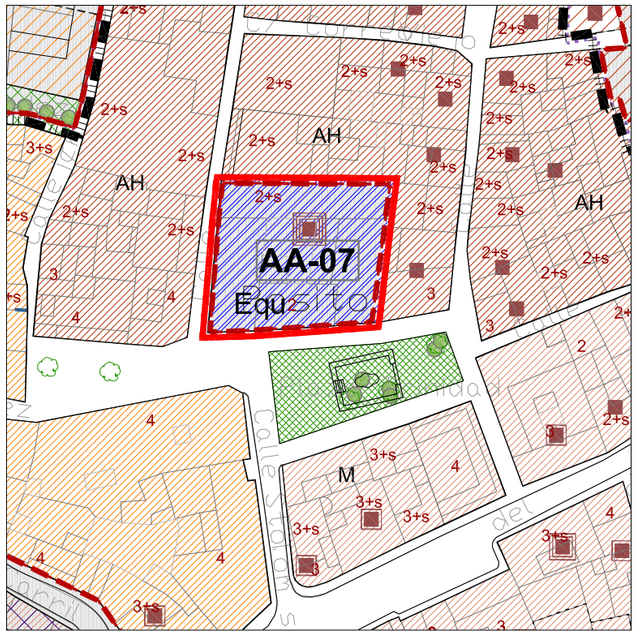
Sup: 81 m$^2$

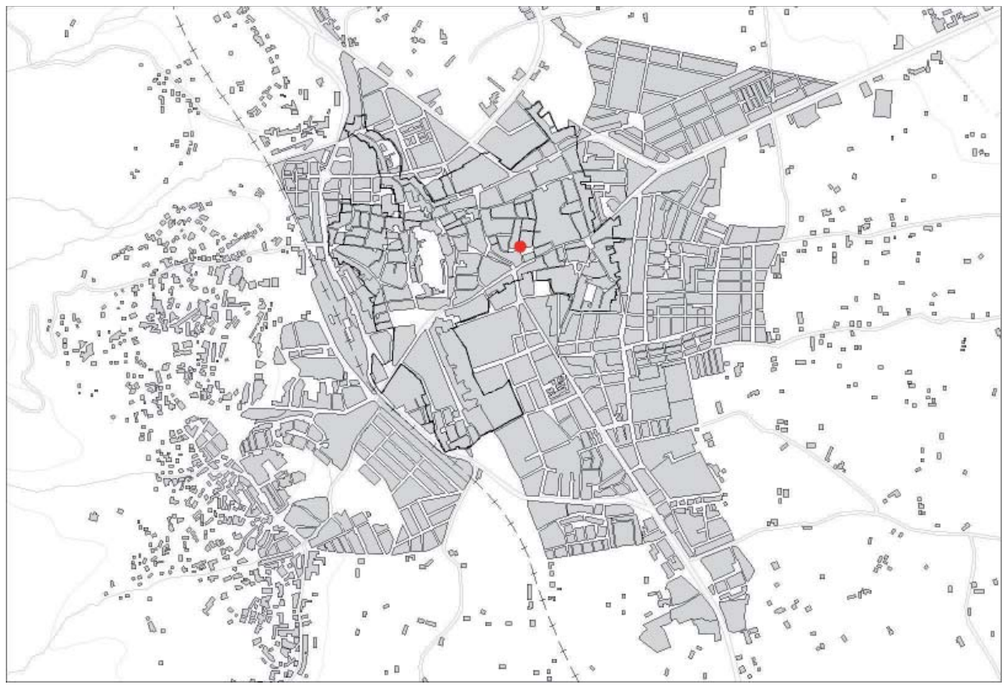
ESCALA 1:1000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA







OBJETIVOS

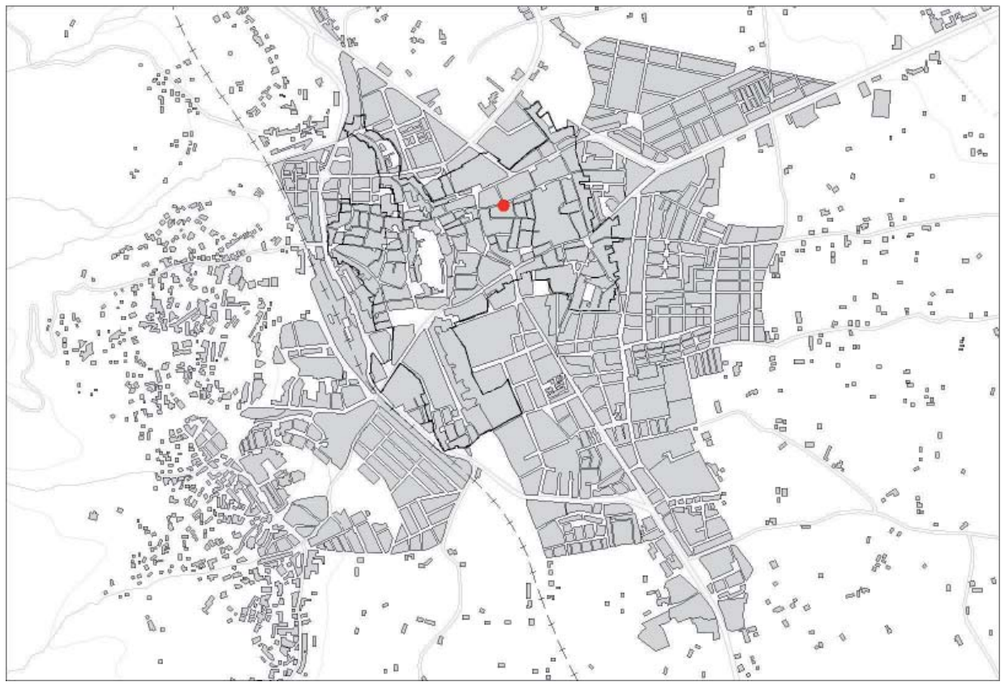
Obtención del edificio para equipamiento público.

Sup: 324,6 m$^2$

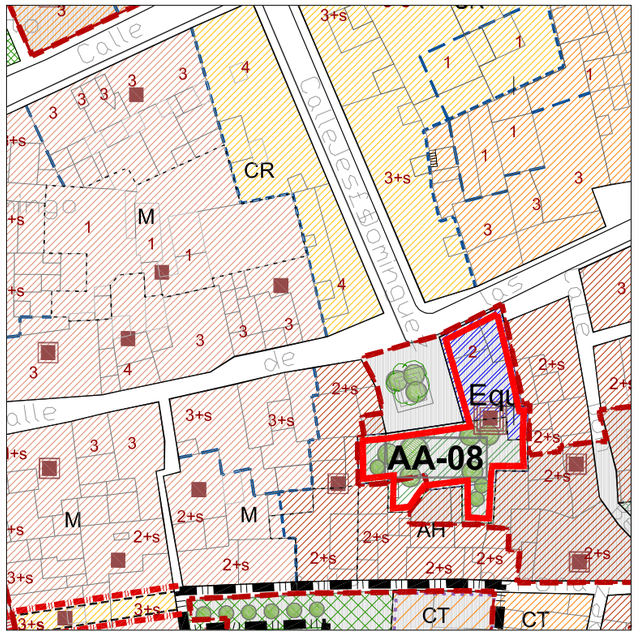
ESCALA 1:1000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA










OBJETIVOS

Obtención del edificio para equipamiento público.

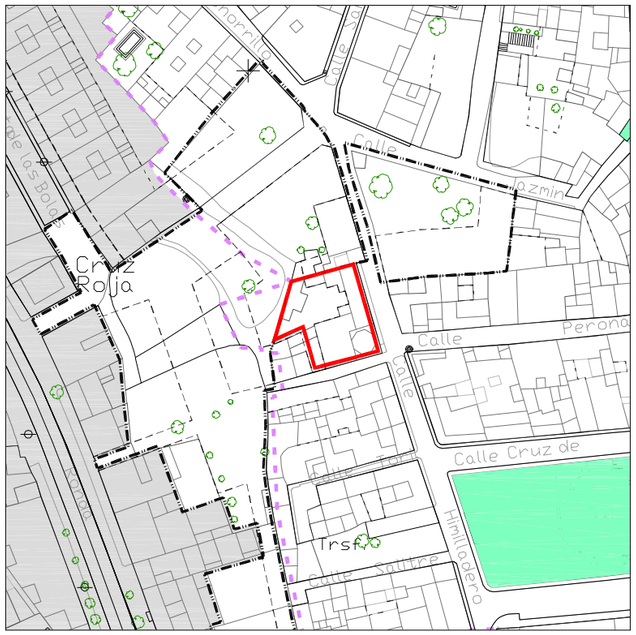
Sup: 383,7 m²

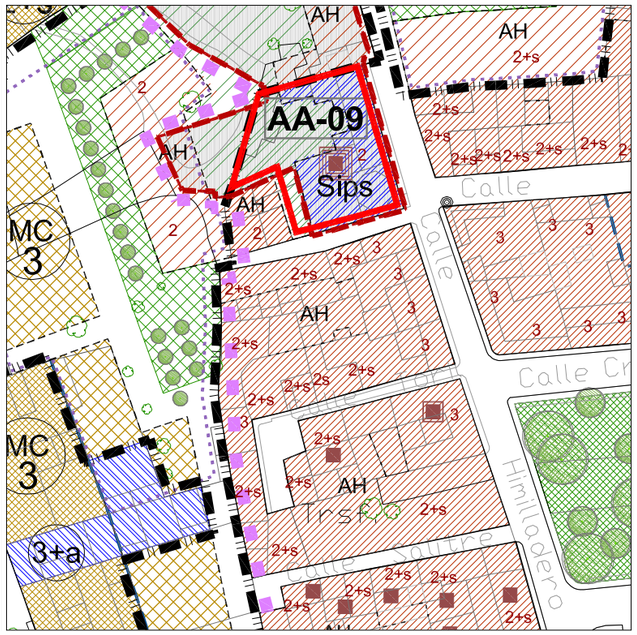
ESCALA 1:1000

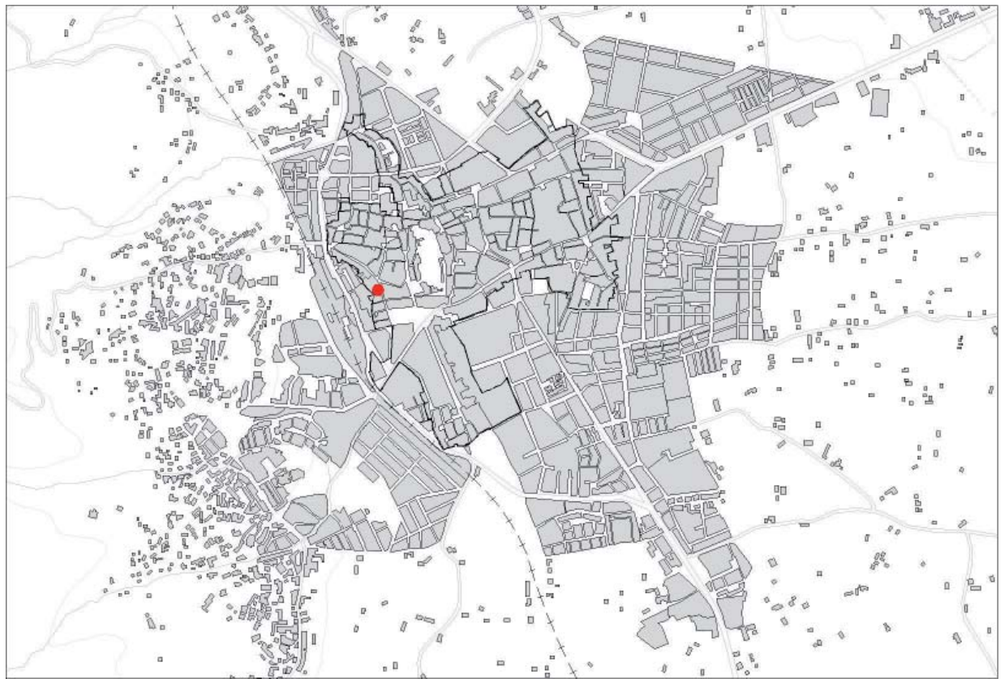
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA







OBJETIVOS

Obtención del edificio para equipamiento público de barrio.

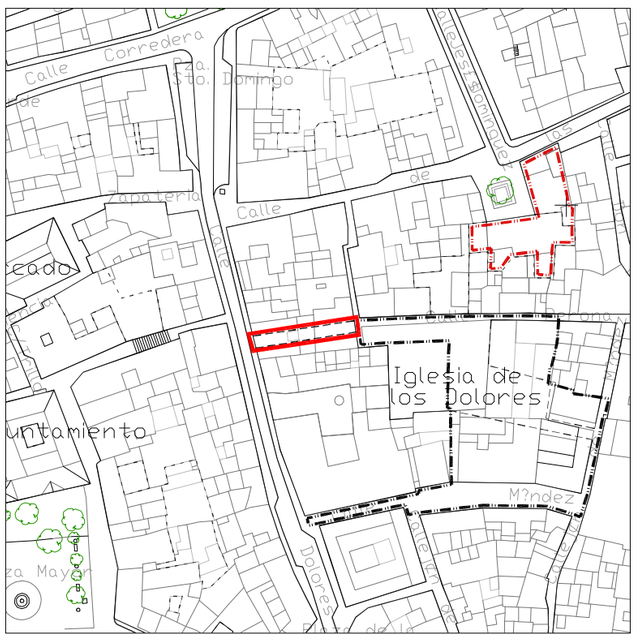
Sup: 446,2 m$^2$

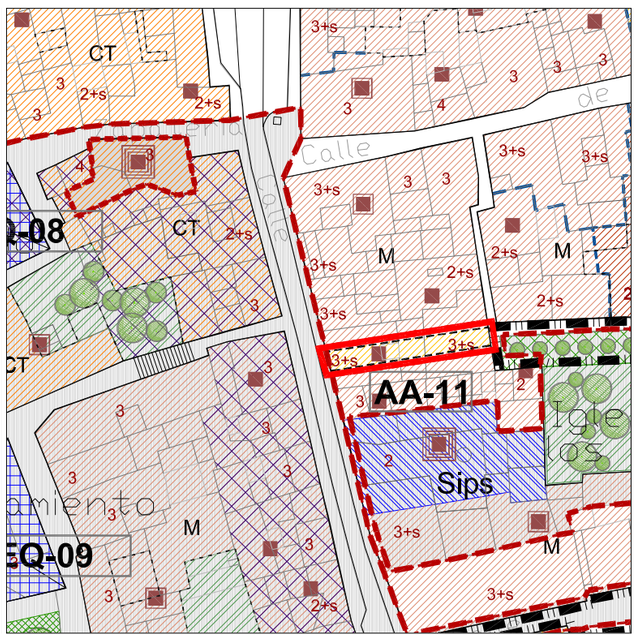
ESCALA 1:1000

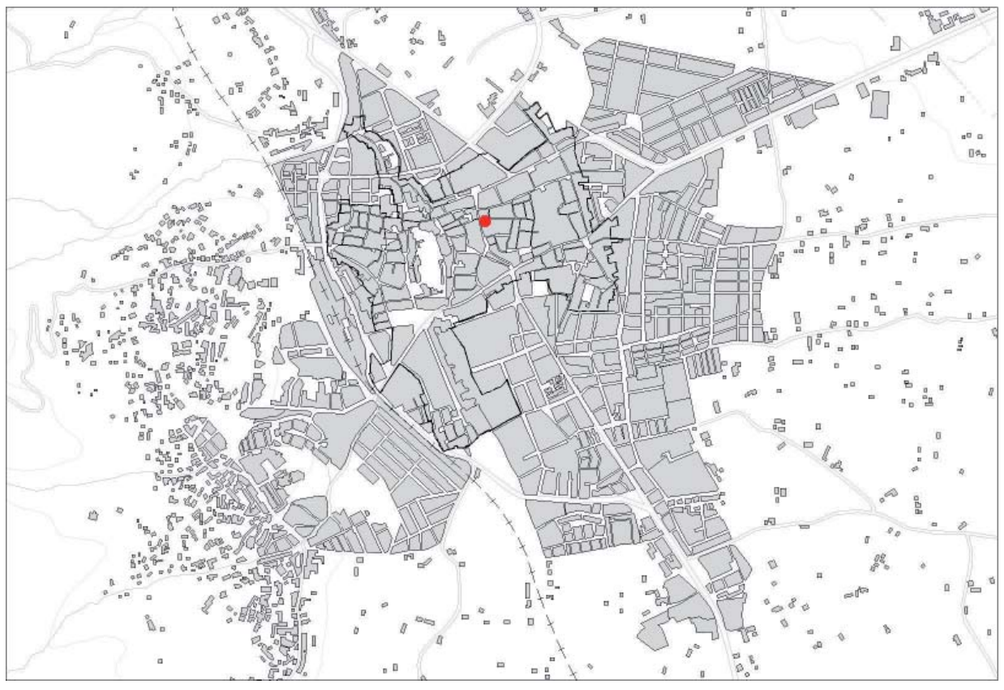
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA





OBJETIVOS

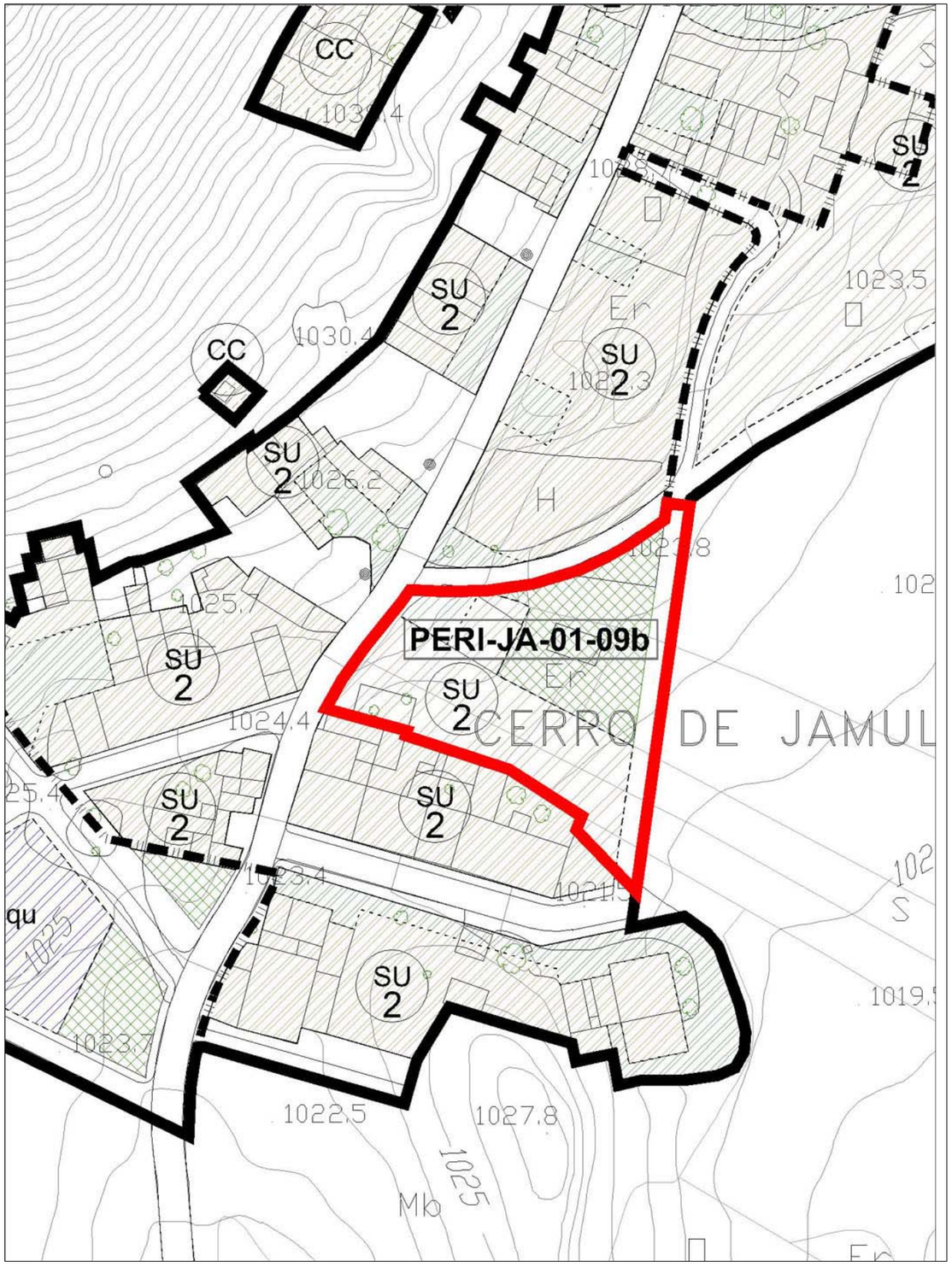
Consolidación de pasaje peatonal comercial.

Sup: 82,2 m²

ESCALA 1:1000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA




**NOMBRE:** Núcleo de Jámula PERI-01 **CÓDIGO SECTOR:** PERI-JA-01

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 1.876,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,575 |
| **Área de reparto** | AR-09b | **Superf. edif. total (m²t):** | 2.954,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 300,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 3.781,12 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 521,29 | **Aprov. medio AR:** | 1,738 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 3.259,83 **Ayto (10%):** 325,98 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 2.933,84

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 4 **Libres:** 8 **Total Viviendas:** 12

**Densidad de viviendas por hectarea:** 64

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-SU | SUBURBANA | 70,00 | 2.067,80 | 1,40 | 2.894,92 |
| UR-SU VPO | VPO | 30,00 | 886,20 | 1,00 | 886,20 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 354,00 | 354,00 |
| **EspaciosLibres** | 532,00 | 532,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 14 | 14 |

**Figura de Planeamiento:** E.D., Proyecto de Urbanizacón y Reparcelació **Fase:** 1
**Iniciativade Planeamiento:** Privada **Prioridad:** Alta
**Sistema de actuacion:** Compensación

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación de los usos grafiados en la ordenación. Ejecución de la urbanización correspondiente y edificabilidad resultante en función de la Calificación.
El sector tiene adscrito el Sistema General SG-INF-J-b (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la depuradora 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.

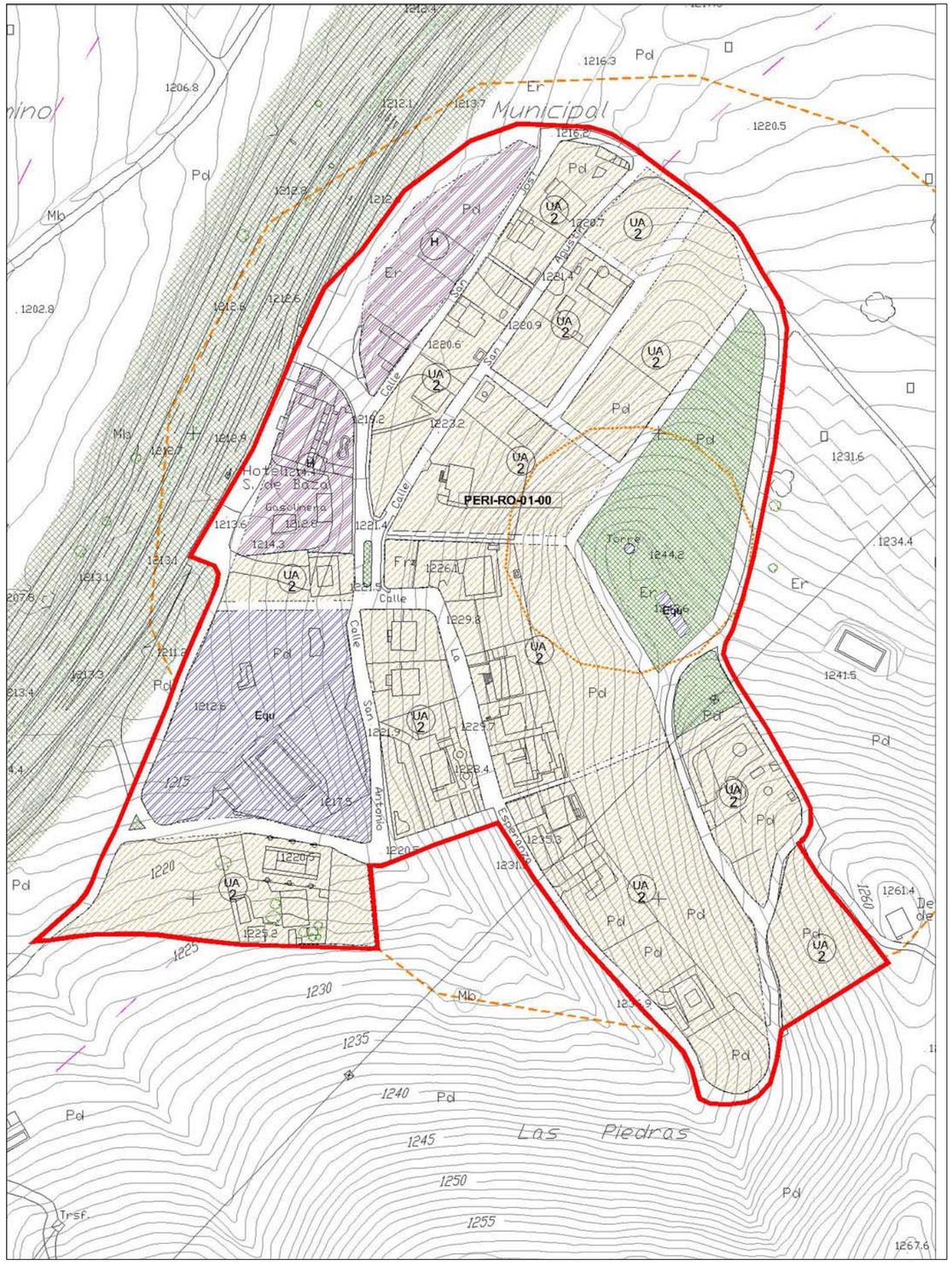
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

Este ámbito procede de planeamiento de desarrollo, por lo tanto se preven solo las cesiones de dotaciones y del 10% de aprovechamiento medio correspondientes al incremento de edificabilidad (ver el cuadro de la página 28 de la Memoria de Ordenación).

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:** | Núcleo del Romeral 01 | **CÓDIGO SECTOR:** | PERI-RO-01 |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 81.401,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,567 |
| **Área de reparto** | AR-00 | **Superf. edif. total (m²t):** | 46.185,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 70.264,90 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 0,00 | **Aprov. medio AR:** | 0,863 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 70.264,90 **Ayto (10%):** 7.026,49 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 63.238,41

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 104 **Libres:** 123 **Total Viviendas:** 227

**Densidad de viviendas por hectarea:** 28

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-H | Hotelero | 25,26 | 11.666,00 | 1,00 | 13.999,20 |
| UR-RM VPO | VPO | 22,42 | 10.356,00 | 1,00 | 10.356,00 |
| UR-UA | Unif Aisalada | 52,32 | 24.163,00 | 1,90 | 45.909,70 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 2.216,00 | 2.216,00 |
| **EspaciosLibres** | 8.140,00 | 8.140,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 230 | 230 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Figura de Planeamiento:** | Plan Especial de Reforma Interior | **Fase:** | 1 |
| **Iniciativade Planeamiento:** | Pública | **Prioridad:** | Alta |
| **Sistema de actuacion:** | Cooperación | | |

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Para la urbanización de El Romeral la propuesta recoge casi literalmente el régimen urbanístico actual si bien introduce la delimitación de un Plan Especial de Reforma Interior con los siguientes doble motivos: la introducción de pequeños cambios sobre su ordenación actual tendentes a un menor impacto paisajístico y a la creación de un mejor entorno de la torre, y garantizar la equidistribución de las cargas y beneficios del planeamiento, la cesión efectiva de las dotaciones y la conclusión de las obras de urbanización. La edificabilidad será la resultante de constatar lo edificado y la aplicación sobre las parcelas de la tipología correspondiente.
Corresponderá al Plan Especial de Reforma Interior:
- definir la red de espacios libres públicos, equipamientos e infraestructuras que se consideren necesarios
- definir la red viaria y el carácter de cada uno de sus elementos: tolerancia rodada o peatonal.
- delimitar el Suelo Urbano Consolidado (y realizar su ordenación pormenorizada) y el Suelo Urbano No Consolidado (delimitando y preordenando las Unidades de Ejecución que sean necesarias).
- El número de vivienda definido en esta ficha es orientativo y no computable a efecto del POTA, lo tendrá que fijar el Plan Especial que desarrolle este sector.
- En tanto no se haya desarrollado el Plan Especial, se permitirán las obras de mantenimiento y reparación de las viviendas.
El ámbito de planeamiento se ve afectado por el BIC Vru Arq 1 - Torre vigía de El Romeral, con Nivel de Cautela Arqueológica Protección Integral (art. 12.93). BIC según la Disposición Adicional 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE núm 155, de 29 de junio.
Se establece un perímetro de 200m en torno al BIC según la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007 de PHA.

## OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

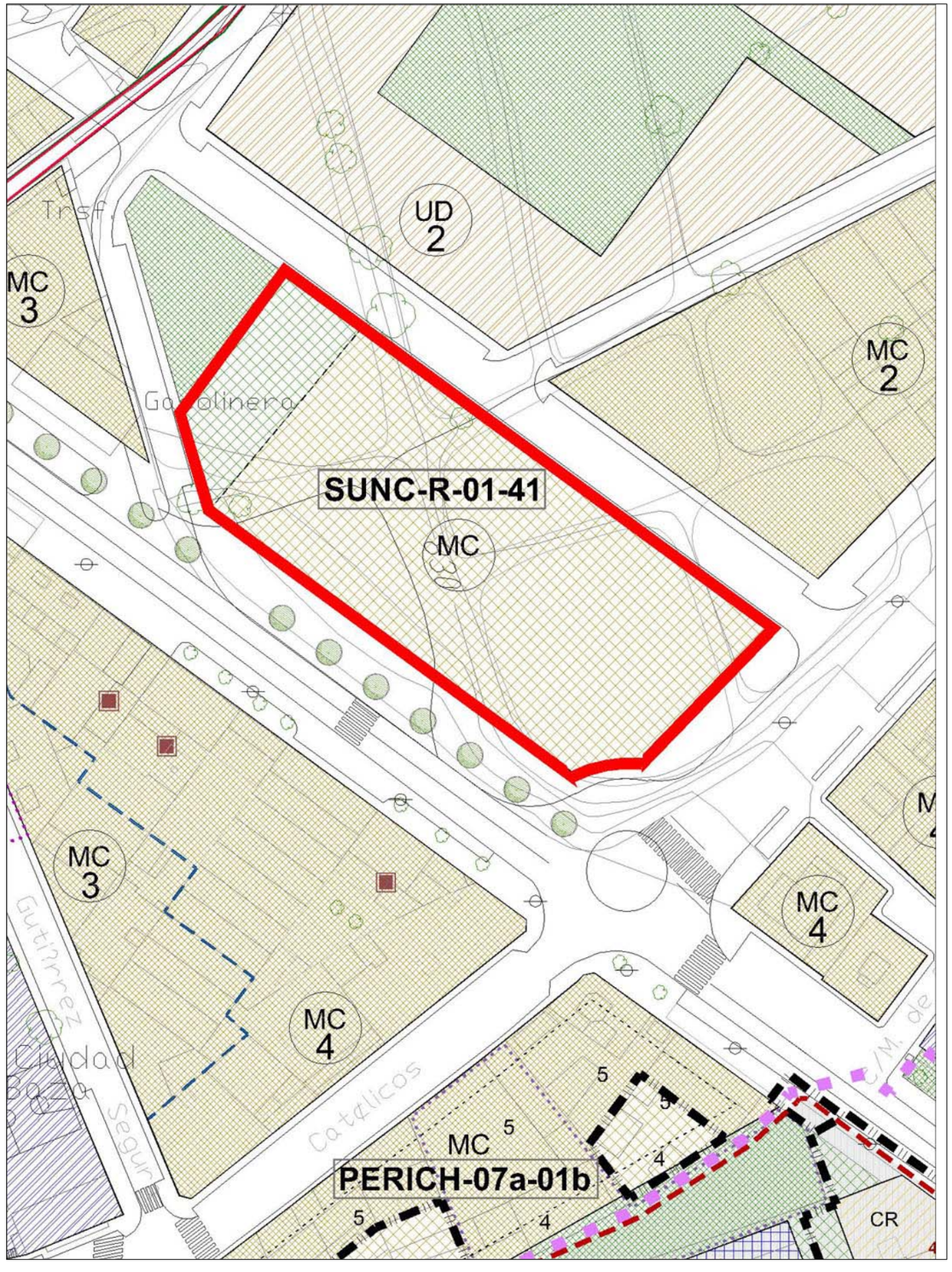
1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

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:** Núcleo de Baza SUNC-01 **CÓDIGO SECTOR:** SUNC-R-01

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 3.900,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 3,400 |
| **Área de reparto** | AR-41 | **Superf. edif. total (m²t):** | 13.260,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 16.044,60 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 0,00 | **Aprov. medio AR:** | 4,114 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 16.044,60 **Ayto (10%):** 1.604,46 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 14.440,14

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 19 **Libres:** 51 **Total Viviendas:** 70

**Densidad de viviendas por hectarea:** 179

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC | Manzana Cerrada | 70,00 | 9.282,00 | 1,30 | 12.066,60 |
| UR-MC VPO | VPO | 30,00 | 3.978,00 | 1,00 | 3.978,00 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 0,00 | 1.591,00 |
| **EspaciosLibres** | 1.053,00 | 2.387,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 17 | 66 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Este suelo pertenece a un ámbito de desarrollo de las NNSS (U-2), por lo tanto ya ha sido gestionado. Por consiguiente, el PGOU preve de manera orientativa la localización de las cesiones de espacios libres y equipamiento según los requisitos del artículo 17 de la LOUA correspondiendo al incremento de edificabilidad bruta. Asimismo, el planeamiento de desarrollo de este ámbito deberá ubicar las cesiones correspondiente al incremento de edificabilidad de 3.510m²t.
El Plan Especial incorporará la ordenación de los volumenes.

## 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.

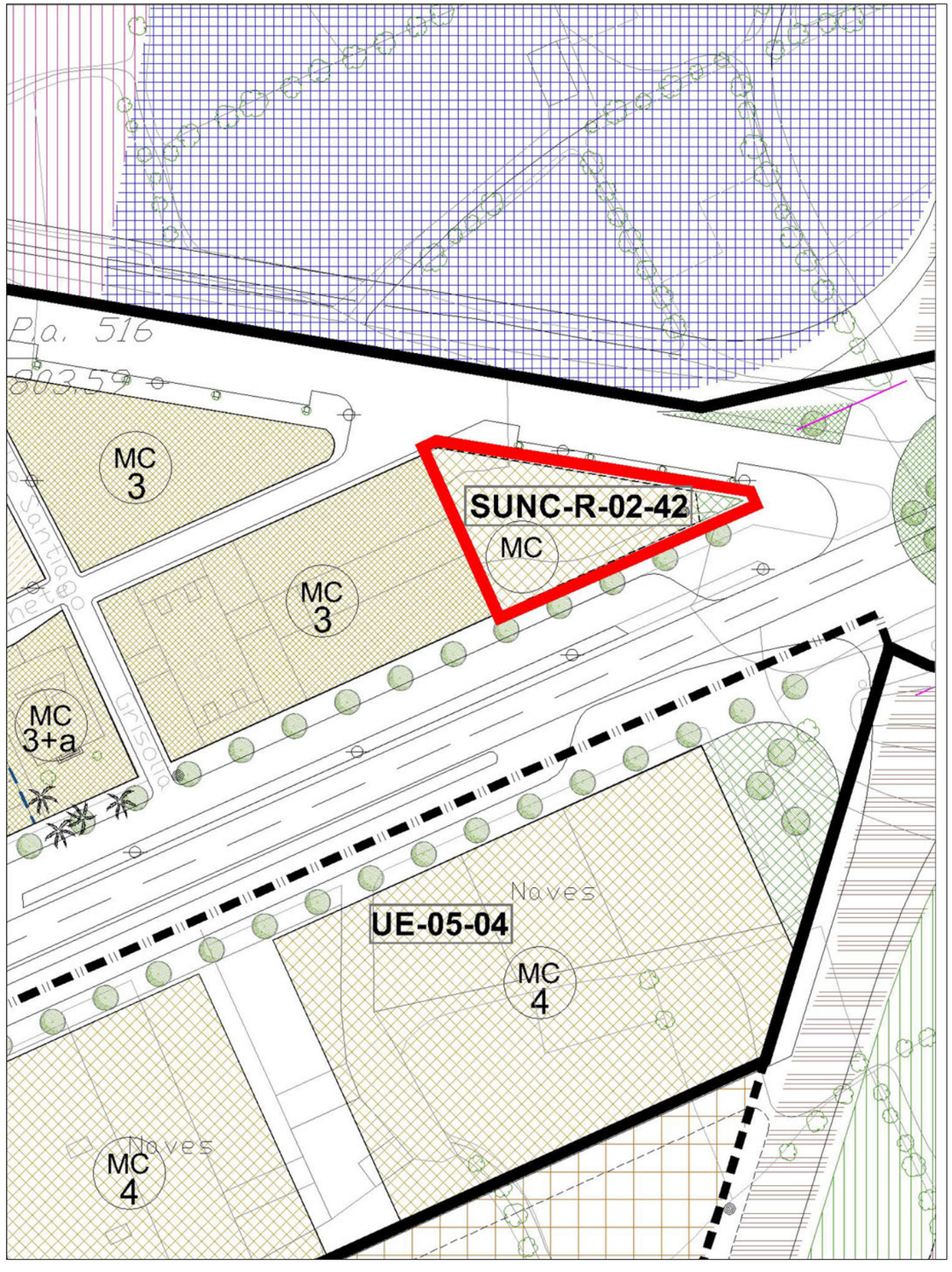
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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.

Este ámbito procede de planeamiento de desarrollo, por lo tanto se preven solo las cesiones de dotaciones y del 10% de aprovechamiento medio correspondientes al incremento de edificabilidad (ver el cuadro de la página 28 de la Memoria de Ordenación).

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:** Ajuste de Ordenación en antiguo U-5 **CÓDIGO SECTOR:** SUNC-R-02

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 773,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 2,361 |
| **Área de reparto** | AR-42 | **Superf. edif. total (m²t):** | 1.825,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 2.208,25 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 0,00 | **Aprov. medio AR:** | 2,857 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 2.208,25 **Ayto (10%):** 220,83 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 1.987,43

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 4 **Libres:** 8 **Total Viviendas:** 12

**Densidad de viviendas por hectarea:** 160

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC | Manzana Cerrada | 70,00 | 1.277,50 | 1,30 | 1.660,75 |
| UR-MC VPO | VPO | 30,00 | 547,50 | 1,00 | 547,50 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 0,00 | 219,00 |
| **EspaciosLibres** | 0,00 | 328,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 0 | 9 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El ámbito es suelo urbano no consolidado por reodenación de la parcela y necesidad de reurbanización. El Plan Especial deberá reubicar el aprovechamiento correspondiente a la parcela afectada por la remodelación del cruce próximo al extremo del antiguo sector U-5.
En este ámbito no se produce incremento de edificabilidad, en el Plan Parcial aprobado se permite una edificabilidad de 1.932m2 y en el SUNC se permite una edificabilidad de 1.825m2. El objetivo del presente SUNC es un incremento en el número de viviendas propuestas, el PP propone 6 viviendas y el PGOU 12. Por tanto al no haber incremento de edificabilidad no se preven ni cesiones para dotaciones, ni cesiones del 10% de aprovechamiento medio.
El Plan Especial incorporará la ordenación de los volumenes.

## 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.

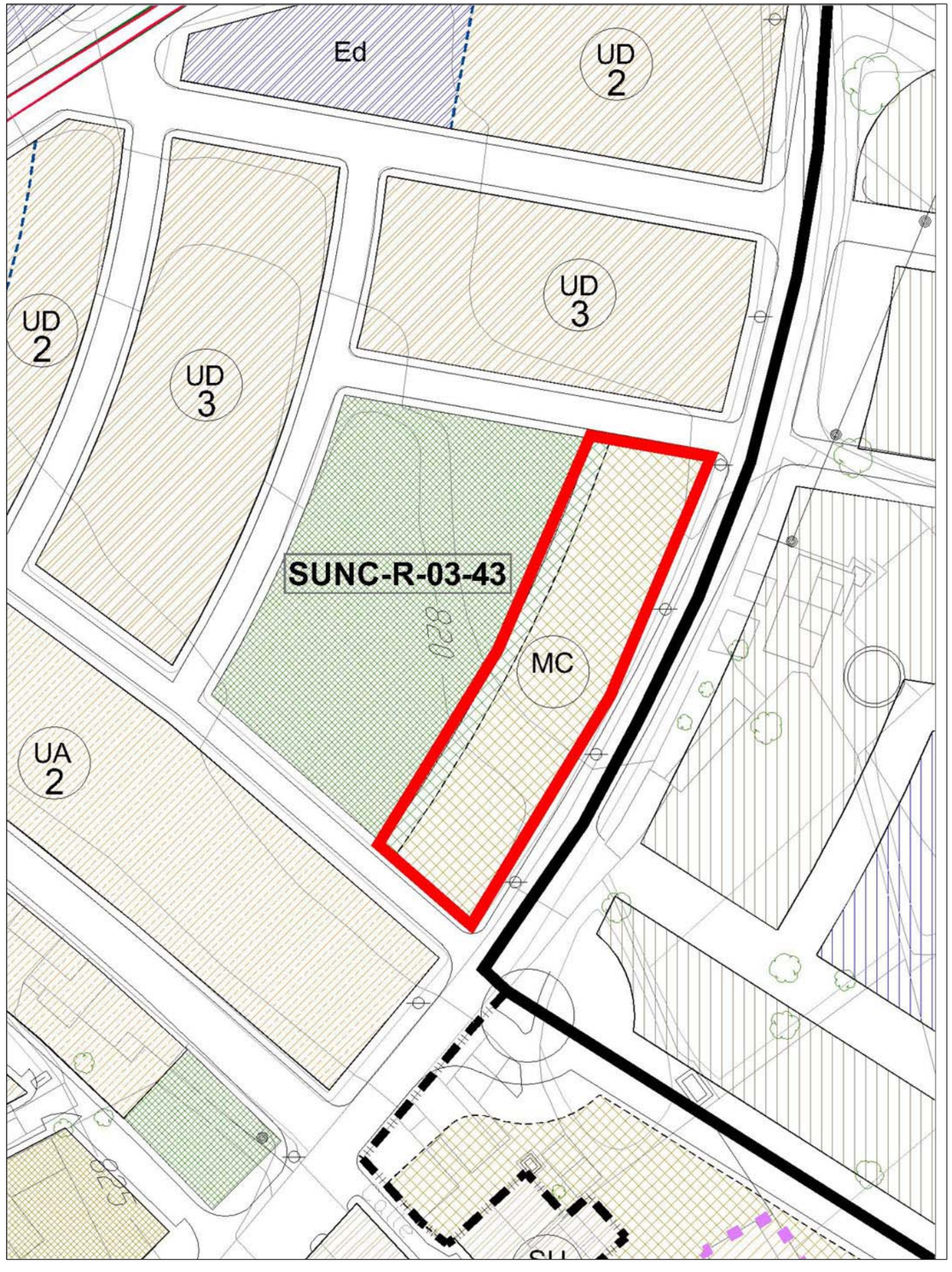
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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.

Este ámbito procede de planeamiento de desarrollo, por lo tanto se preven solo las cesiones de dotaciones y del 10% de aprovechamiento medio correspondientes al incremento de edificabilidad (ver el cuadro de la página 28 de la Memoria de Ordenación).

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:** Ajuste de Ordenación en antiguo U-3 **CÓDIGO SECTOR:** SUNC-R-03

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 1.845,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 3,400 |
| **Área de reparto** | AR-43 | **Superf. edif. total (m²t):** | 6.273,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 7.590,33 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 0,00 | **Aprov. medio AR:** | 4,114 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 7.590,33 **Ayto (10%):** 759,03 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 6.831,30

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 15 **Libres:** 34 **Total Viviendas:** 49

**Densidad de viviendas por hectarea:** 271

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC | Manzana Cerrada | 70,00 | 4.391,10 | 1,30 | 5.708,43 |
| UR-MC VPO | VPO | 30,00 | 1.881,90 | 1,00 | 1.881,90 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 0,00 | 753,00 |
| **EspaciosLibres** | 775,00 | 1.129,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 8 | 31 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Este suelo pertenece a un ámbito de desarrollo de las NNSS (U-3), por lo tanto ya ha sido gestionado. Por consiguiente, el PGOU prevé de manera orientativa la localización de las cesiones de espacios libres y equipamiento según los requisitos del artículo 17 de la LOUA correspondiendo al incremento de edificabilidad bruta. Asimismo, el planeamiento de desarrollo de este ámbito deberá ubicar las cesiones correspondiente al incremento de edificabilidad.
El incremento de edificabilidad entre lo que establece el PP (3.690m2t) y la nueva edificabilidad que establece el PGOU (6.273m2t) es de 2.583m2t, por lo tanto las dotaciones y el 10% de aprovechamiento medio de cesión se calcula respecto a dicho incremento.
El Plan Especial incorporará la ordenación de los volumenes.

## 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.

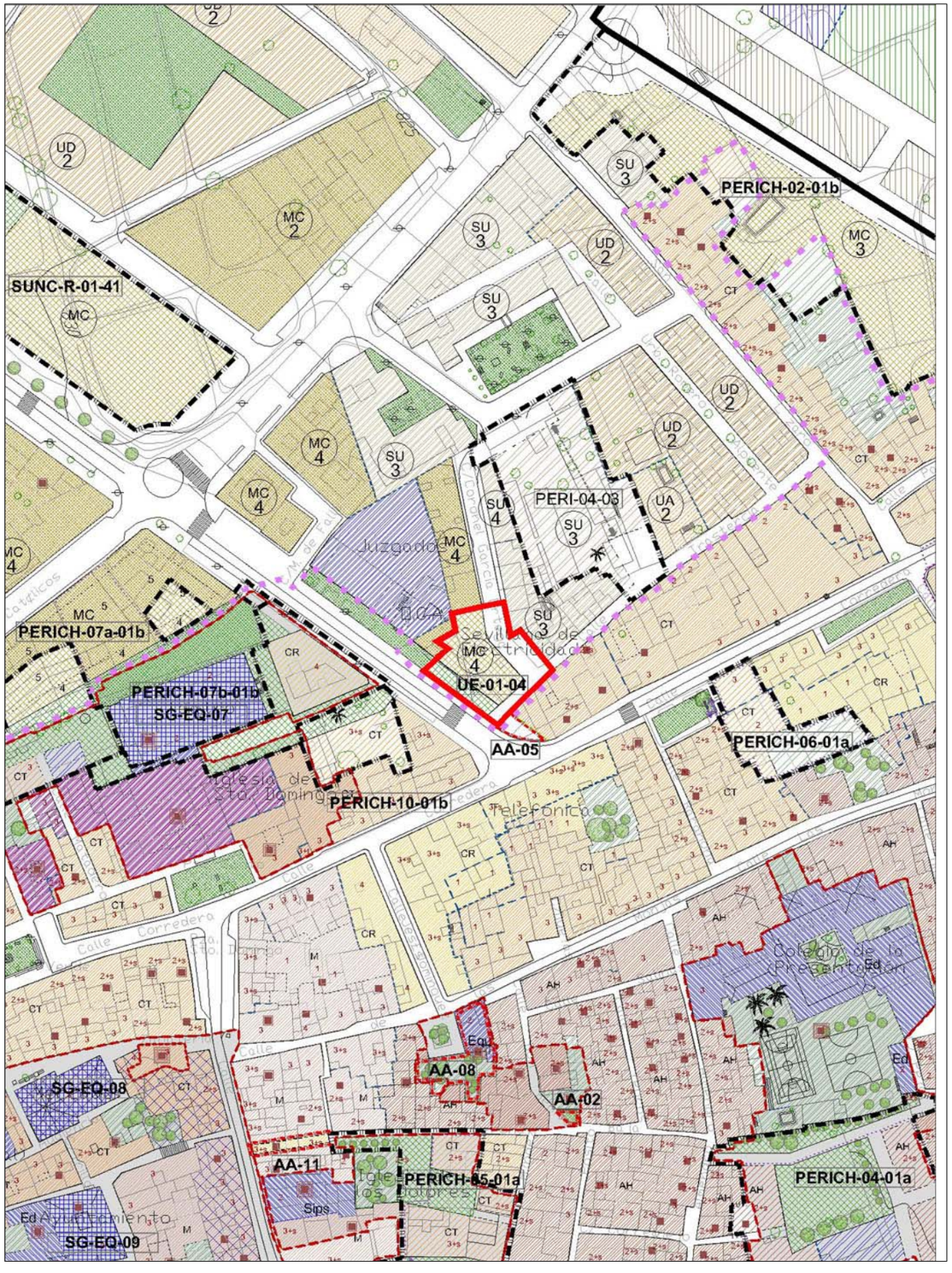
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

Este ámbito procede de planeamiento de desarrollo, por lo tanto se preven solo las cesiones de dotaciones y del 10% de aprovechamiento medio correspondientes al incremento de edificabilidad (ver el cuadro de la página 28 de la Memoria de Ordenación).

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:** Núcleo de Baza. UE-01 **CÓDIGO SECTOR:** UE-01

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 1.128,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,850 |
| **Área de reparto** | AR-04 | **Superf. edif. total (m²t):** | 958,80 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 1.160,15 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -29,69 | **Aprov. medio AR:** | 1,055 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 1.189,84 **Ayto (10%):** 118,98 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 1.070,86

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 3 **Libres:** 5 **Total Viviendas:** 8

**Densidad de viviendas por hectarea:** 71

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC | Manzana Cerrada | 70,00 | 671,16 | 1,30 | 872,51 |
| UR-MC VPO | VPO | 30,00 | 287,64 | 1,00 | 287,64 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 115,00 | 115,00 |
| **EspaciosLibres** | 173,00 | 173,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 4 | 4 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Apertura de calle interior al Barrio de San Lázaro, C/ Coronel García Ortega de sección no superior a 6 mts, en conexión con la calle de Conjunto Histórico, C/ Trastercia. Alineación a Carretera de Granada, según plano de ordenación, en alineación con los Juzgados preexistentes y tratamiento del acerado según el ajardinamiento también previo.

## 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.

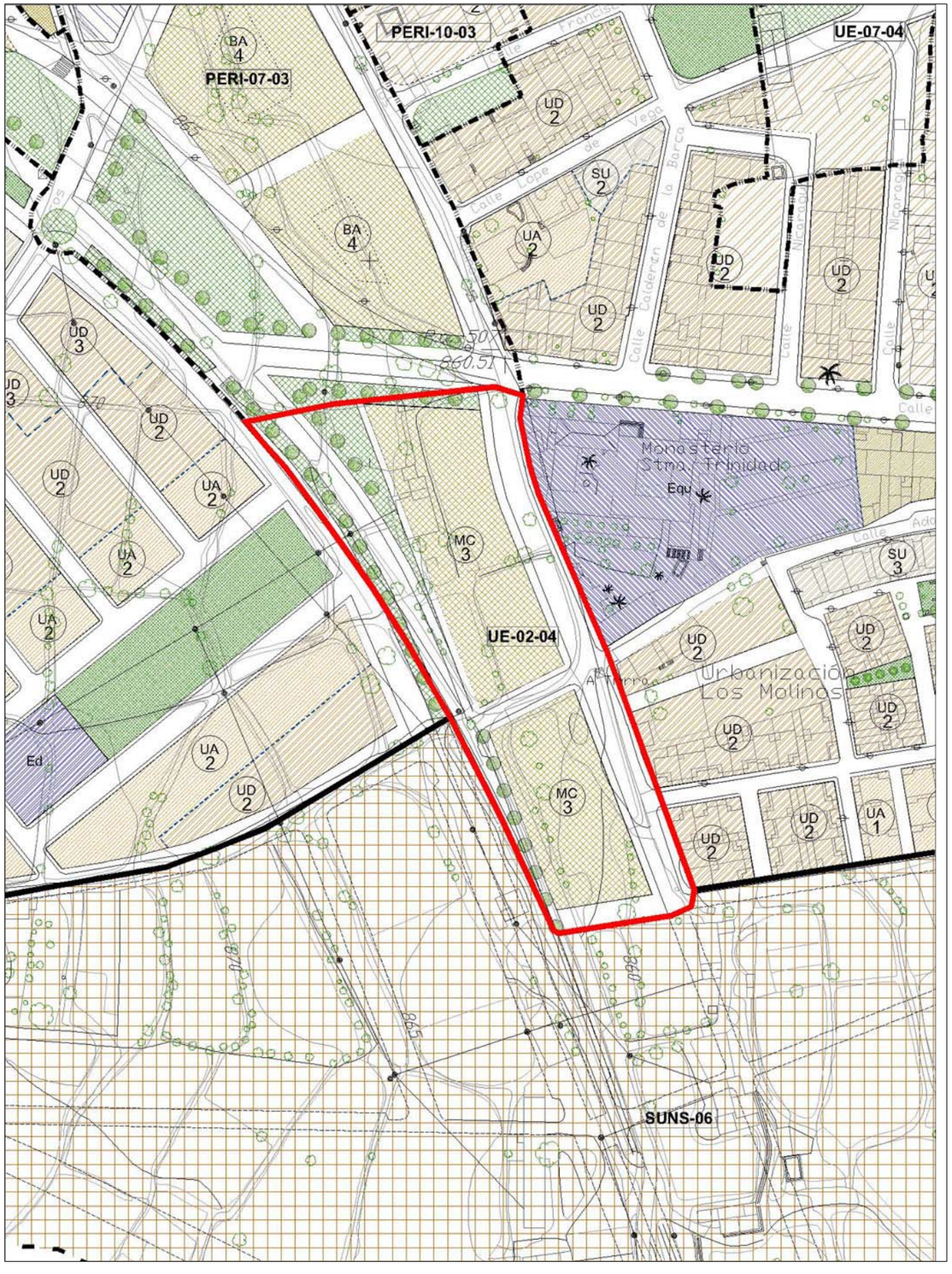
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

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:** Núcleo de Baza. UE-02 **CÓDIGO SECTOR:** UE-02

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 12.178,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,750 |
| **Área de reparto** | AR-04 | **Superf. edif. total (m²t):** | 9.133,50 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 11.051,54 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -1.794,11 | **Aprov. medio AR:** | 1,055 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 12.845,65 **Ayto (10%):** 1.284,56 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 11.561,08

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 27 **Libres:** 54 **Total Viviendas:** 81

**Densidad de viviendas por hectarea:** 67

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC | Manzana Cerrada | 70,00 | 6.393,45 | 1,30 | 8.311,49 |
| UR-MC VPO | VPO | 30,00 | 2.740,05 | 1,00 | 2.740,05 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 1.096,00 | 1.096,00 |
| **EspaciosLibres** | 1.644,00 | 1.644,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 46 | 46 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Ordenación de terrenos integrantes del Sector U-2 de las NNSS adecuando un tratamiento urbano acorde con las características de la nueva Avenida del Ferrocarril.

## 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.

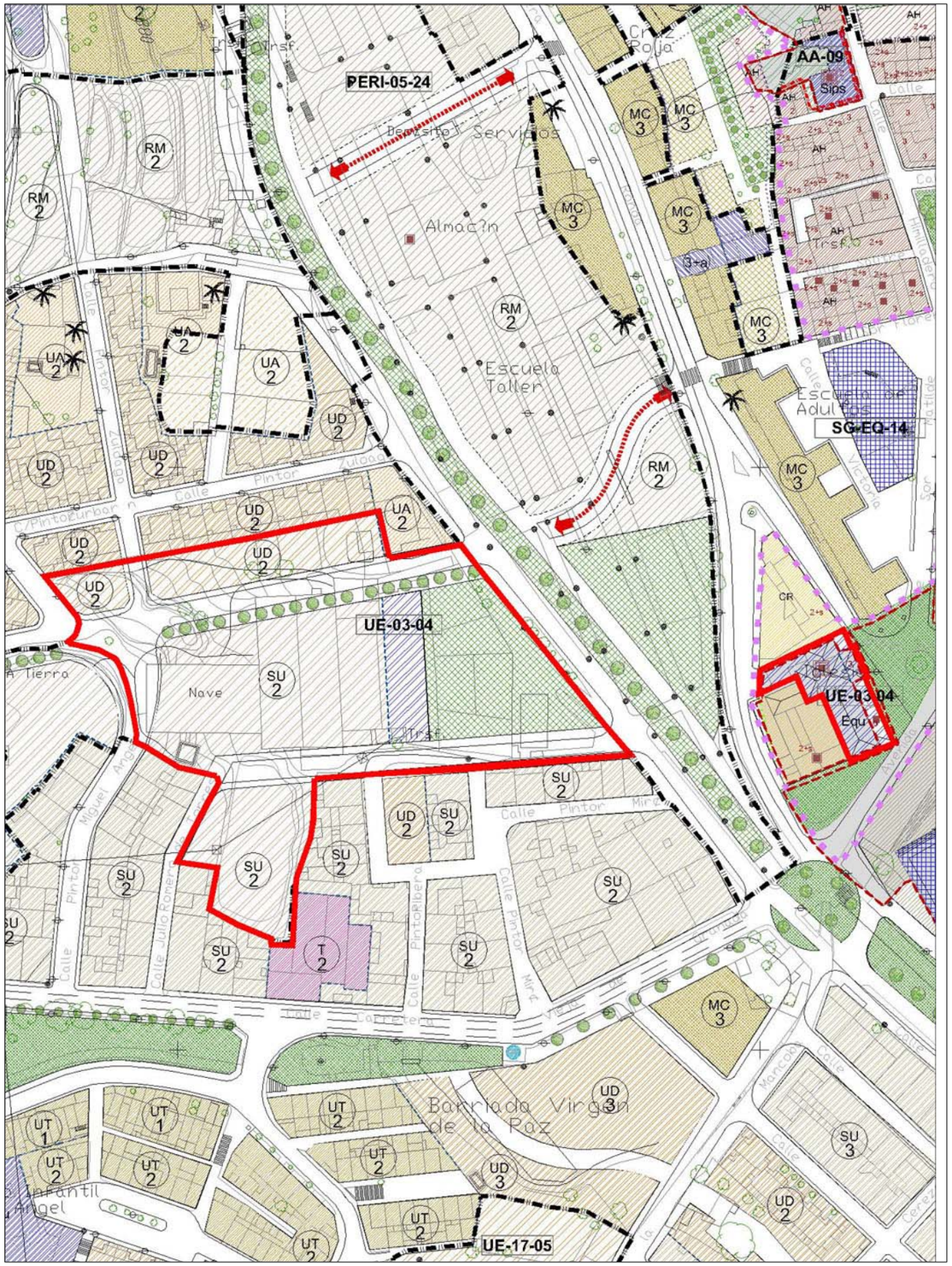
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

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:** Plaza del Mercado | **CÓDIGO SECTOR:** UE-03 |
|---|---|

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 14.635,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,880 |
| **Área de reparto** | AR-04 | **Superf. edif. total (m²t):** | 12.878,80 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 16.690,92 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 1.253,57 | **Aprov. medio AR:** | 1,055 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 15.437,35 **Ayto (10%):** 1.543,74 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 13.893,62

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 38 **Libres:** 71 **Total Viviendas:** 109

**Densidad de viviendas por hectarea:** 75

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-SU | SUBURBANA | 54,00 | 6.954,55 | 1,40 | 9.736,37 |
| UR-SU VPO | VPO | 30,00 | 3.863,64 | 1,00 | 3.863,64 |
| UR-UD | Unif Adosada | 16,00 | 2.060,61 | 1,50 | 3.090,91 |

| **DOTACIONES PÚBLICAS** | **Propuesta (m²)** | **Mínimo de la LOUA (m²)** |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 1.545,00 | 1.545,00 |
| **EspaciosLibres** | 2.318,00 | 2.318,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 64 | 64 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Figura de Planeamiento:** | Plan Parcial | **Fase:** | 1 |
| **Iniciativade Planeamiento:** | Pública | **Prioridad:** | Alta |
| **Sistema de actuacion:** | Cooperación | | |

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Mejora de estructura viaria de la zona urbana oeste a los terrenos de la Antigua estación de FFCC. Creación de un vial transversal a la Vía Verde del FFCC que comunica los terrenos ferroviarios con la Plaza de Toros. Vial con urbanización que mantenga las características en cuanto a presencia de arbolado y mobiliario de los espacios públicos de la Vía Verde, que entronca con la Ctra. Vieja de Granada frente a la Plaza de Toros a través de un espacio público peatonal que soluciona el salto de cota existente.
Apertura de las Calles Julio Romero y Pintor Miguel Ángel a este nuevo vial transversal.
Tratamiento de los espacios libres en contacto con la antigua estacion de trenes como prolongacion de la plaza del mercado prevista en el PERI-05.
Unidad de ejecución discontinua incluyendo la iglesia de San Anton.

## OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

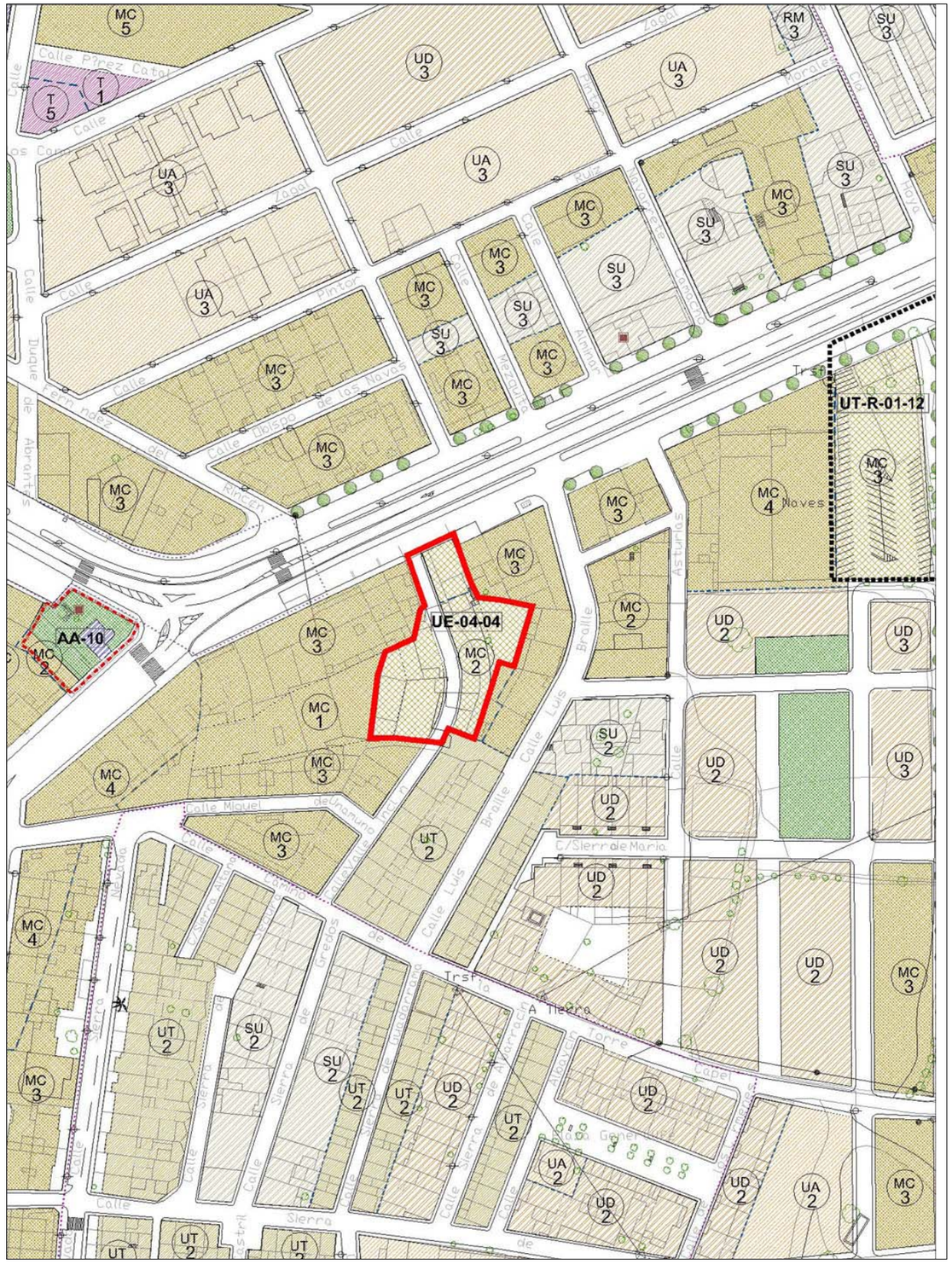
1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

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:** Núcleo de Baza. UE-04 **CÓDIGO SECTOR:** UE-04

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 2.209,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,000 |
| **Área de reparto** | AR-04 | **Superf. edif. total (m²t):** | 2.209,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 2.672,89 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 342,78 | **Aprov. medio AR:** | 1,055 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 2.330,11 **Ayto (10%):** 233,01 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 2.097,10

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 5 **Libres:** 10 **Total Viviendas:** 15

**Densidad de viviendas por hectarea:** 72

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC | Manzana Cerrada | 70,00 | 1.546,30 | 1,30 | 2.010,19 |
| UR-MC VPO | VPO | 30,00 | 662,70 | 1,00 | 662,70 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 265,00 | 265,00 |
| **EspaciosLibres** | 398,00 | 398,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 11 | 11 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Apertura de la Calle Valle Inclán hacia Carretera de Murcia. Usos residenciales en tipología de manzana cerrada.

## 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.

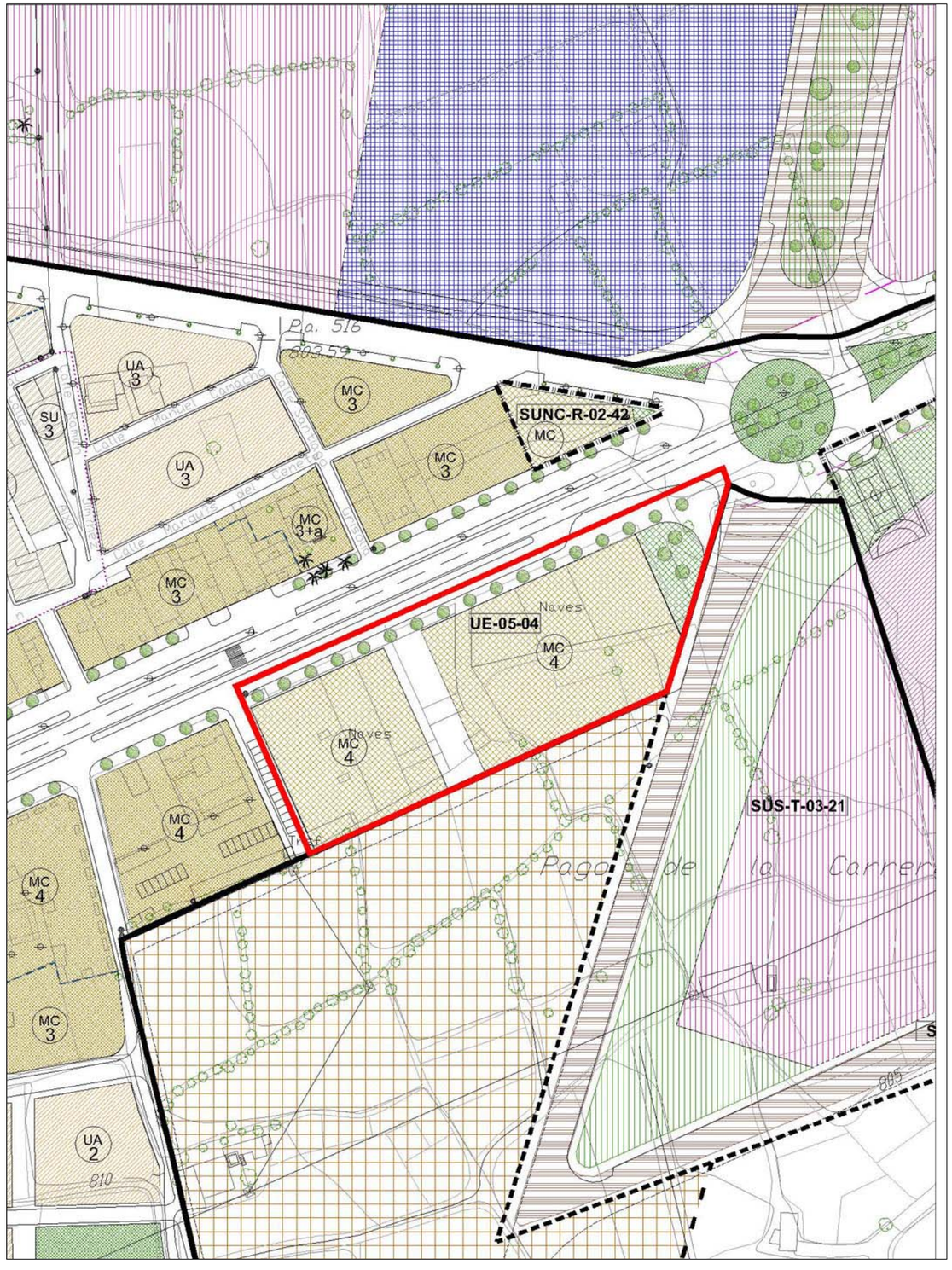
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

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:** Núcleo de Baza. UE-05 **CÓDIGO SECTOR:** UE-05

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 10.070,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,000 |
| **Área de reparto** | AR-04 | **Superf. edif. total (m²t):** | 10.070,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 12.184,70 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 1.562,62 | **Aprov. medio AR:** | 1,055 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 10.622,08 **Ayto (10%):** 1.062,21 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 9.559,87

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 30 **Libres:** 44 **Total Viviendas:** 74

**Densidad de viviendas por hectarea:** 74

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC | Manzana Cerrada | 70,00 | 7.049,00 | 1,30 | 9.163,70 |
| UR-MC VPO | VPO | 30,00 | 3.021,00 | 1,00 | 3.021,00 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 1.208,00 | 1.208,00 |
| **EspaciosLibres** | 1.813,00 | 1.813,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 50 | 50 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Unidad de ejecución para la apertura a la Carretera de Murcia de la Avenida del Mediterráneo con mantenimiento de las alineaciones expresadas en los planos de ordenación. Usos residenciales en tipología de manzana cerrada con uso comercial en PB, con alturas y alineaciones según planos de ordenación que conforman la fachada a la Carretera de Murcia, entrada cercana a la ciudad en la rotonda que conexiona ejes de gran importancia norte y sur de la ciudad. Adecuación de los espacios públicos resultantes de los retrasos de la alineación hacia la rotonda mencionada. La planta baja podrá ser de una altura tal que se puedan ubicar las actividades compatibles actuales.

## 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.

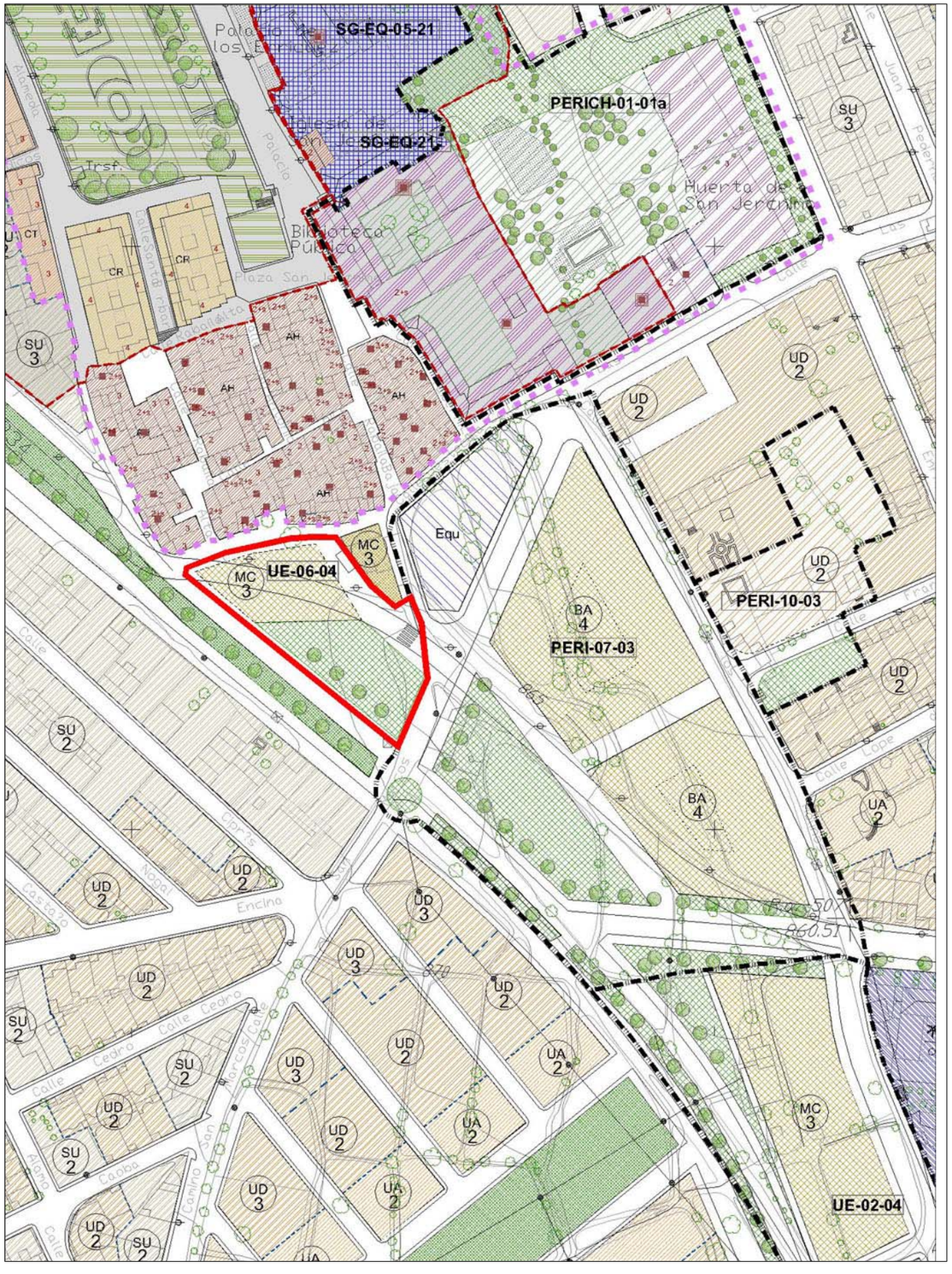
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

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:** Núcleo de Baza. UE-06 **CÓDIGO SECTOR:** UE-06

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 2.933,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,600 |
| **Área de reparto** | AR-04 | **Superf. edif. total (m²t):** | 1.759,80 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 2.129,36 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -964,44 | **Aprov. medio AR:** | 1,055 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 3.093,80 **Ayto (10%):** 309,38 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 2.784,42

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 5 **Libres:** 11 **Total Viviendas:** 16

**Densidad de viviendas por hectarea:** 55

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC | Manzana Cerrada | 70,00 | 1.231,86 | 1,30 | 1.601,42 |
| UR-MC VPO | VPO | 30,00 | 527,94 | 1,00 | 527,94 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 211,00 | 211,00 |
| **EspaciosLibres** | 317,00 | 317,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 8 | 8 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Completar la fachada a la via verde del ferrocarril mediante la construcción de un edificio que resuelva la transición entre el Espacio Público y el Conjunto Histórico.

## 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.

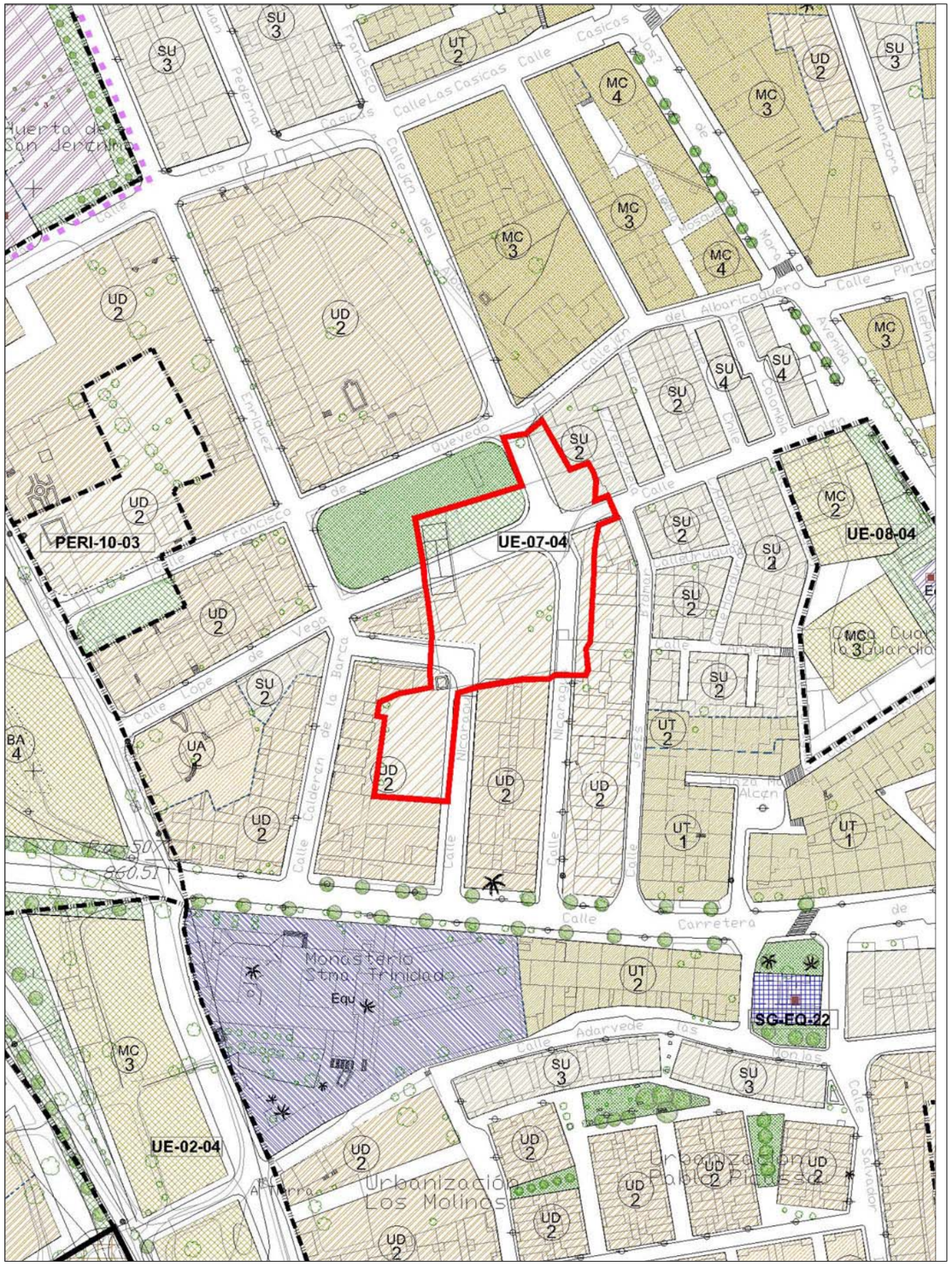
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

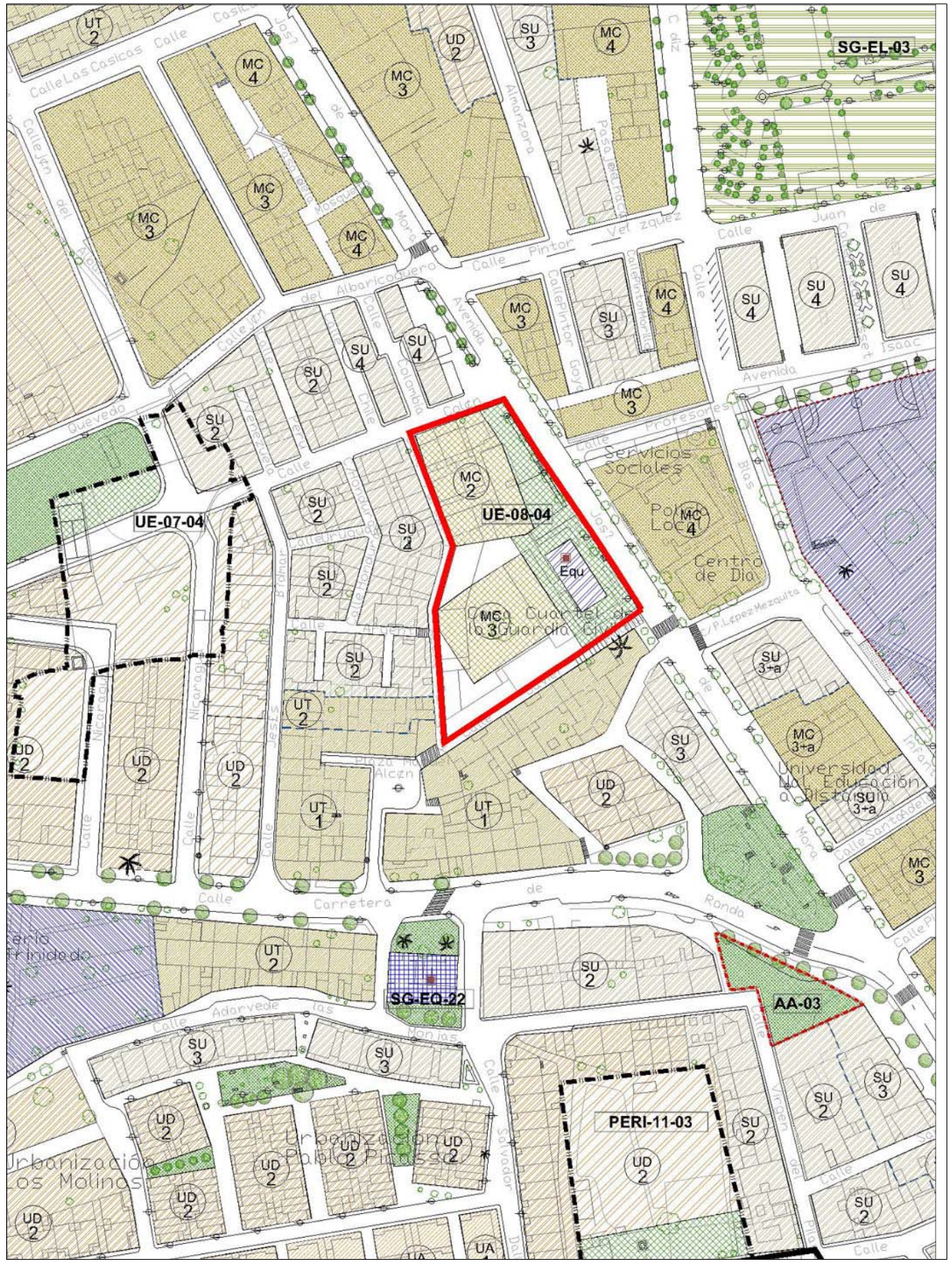
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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.

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.


UE-07-04
PERI-10-03
UE-08-04
UE-02-04
SC-EQ-22
Monasterio Stma. Trinidad
Urbanización Los Molinos
Urbanización Pablo Picasso
Huerta de San Jerónimo
Calle Las Casicas
Calle del Albaricoquero
Calle Ciruelo
Calle Carretera
Calle Adarve
Calle Cuevedo
Calle Caldereros de la Burca
Calle Nicaragua
Calle Lope de Vega
Calle Almanzora
Calle Pintor
Calle Francisco
Calle Alcen
Calle Adarvede
Calle Alamillo
Calle Alcalde
Calle Alcazaba
Calle Alcazar
Calle Alcazarejo
Calle Alcazarejo
Calle Alcazarejo




**NOMBRE:** Núcleo de Baza. UE-08 **CÓDIGO SECTOR:** UE-08

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 4.965,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,000 |
| **Área de reparto** | AR-04 | **Superf. edif. total (m²t):** | 4.965,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 6.007,65 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 770,45 | **Aprov. medio AR:** | 1,055 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 5.237,20 **Ayto (10%):** 523,72 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 4.713,48

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 14 **Libres:** 23 **Total Viviendas:** 37

**Densidad de viviendas por hectarea:** 75

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC | Manzana Cerrada | 70,00 | 3.475,50 | 1,30 | 4.518,15 |
| UR-MC VPO | VPO | 30,00 | 1.489,50 | 1,00 | 1.489,50 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 596,00 | 596,00 |
| **EspaciosLibres** | 894,00 | 894,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 24 | 24 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Equipamiento en volumen principal del antiguo Cuartel de la Guardia Civil, según Ficha de Catálogo. Uso residencial en tipología de Manzana Cerrada, según alturas y alineación interior del Plano de Ordenación. Obtención de un pequeño ensanche de los viales peatonales de la Barriada anexa, trasera a la Calle José de Mora.
La parcela correspondiente al Cuartel de la Guardia Civil incluido en el ámbito es dominio público. Con carácter previo al desarrollo del ámbito, se deberá prever la reubicación del sistema general de equipamiento existente: Cuartel de la Guardia Civil. Se deberá gestionar su obtencion y se localizará preferentemente cerca de uno de los accesos principales al núcleo de Baza en una parcela cuya superficie y geometría definirá el ministerio.

## OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

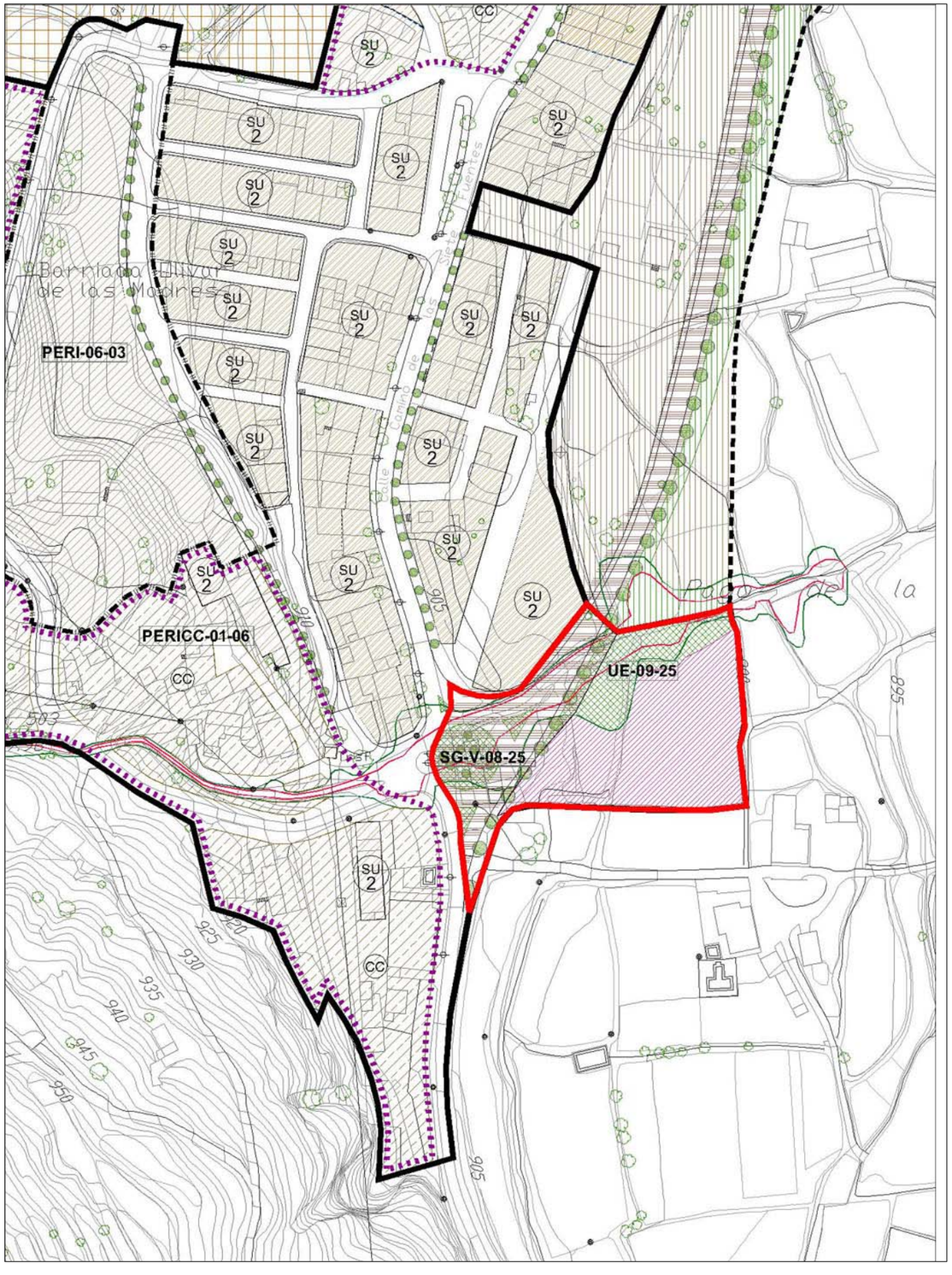
1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

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:** Unidad Terciaria 09 **CÓDIGO SECTOR:** UE-09

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 6.056,00 |
| **Uso global** | TERCIARIO | **Coef. edificabilidad:** | 1,000 |
| **Área de reparto** | AR-25 | **Superf. edif. total (m²t):** | 6.056,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 0,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 7.267,20 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 0,00 | **Aprov. medio AR:** | 1,200 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 7.267,20 **Ayto (10%):** 726,72 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 6.540,48

**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) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-T | Terciario | 100,00 | 6.056,00 | 1,20 | 7.267,20 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 242,00 | 242,00 |
| **EspaciosLibres** | 606,00 | 606,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 30 | 30 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Actuación de reequipamiento de la zona mediante la implantación de usos terciarios o equipamentales en este punto estratégico. La ordenación deberá tener en cuenta las afecciones del Estudio Hidrológico en este punto, así como adecuarse a las operaciones de canalización de la Rambla programadas. Se establece como carga externa a la unidad la canalización del cauce de la rambla siguiendo los criterios enunciados en el Estudio Hidrologico Hidraulico.
En el sector esta incluido el Sistema General Viario SG-V-08 y se deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 113.1.j.

## 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.

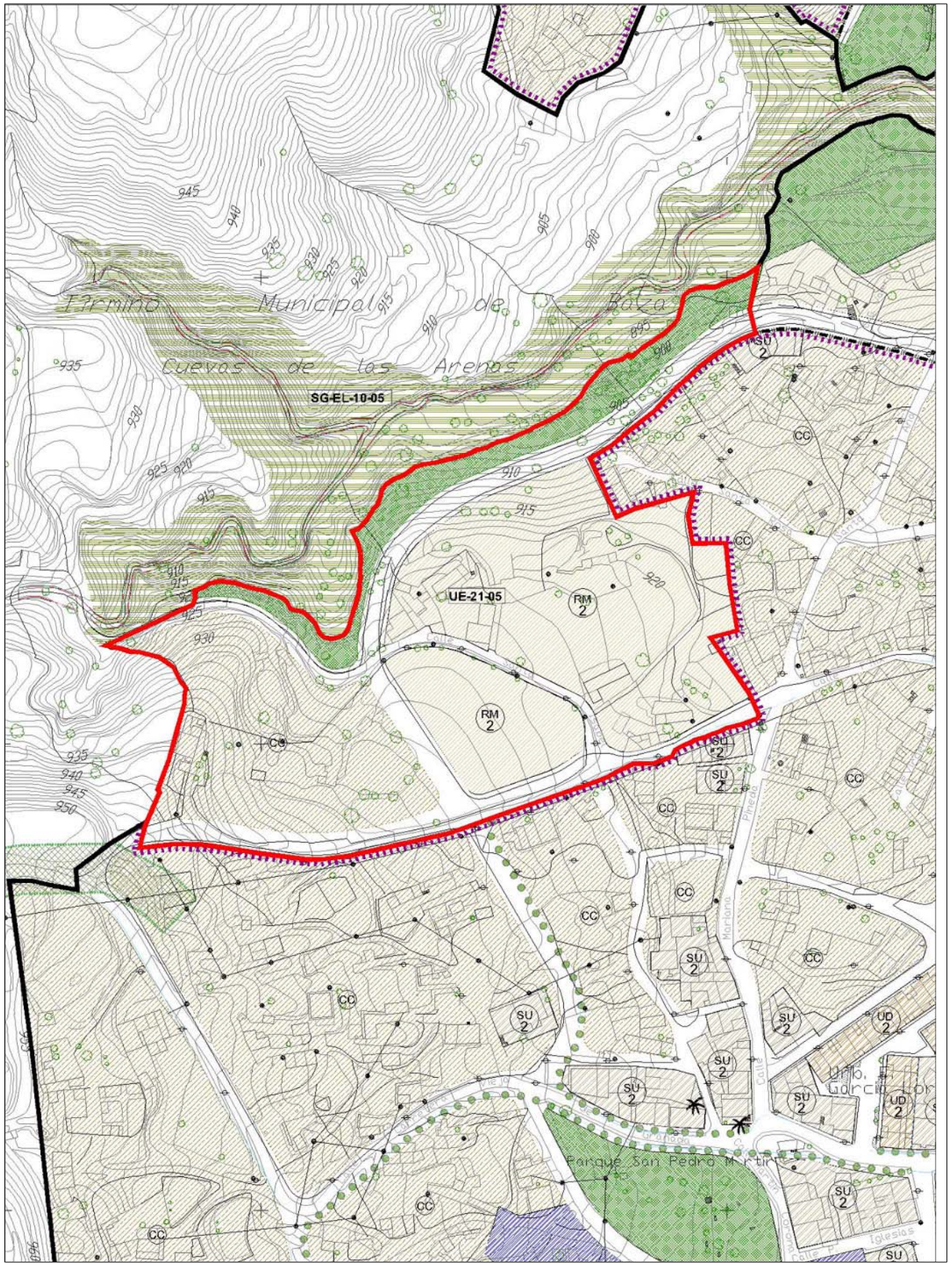
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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.


UE-17-05
UE-16-05
UE-10-04
SUNS-05
SG-EQ-18
Depósito de Agua
C.P. San Marcos
Ed
Calle Negratín
Calle Río Guadalentín
Calle Río Gallego
Calle Río Guadalquivir
Calle Río Guadiana
Calle Río Guadalete
Calle Río Guadiato
Calle Río Guadalimar
Calle Río Guadalmena
Calle Río Guadalbullón
Calle Río Guadiaro
Calle Río Guadarranque
Calle Río Guadalhorce
Calle Río Guadiaro
Calle Río Guadalfeo
Calle Río Guadalmedina
Calle Río Guadalmina
Calle Río Guadaiza
Calle Río Guadalmansa
Calle Río Guadalquitón




**NOMBRE:** Núcleo de Baza UE-11 **CÓDIGO SECTOR:** UE-11

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 33.415,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,400 |
| **Área de reparto** | AR-05 | **Superf. edif. total (m²t):** | 13.366,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 30.852,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 16.199,59 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -7.158,90 | **Aprov. medio AR:** | 0,699 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 23.358,49 **Ayto (10%):** 2.335,85 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 21.022,64

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 40 **Libres:** 76 **Total Viviendas:** 116

**Densidad de viviendas por hectarea:** 35

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-CC | CASAS CUEVA | 34,00 | 4.544,44 | 1,20 | 5.453,33 |
| UR-RM | RESIDENCIAL MIXTO | 36,00 | 4.811,76 | 1,40 | 6.736,46 |
| UR-RM VPO | VPO | 30,00 | 4.009,80 | 1,00 | 4.009,80 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 668,00 | 668,00 |
| **EspaciosLibres** | 3.342,00 | 3.342,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 66 | 66 |

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

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Conformación del límite con el barranco de las Cuevas de las Arenas. Apertura de la calle de borde del barranco en continuidad con el sector al este y con las determinaciones del plano de ordenación hacia el sur. Dicha calle tendrá sección y niveles de urbanización según calle entre supermanzanas.
Adecuación del límite en contacto con el barranco a espacio público con atención a sus cualidades paisajísticas y en cuanto a su vegetación preexistente. Uso residencial con viviendas de tipologías unifamiliares: cueva, casa-cueva, casa-cueva entorno a patios, vivienda suburbana o unifamiliares aisladas.

### 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.

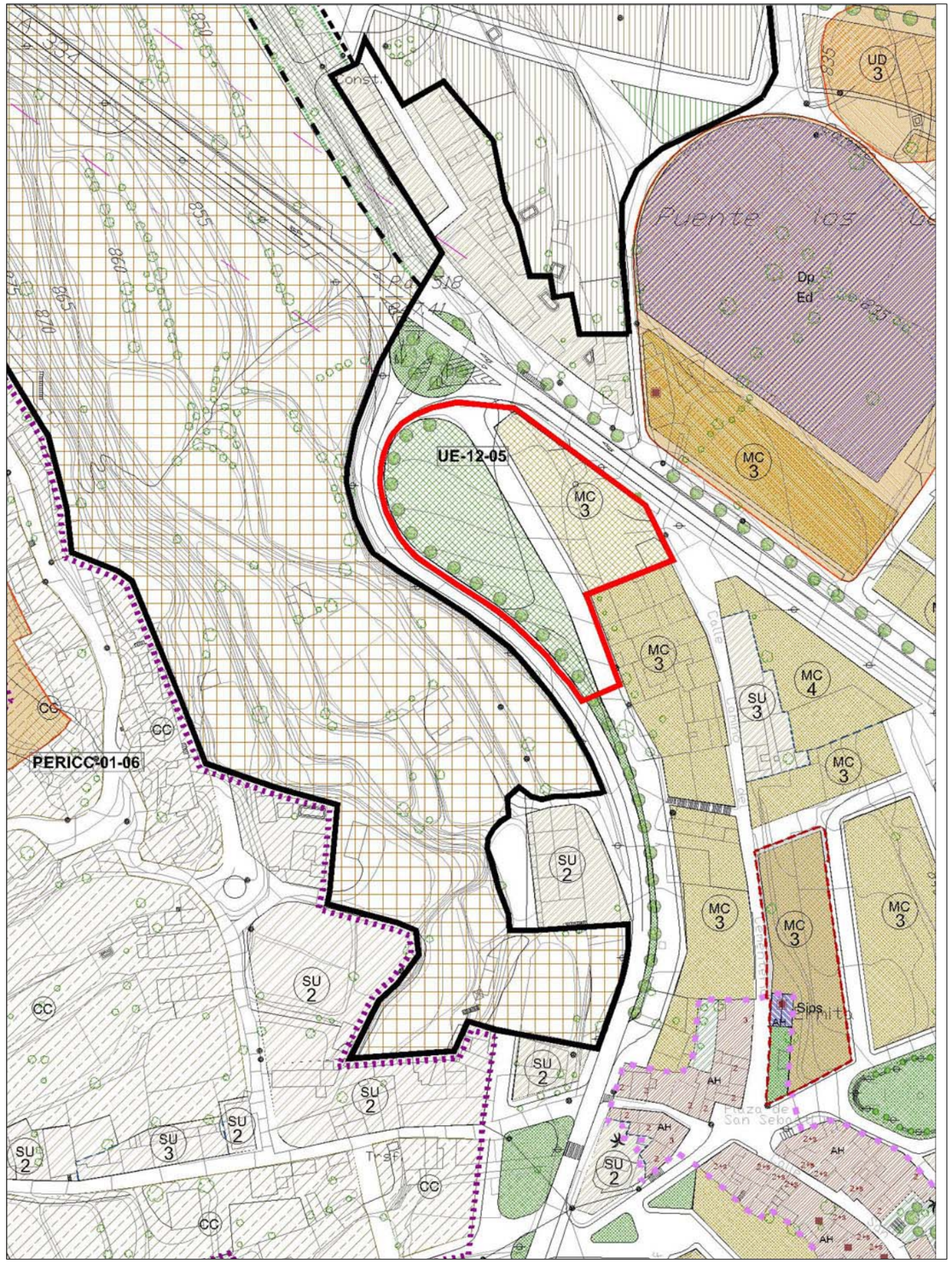
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

Este sector tiene asignada una carga económica de 3,15 euros por cada metro cuadrado de suelo.




| | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRE:** | Núcleo de Baza. UE-12 | **CÓDIGO SECTOR:** | UE-12 |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 5.513,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,000 |
| **Área de reparto** | AR-05 | **Superf. edif. total (m²t):** | 5.513,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 30.852,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 6.670,73 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 2.816,91 | **Aprov. medio AR:** | 0,699 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** | 3.853,82 | **Ayto (10%):** | 385,38 | **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** | 3.468,44 |

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 15 **Libres:** 26 **Total Viviendas:** 41

**Densidad de viviendas por hectarea:** 75

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC | Manzana Cerrada | 70,00 | 3.859,10 | 1,30 | 5.016,83 |
| UR-MC VPO | VPO | 30,00 | 1.653,90 | 1,00 | 1.653,90 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 662,00 | 662,00 |
| **EspaciosLibres** | 2.248,00 | 992,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 28 | 28 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Obtención de espacio público entre viales de tráfico rodado que conecta la rotonda de entrada a Baza desde Carretera de Granada con la Carretera de Ronda.
Configuración de la esquina urbana de este punto de la ciudad a través de edificaciones de uso residencial con fachadas este y oeste y en chaflán, en tipología de manzana cerrada.

## 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.

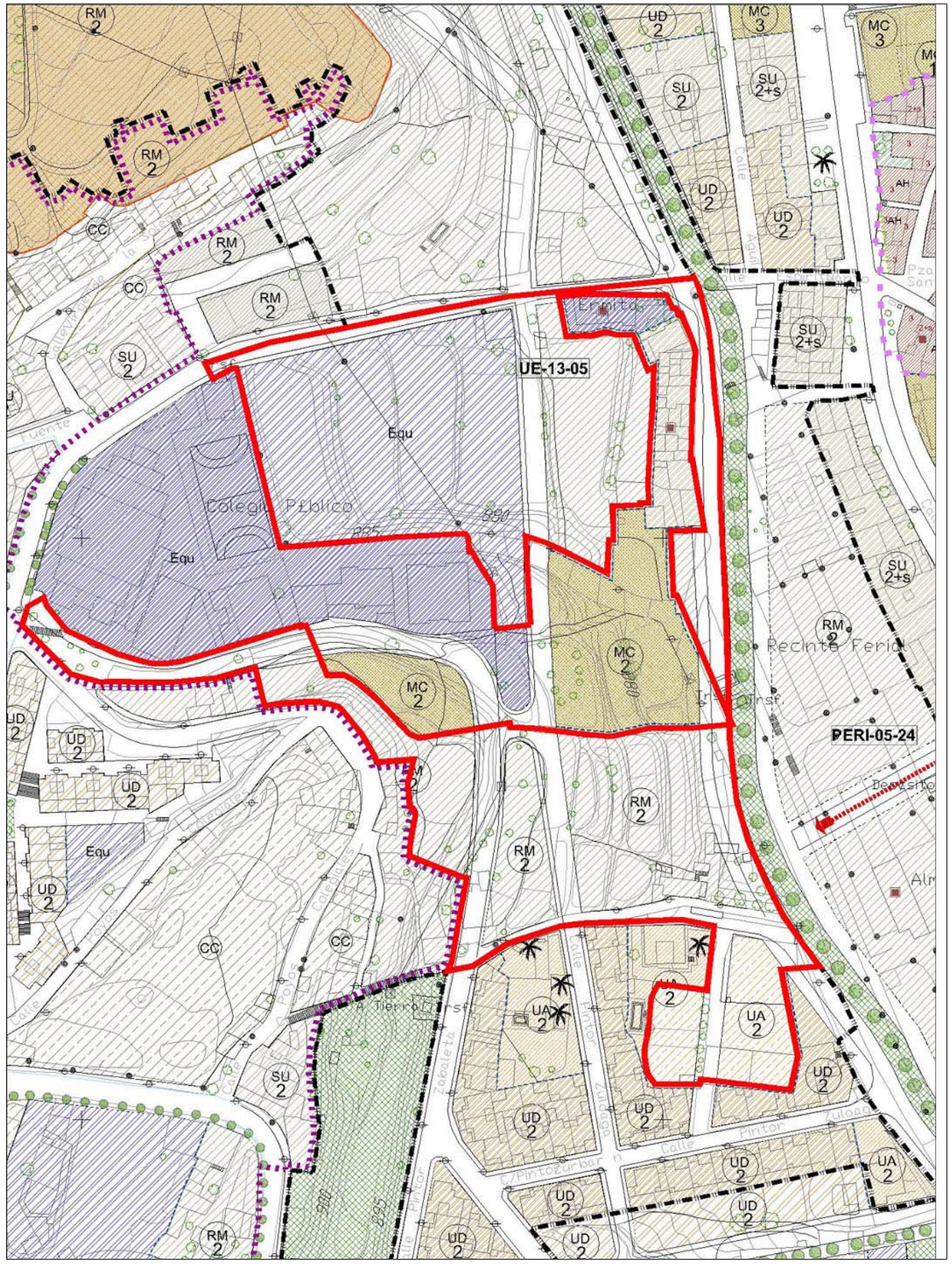
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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.

Este sector tiene asignada una carga económica de 3,15 euros por cada metro cuadrado de suelo.

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:** Ampliación Centro Educativo **CÓDIGO SECTOR:** UE-13

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 24.661,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,000 |
| **Área de reparto** | AR-05 | **Superf. edif. total (m²t):** | 24.661,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 30.852,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 31.566,08 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 14.327,00 | **Aprov. medio AR:** | 0,699 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 17.239,08 **Ayto (10%):** 1.723,91 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 15.515,17

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 73 **Libres:** 60 **Total Viviendas:** 133

**Densidad de viviendas por hectarea:** 54

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-RM | RESIDENCIAL MIXTO | 70,00 | 17.262,70 | 1,40 | 24.167,78 |
| UR-RM VPO | VPO | 30,00 | 7.398,30 | 1,00 | 7.398,30 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 2.959,00 | 2.959,00 |
| **EspaciosLibres** | 4.439,00 | 4.439,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 123 | 123 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Conformación de la fachada oeste de la Vía Verde del Ferrocarril con usos residencial de tipologías unifamiliares adosadas o aisladas, o vivienda suburbana. Apertura de una calle en diagonal a la Vía Verde que conexiona esta con la Calle Principal Longitudinal más cercana a la ciudad central de las proyectadas en los barrios de Cuevas.
Ampliación de la superficie de los equipamientos docentes. Mejora de la urbanización de la calle peatonal de subida a los barrios de Cuevas, al sur de la Unidad.
El planeamiento de desarrollo deberá ubicar los espacios libres de acuerdo con los mínimos establecidos por 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.

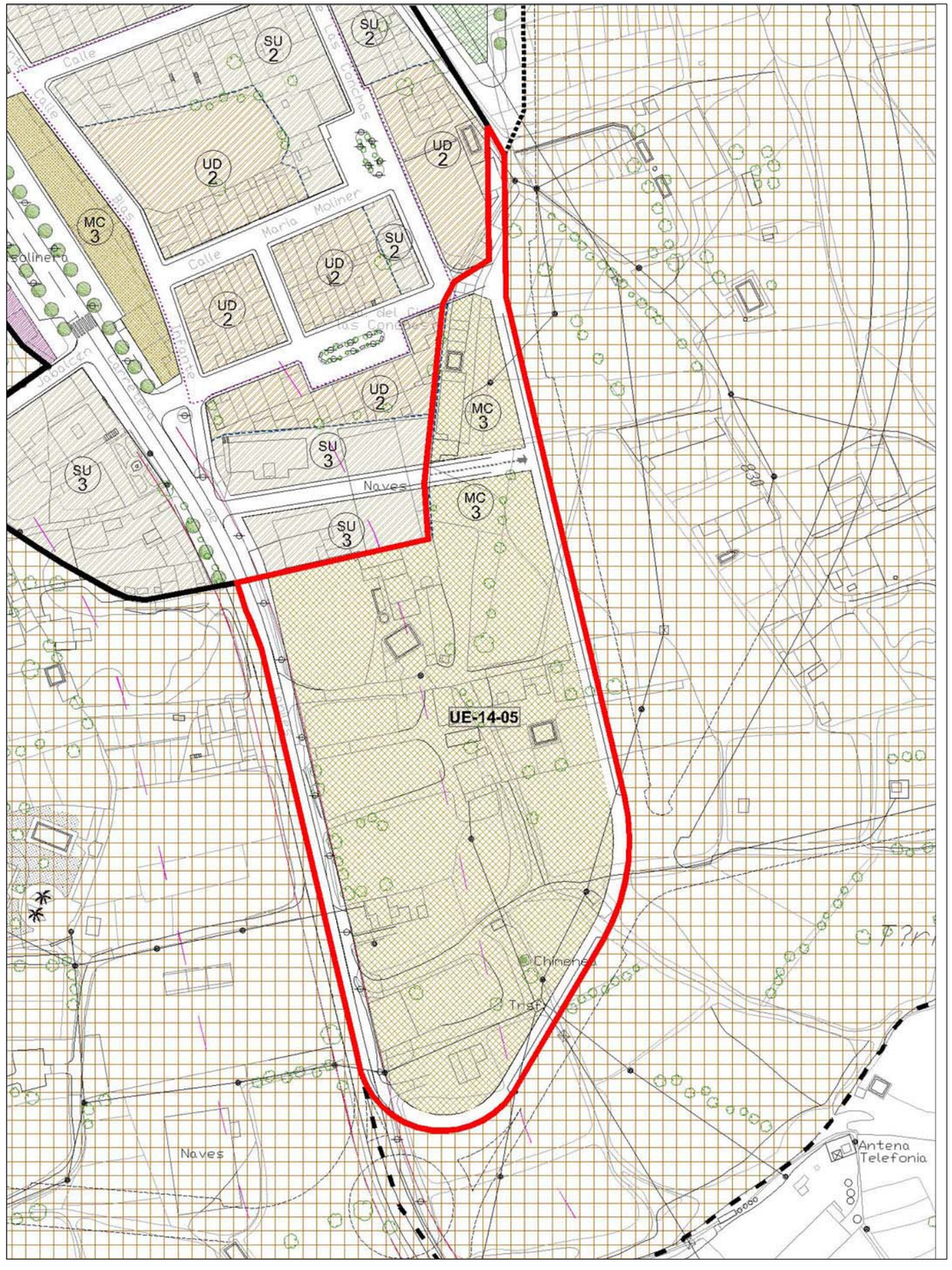
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

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.

Este sector tiene asignada una carga económica de 3,15 euros por cada metro cuadrado de suelo.




**NOMBRE:** Unidad de Ejecución 14 **CÓDIGO SECTOR:** UE-14

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 22.360,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,000 |
| **Área de reparto** | AR-05 | **Superf. edif. total (m²t):** | 22.360,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 30.852,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 27.055,60 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 11.425,02 | **Aprov. medio AR:** | 0,699 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 15.630,58 **Ayto (10%):** 1.563,06 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 14.067,52

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 67 **Libres:** 100 **Total Viviendas:** 167

**Densidad de viviendas por hectarea:** 75

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC | Manzana Cerrada | 70,00 | 15.652,00 | 1,30 | 20.347,60 |
| UR-MC VPO | VPO | 30,00 | 6.708,00 | 1,00 | 6.708,00 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 2.683,00 | 2.683,00 |
| **EspaciosLibres** | 4.025,00 | 4.025,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 112 | 112 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Completar el borde sur del núcleo mediante la consolidación del borde hacia el vial previsto por el PGOU, asi como su conexión con la carretera exitente.

## 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.

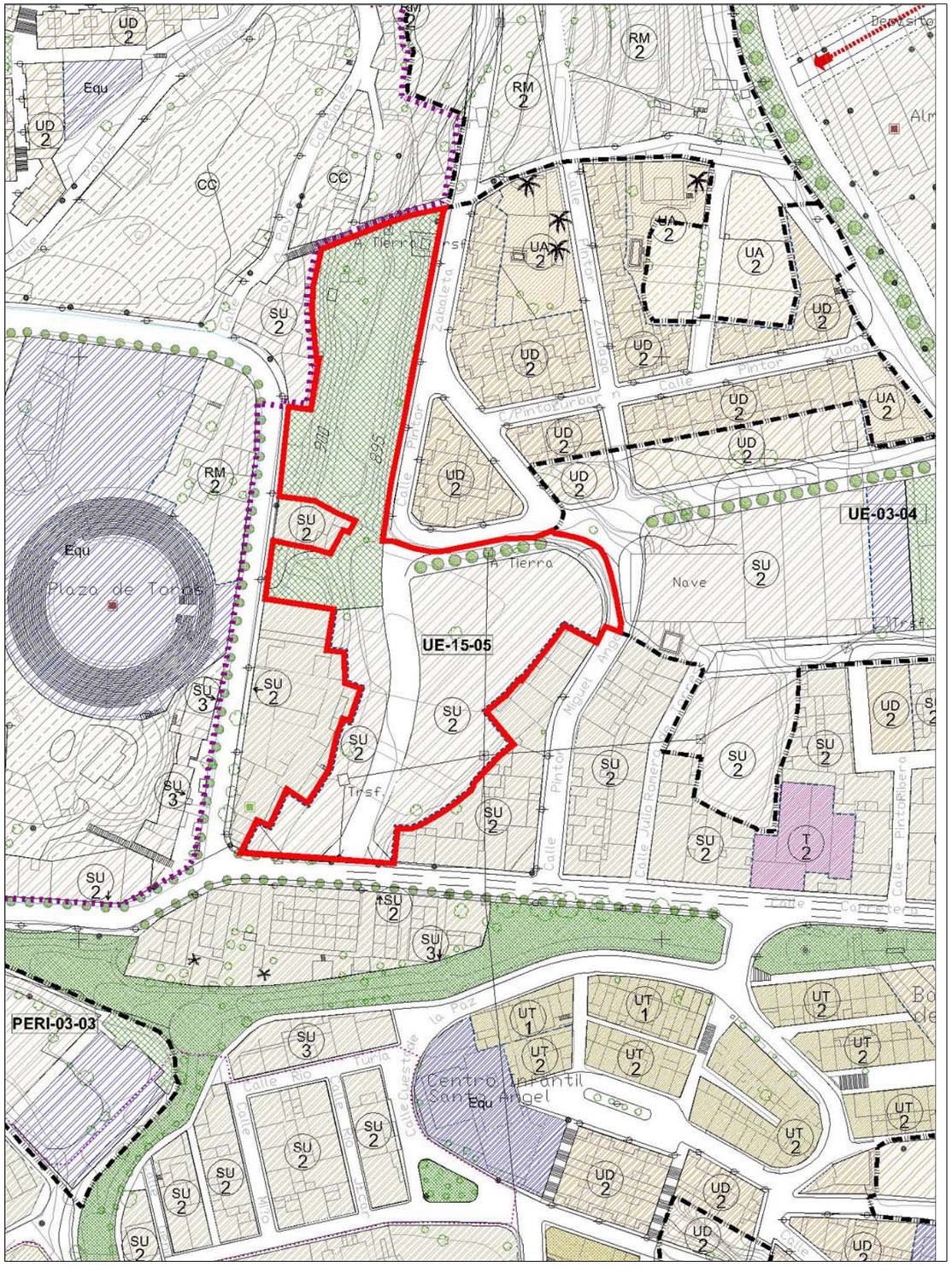
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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.

Este sector tiene asignada una carga económica de 3,15 euros por cada metro cuadrado de suelo.

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:** Núcleo de Baza. UE-15 **CÓDIGO SECTOR:** UE-15

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 11.468,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,750 |
| **Área de reparto** | AR-05 | **Superf. edif. total (m²t):** | 8.601,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 30.852,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 11.009,28 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 2.992,67 | **Aprov. medio AR:** | 0,699 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 8.016,61 **Ayto (10%):** 801,66 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 7.214,95

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 21 **Libres:** 59 **Total Viviendas:** 80

**Densidad de viviendas por hectarea:** 70

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-SU | SUBURBANA | 70,00 | 6.020,70 | 1,40 | 8.428,98 |
| UR-SU VPO | VPO | 30,00 | 2.580,30 | 1,00 | 2.580,30 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 1.032,00 | 1.032,00 |
| **EspaciosLibres** | 3.708,00 | 1.548,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 43 | 43 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación residencial de la zona mediante la creacción de un nuevo espacio libre en la zona más apta de la unidad y posicionando la edificación de manera orientativa según lo grafiado. Además de las cesiones de espacios libres previstas por la LOUA, se deberán preservar las cesiones proviniendo del planeamiento de desarrollo de las NNSS situadas sobre parte de los terrenos incluidos (2.160 m²).

## 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.

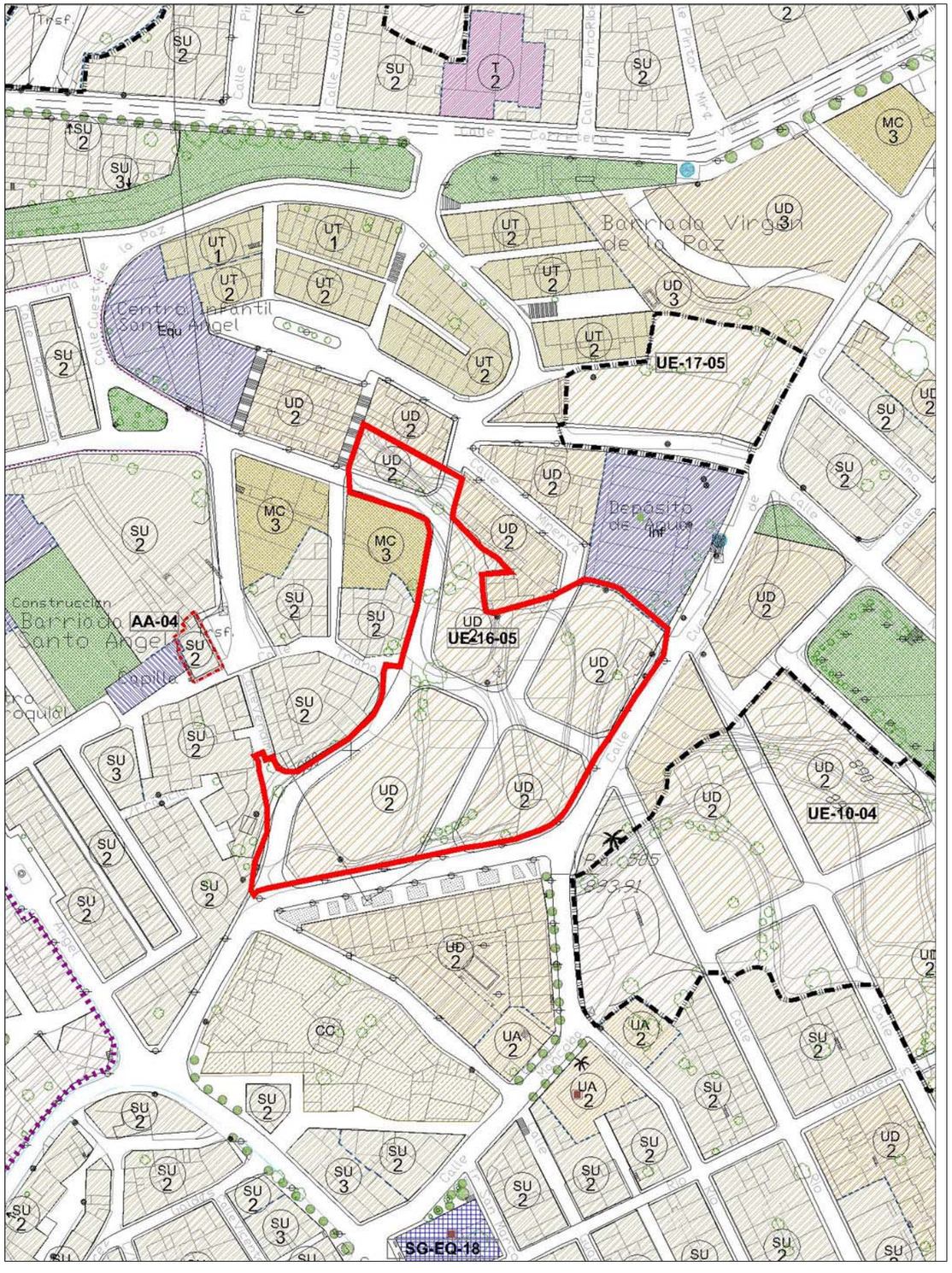
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

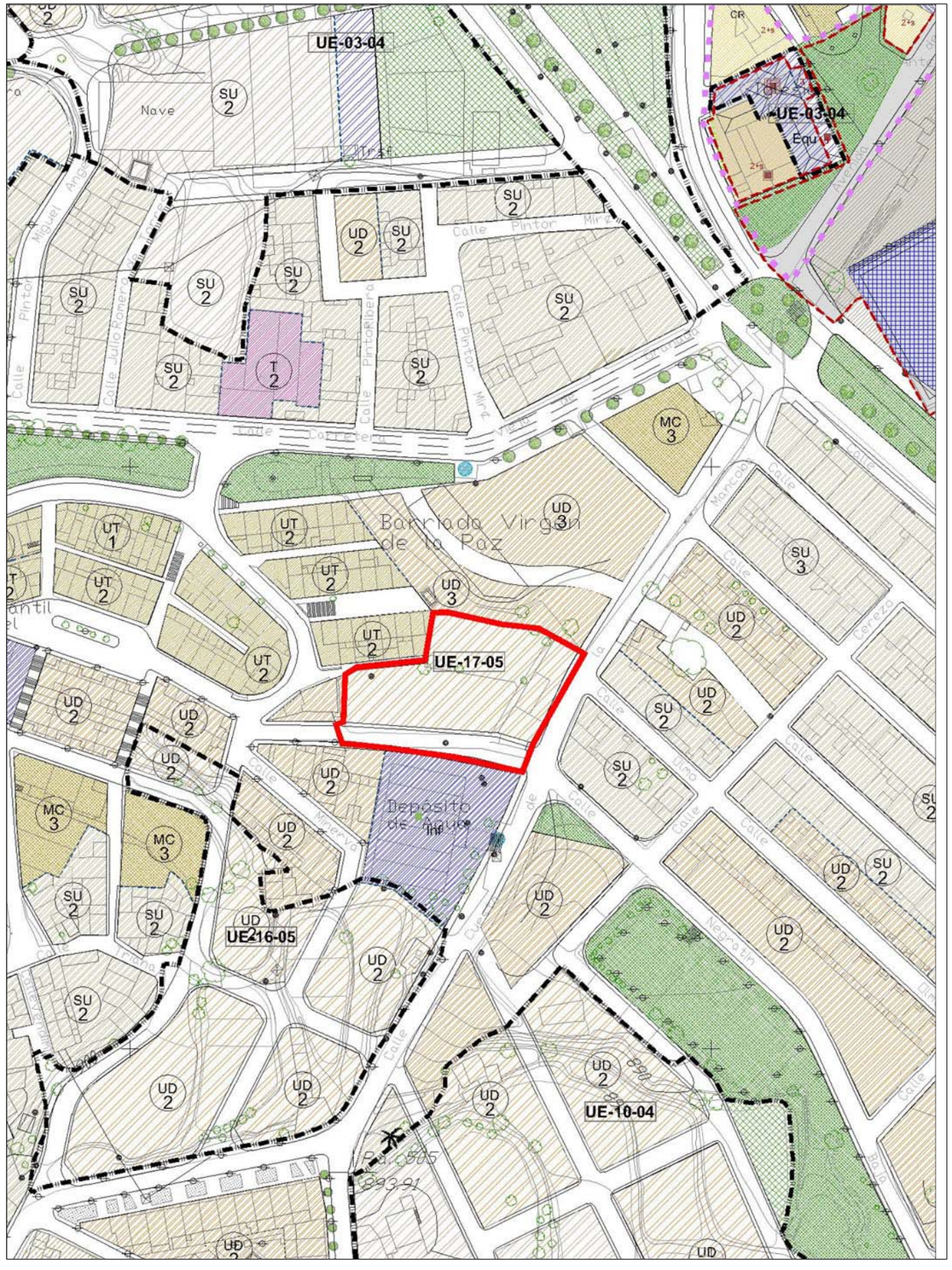
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

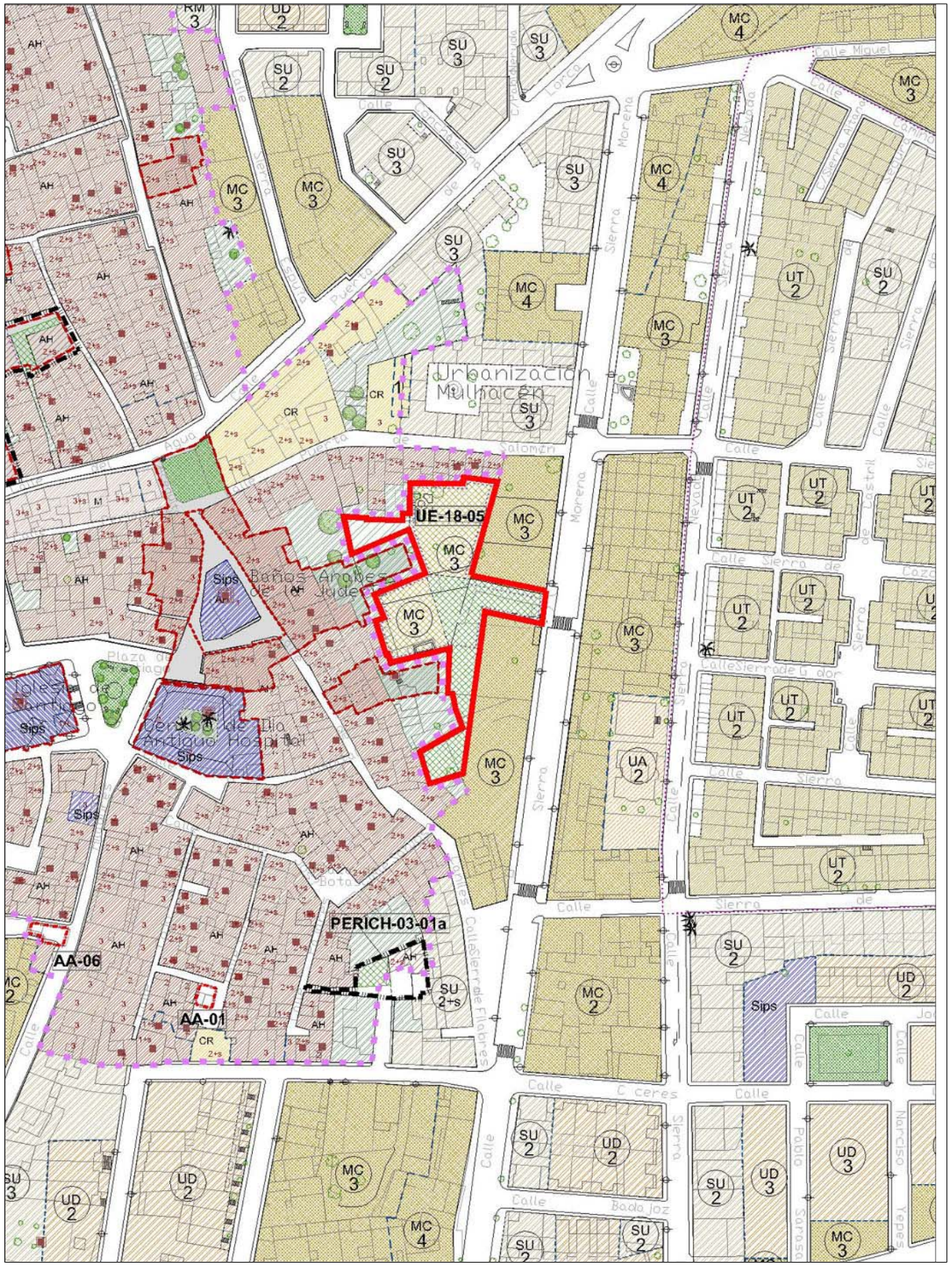
Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos 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.

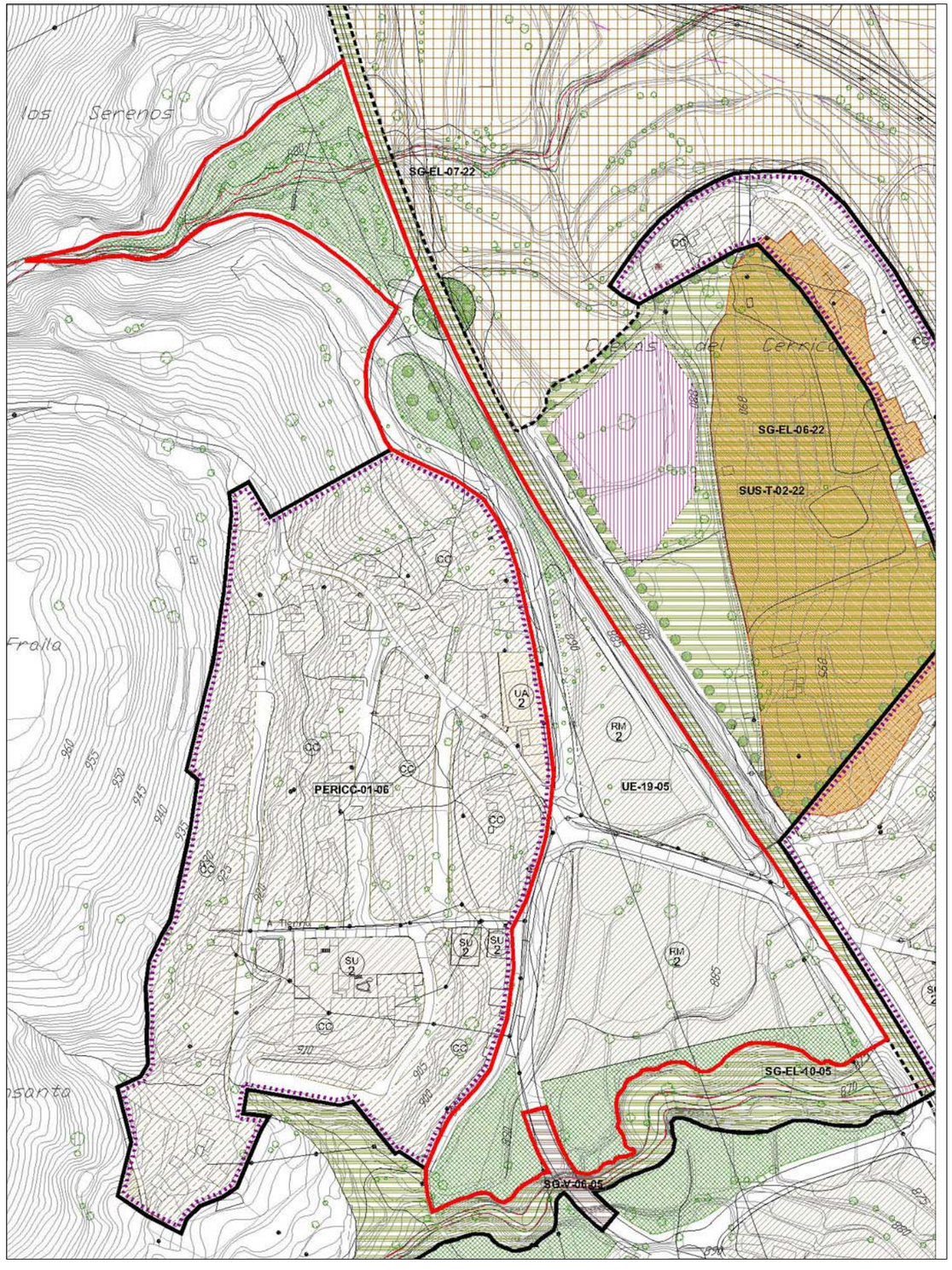
El planeamiento de desarrollo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos.

Este sector tiene asignada una carga económica de 3,15 euros por cada metro cuadrado de suelo.


UE-17-05
UE-16-05
AA-04
UE-10-04
SG-EQ-18
Barriada Virgen de la Paz
Centro Infantil Santa Angel
Deposito de Agua
Construccion Barriada Santa Angel
Calle Correo
Calle Cuesta de la Paz
Calle Julio Romero de Torres
Calle Pintor Rafael Zabaleta
Calle Pintor Juan Lara
Calle Pintor Miguel Prieto
Calle Pintor Manuel Ortiz
Calle Pintor Antonio Gallego Burin
Calle Pintor Rafael Romero Barros
Calle Pintor Antonio Mingote
Calle Pintor Antonio Ortiz Echagüe
Calle Pintor Antonio Muñoz Degrain
Calle Pintor Antonio Gallego y Fernández
Calle Pintor Antonio Gallego Burin


UE-03-04
UE-03-04
UE-17-05
UE-16-05
UE-10-04
Barriada Virgen de la Paz
Depósito de Agua
Nave
Equ
Calle Pintor Miguel Arco
Calle Pintor Romero
Calle Pintor Ribera
Calle Pintor Pinazo
Calle Pintor Mir
Calle Carretera
Calle Manuel de Falla
Calle Nerja
Calle Rola
Calle Perezoso
Calle Mariposa
Calle Infantil
Calle Pintor


UE-18-05
PERICH-03-01a
AA-06
AA-01
Urbanización Mulhacén
Barrio de Santiago
Cerro del Antiguo Hospital
Calle Sierra Morena
Calle Sierra de Filabres
Calle C ceres
Calle Bada Joz
Calle Sierra de la Contraviesa
Calle Sierra de Gador
Calle Sierra de Lujar
Calle Sierra Nevada
Calle Sierra Tejeda
Calle Sierra de Baza
Calle Sierra de Huetor
Calle Sierra de Alhamilla
Calle Sierra de Cazorla
Calle Sierra de Segura
Calle Sierra de Alcaraz
Calle Sierra de Almijara
Calle Sierra de Almijara
Calle Sierra de Aitana
Calle Sierra de Espuña
Calle Sierra de Cartagena
Calle Sierra de Carrascoy
Calle Sierra de Cartagena




**NOMBRE:** Núcleo de Baza UE-19 **CÓDIGO SECTOR:** UE-19

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 41.602,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,500 |
| **Área de reparto** | AR-05 | **Superf. edif. total (m²t):** | 20.801,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 30.852,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 26.625,28 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -2.456,27 | **Aprov. medio AR:** | 0,699 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 29.081,55 **Ayto (10%):** 2.908,15 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 26.173,39

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 62 **Libres:** 104 **Total Viviendas:** 166

**Densidad de viviendas por hectarea:** 40

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-RM | RESIDENCIAL MIXTO | 70,00 | 14.560,70 | 1,40 | 20.384,98 |
| UR-RM VPO | VPO | 30,00 | 6.240,30 | 1,00 | 6.240,30 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 2.080,00 | 2.080,00 |
| **EspaciosLibres** | 4.160,00 | 4.160,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 104 | 104 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Conformación del límite con el barranco de las Cuevas de las Arenas en su encuentro con la nueva Vía Verde el Ferrocarril. Apertura de la calle de subida a las cuevas de carácter rodado con conexión con la barriada al otro lado del barranco en continuidad con el nuevo puente Sistema General. Dicha calle tendrá sección y niveles de urbanización según calle entre supermanzanas. Conectividad peatonal este-oeste desde la sección de la Vía Verde más abajo con el llano del oeste del sector.
Uso residencial con viviendas de tipologías unifamiliares: cueva, casa-cueva, casa-cueva entorno a patios, vivienda suburbana o unifamiliares aisladas o adosadas.

## 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.

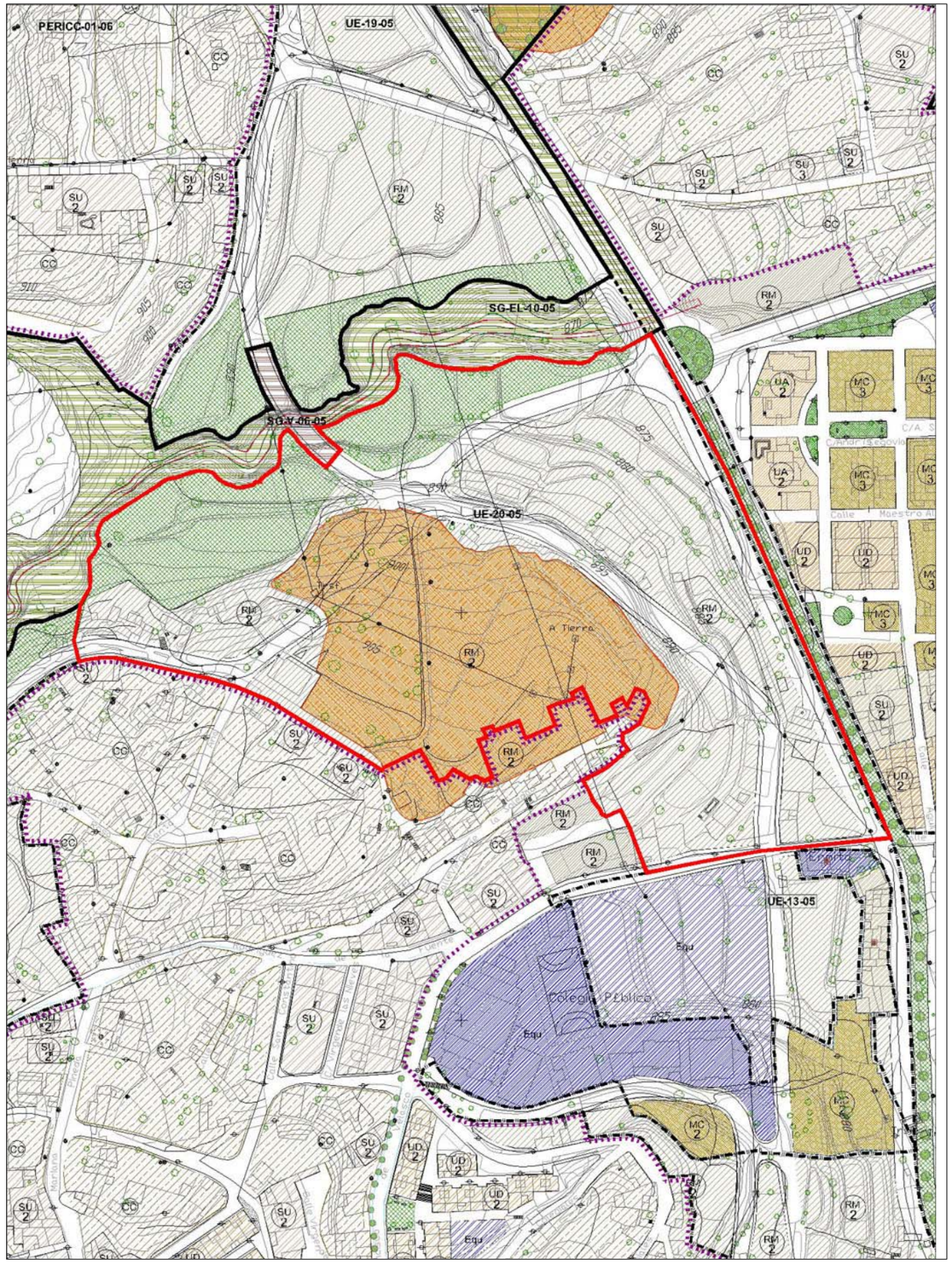
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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.

Este sector tiene asignada una carga económica de 3,15 euros por cada metro cuadrado de suelo.




| | | | |
|---|---|---|---|
| **NOMBRE:** | Núcleo de Baza UE-20 | **CÓDIGO SECTOR:** | UE-20 |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 57.723,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,500 |
| **Área de reparto** | AR-05 | **Superf. edif. total (m²t):** | 28.861,50 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 30.852,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 36.942,72 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -3.408,08 | **Aprov. medio AR:** | 0,699 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** | 40.350,80 | **Ayto (10%):** | 4.035,08 | **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** | 36.315,72 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** | 86 | **Libres:** | 144 | **Total Viviendas:** | 230 |
| **Densidad de viviendas por hectarea:** | 40 | | | | |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-RM | RESIDENCIAL MIXTO | 70,00 | 20.203,05 | 1,40 | 28.284,27 |
| UR-RM VPO | VPO | 30,00 | 8.658,45 | 1,00 | 8.658,45 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 2.886,00 | 2.886,00 |
| **EspaciosLibres** | 5.772,00 | 5.772,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 144 | 144 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Conformación del límite con el barranco de las Cuevas de las Arenas en su encuentro con la nueva Vía Verde el Ferrocarril. Apertura de la calle de subida a las cuevas de carácter rodado con conexión con la barriada al otro lado del barranco en continuidad con el nuevo puente Sistema General. Dicha calle tendrá sección y niveles de urbanización según calle entre supermanzanas. Conexión de este punto al norte del sector con la Vía Verde a la altura de la Calle Espíritu Santo, mediante una calle que se traza siguiendo en lo posible la topografía rugosa de ésta zona.
Conectividad peatonal este-oeste desde la sección de la Vía Verde más abajo con el llano del oeste del sector.
Uso residencial con viviendas de tipologías unifamiliares: cueva, casa-cueva, casa-cueva entorno a patios, vivienda suburbana o unifamiliares aisladas o adosadas. Afección arqueológica expresada en la Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural en la Ficha Varq su -1.

El ámbito de planeamiento se ve afectado por el yacimiento arqueológico Vsu Arq 1 - Necrópolis musulmana Cuevas de las Arenas, 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.

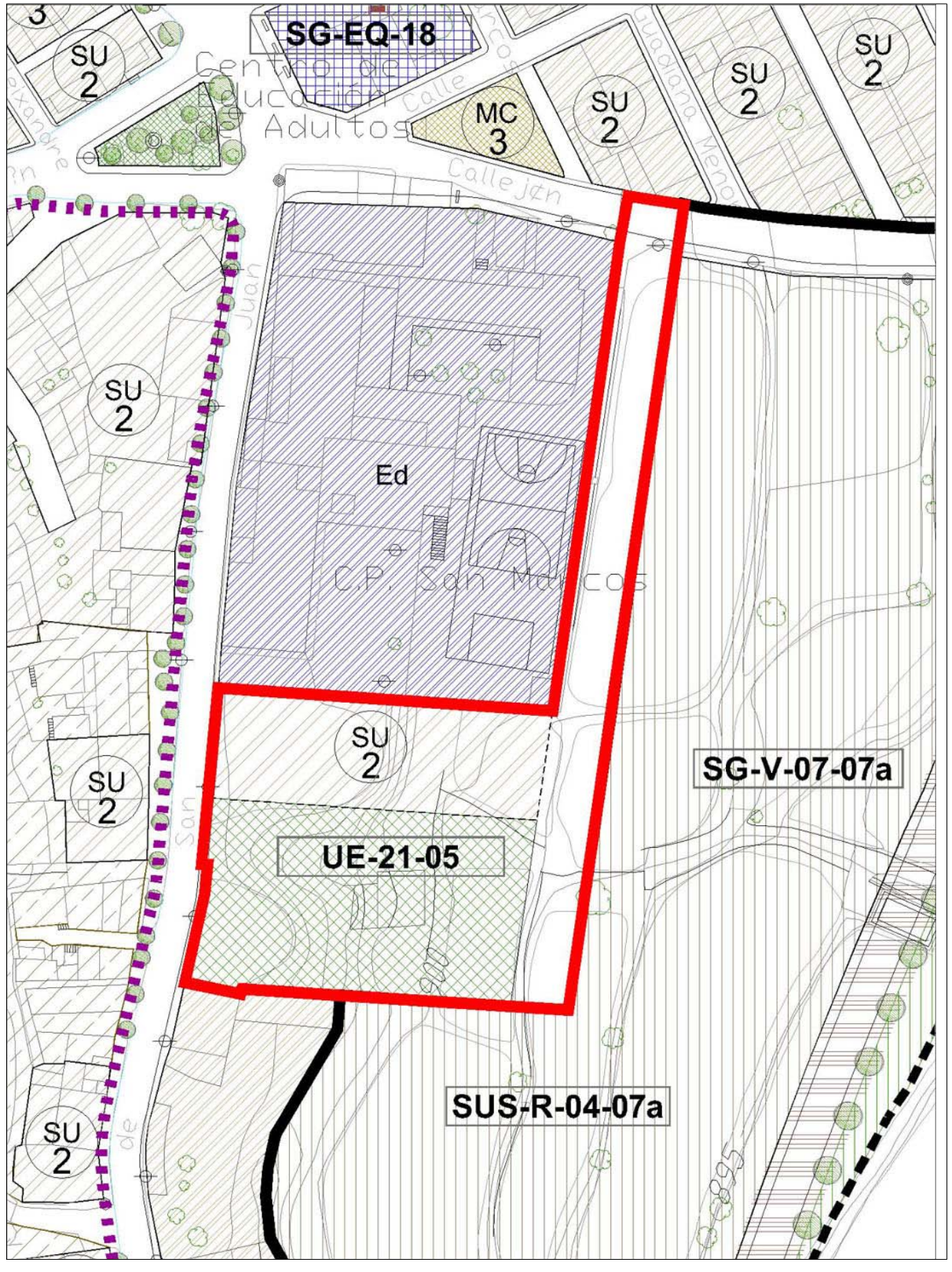
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

Este sector tiene asignada una carga económica de 3,15 euros por cada metro cuadrado de suelo.




**NOMBRE:** Núcleo de Baza UE-21 **CÓDIGO SECTOR:** UE-21

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 4.290,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,503 |
| **Área de reparto** | AR-05 | **Superf. edif. total (m²t):** | 2.160,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 30.852,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 2.764,80 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -234,09 | **Aprov. medio AR:** | 0,699 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 2.998,89 **Ayto (10%):** 299,89 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 2.699,00

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 3 **Libres:** 6 **Total Viviendas:** 9

**Densidad de viviendas por hectarea:** 21

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-SU | SUBURBANA | 70,00 | 1.512,00 | 1,40 | 2.116,80 |
| UR-SU VPO | VPO | 30,00 | 648,00 | 1,00 | 648,00 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 0,00 | 219,00 |
| **EspaciosLibres** | 1.803,00 | 429,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 10 | 10 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Figura de Planeamiento:** | E.D., Proyecto de Urbanizacón y Reparcelació | **Fase:** | 1 |
| **Iniciativade Planeamiento:** | Privada | **Prioridad:** | Alta |
| **Sistema de actuacion:** | Compensación | | |

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación de los usos grafiados en la ordenación. Ejecución de la urbanización correspondiente y edificabilidad resultante en función de la Calificación.

## 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.

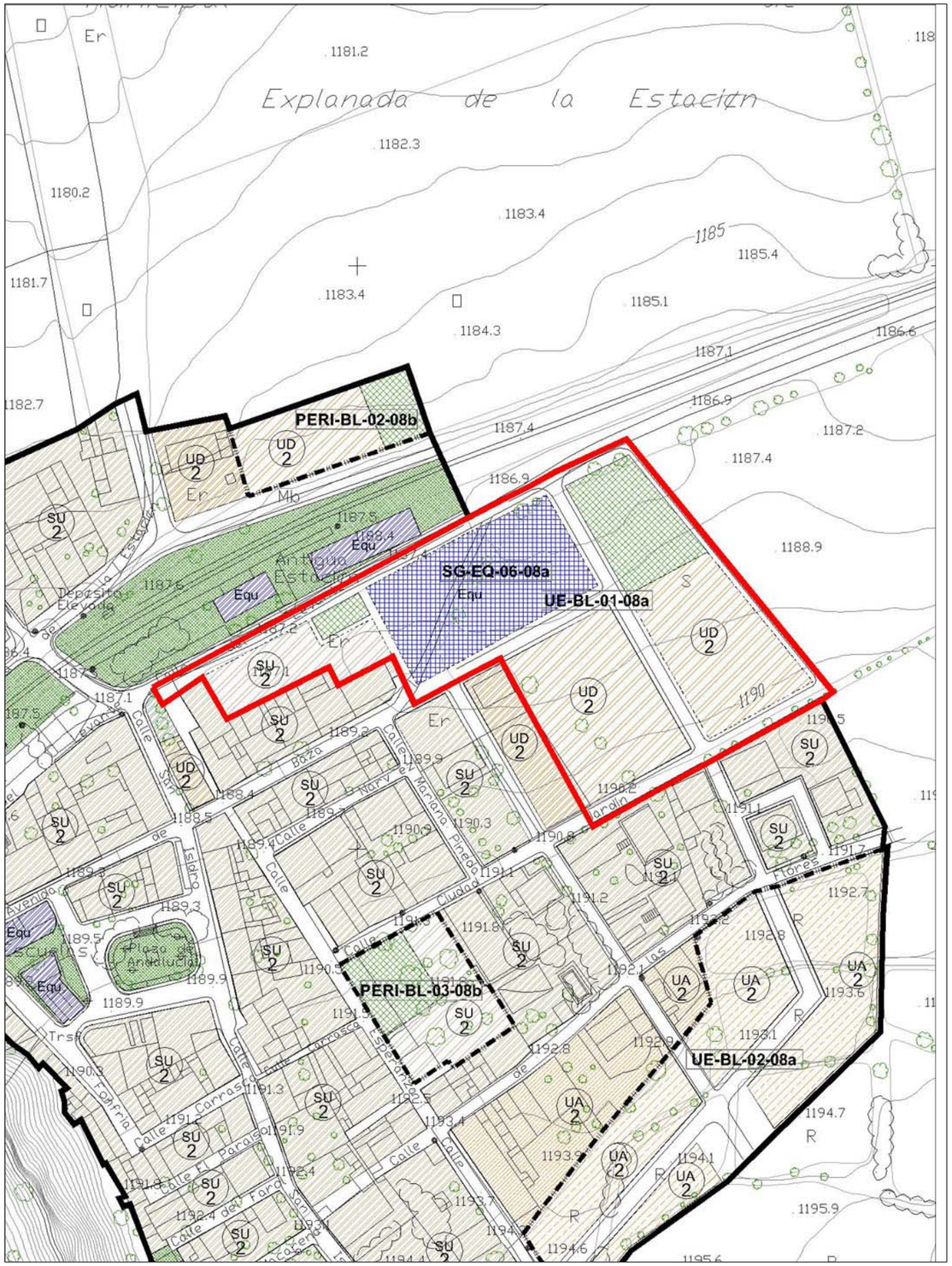
3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

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.

Este ámbito procede de planeamiento de desarrollo, por lo tanto se preven solo las cesiones de dotaciones y del 10% de aprovechamiento medio correspondientes al incremento de edificabilidad (ver el cuadro de la página 28 de la Memoria de Ordenación).

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.

Este sector tiene asignada una carga económica de 3,15 euros por cada metro cuadrado de suelo.




**NOMBRE:** Núcleo de Baúl 01 **CÓDIGO SECTOR:** UE-BL-01

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 11.750,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,450 |
| **Área de reparto** | AR-08a | **Superf. edif. total (m²t):** | 5.287,50 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 708,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 7.098,47 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -328,40 | **Aprov. medio AR:** | 0,632 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 7.426,87 **Ayto (10%):** 742,69 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 6.684,18

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 15 **Libres:** 28 **Total Viviendas:** 43

**Densidad de viviendas por hectarea:** 37

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-T | Terciario | 5,00 | 264,38 | 1,20 | 317,25 |
| UR-UD | Unif Adosada | 66,50 | 3.516,19 | 1,50 | 5.274,28 |
| UR-UD VPO | VPO | 28,50 | 1.506,94 | 1,00 | 1.506,94 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 332,00 | 332,00 |
| **EspaciosLibres** | 1.175,00 | 1.175,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 26 | 26 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **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 de acuerdo con la ordenación gráfica del PGOU y resolución de su adecuada inserción urbana. El planeamiento de desarrollo tendra que ubicar la cesion de equipamiento local conforme lo establecido en el articulo 17 de la LOUA.
El sector tiene adscrito el Sistema General SG-INF-B-a (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la depuradora serán por iniciatica pública), e incluido la pista polideportiva SG-EQ-07 (2612 m²).

## OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

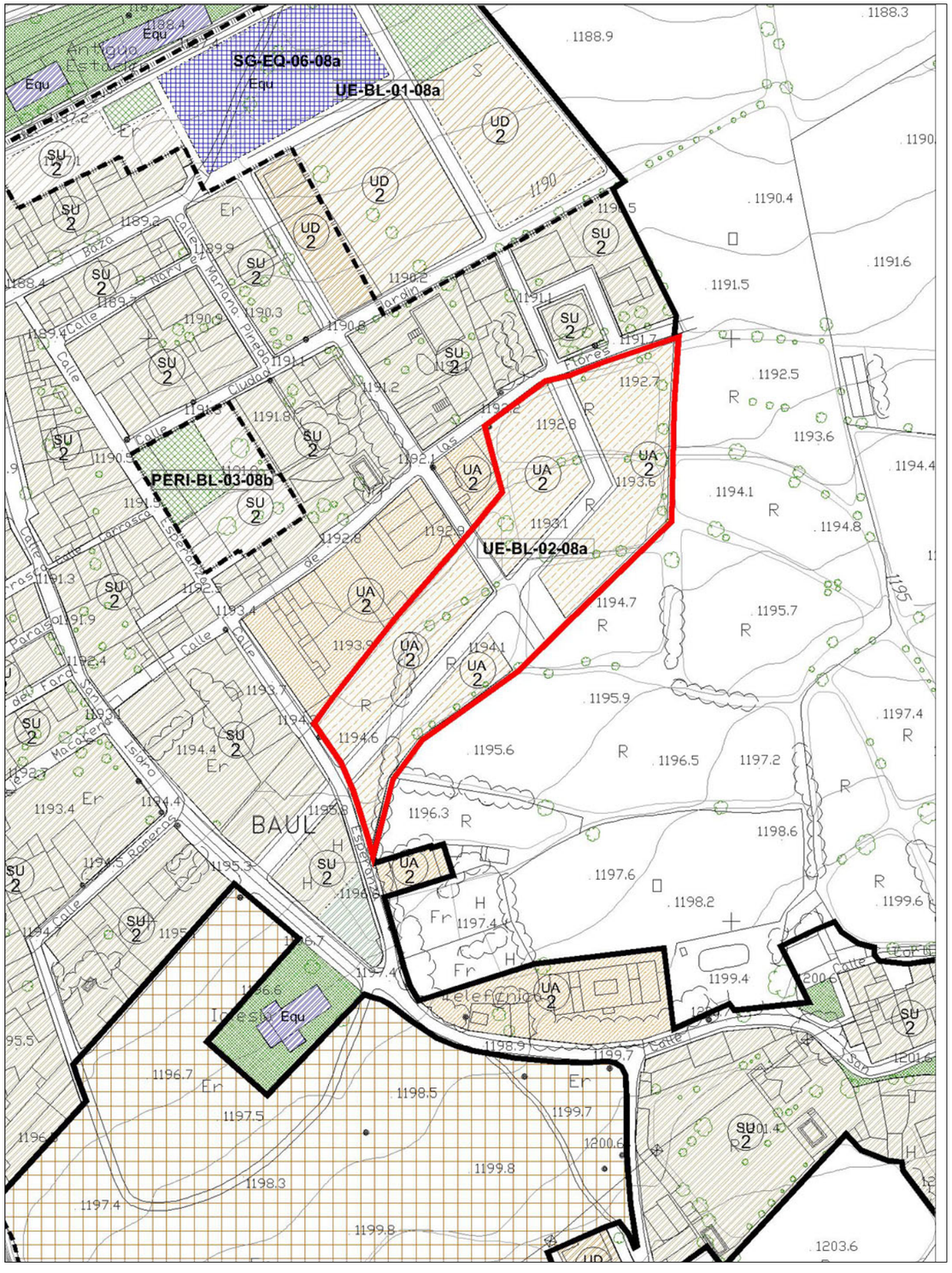
1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

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:** Núcleo de Baúl 02 **CÓDIGO SECTOR:** UE-BL-02

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 7.650,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,450 |
| **Área de reparto** | AR-08a | **Superf. edif. total (m²t):** | 3.442,50 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 708,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 5.611,28 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 775,91 | **Aprov. medio AR:** | 0,632 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 4.835,37 **Ayto (10%):** 483,54 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 4.351,83

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 10 **Libres:** 19 **Total Viviendas:** 29

**Densidad de viviendas por hectarea:** 39

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-UA | Unif Aisalada | 70,00 | 2.409,75 | 1,90 | 4.578,53 |
| UR-UD VPO | VPO | 30,00 | 1.032,75 | 1,00 | 1.032,75 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 268,00 | 268,00 |
| **EspaciosLibres** | 765,00 | 765,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 17 | 17 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **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 de acuerdo con la ordenación gráfica del PGOU y resolución de su adecuada conexión urbana.
El sector tiene adscrito el Sistema General SG-INF-B-a (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la depuradora serán por iniciatica pública), así como la pista polideportiva SG-EQ-07 (2612 m²).

## OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

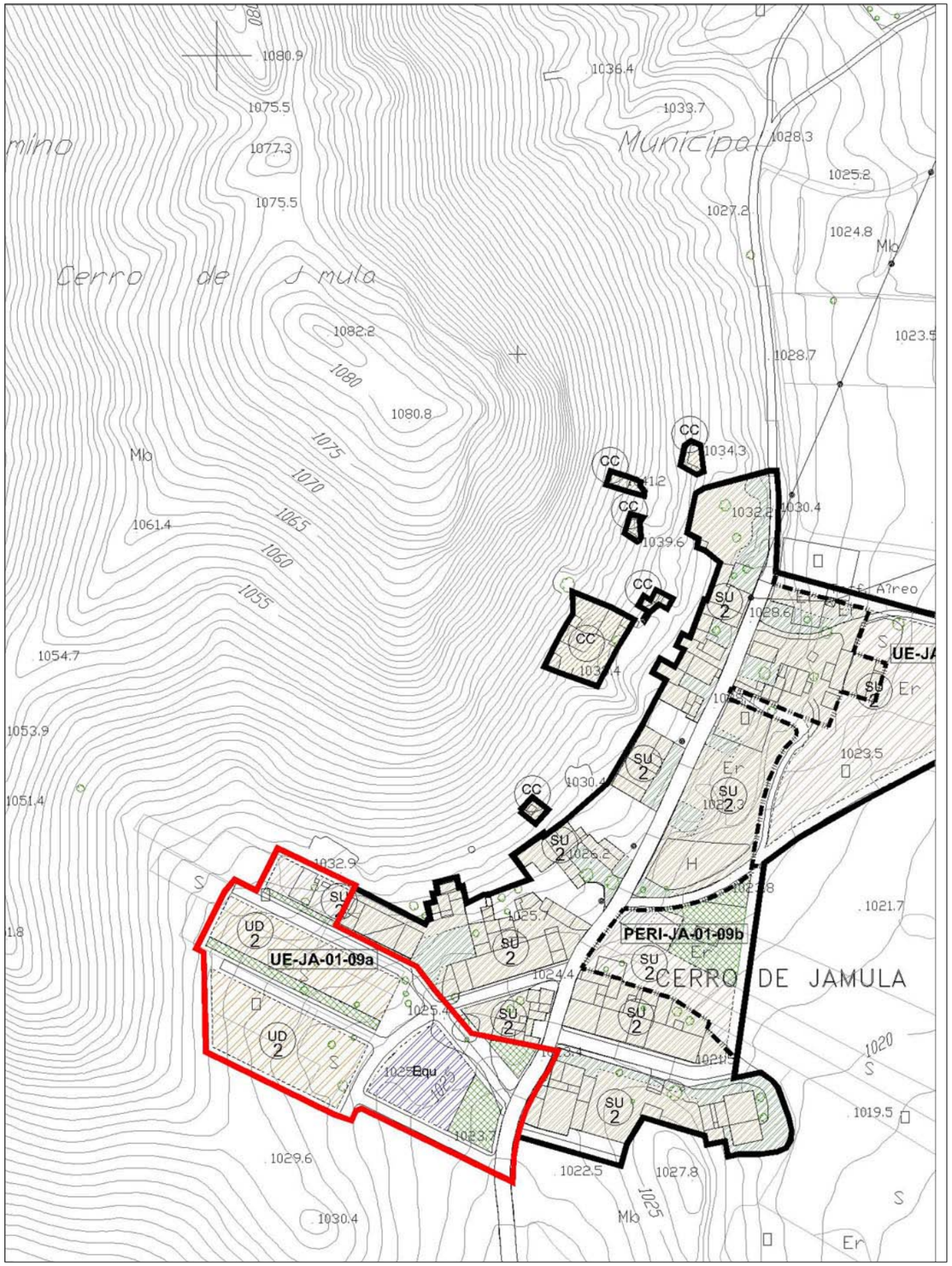
1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

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:** | Núcleo de Jamula 01 | **CÓDIGO SECTOR:** | UE-JA-01 |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 6.230,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,450 |
| **Área de reparto** | AR-09a | **Superf. edif. total (m²t):** | 2.803,50 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 900,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 3.745,48 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -27,48 | **Aprov. medio AR:** | 0,606 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** | 3.772,96 | **Ayto (10%):** | 377,30 | **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** | 3.395,66 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** | 8 | **Libres:** | 16 | **Total Viviendas:** | 24 |
| **Densidad de viviendas por hectarea:** | 39 | | | | |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-SU | SUBURBANA | 14,00 | 392,49 | 1,40 | 549,49 |
| UR-UD | Unif Adosada | 56,00 | 1.569,96 | 1,50 | 2.354,94 |
| UR-UD VPO | VPO | 30,00 | 841,05 | 1,00 | 841,05 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 218,00 | 218,00 |
| **EspaciosLibres** | 623,00 | 623,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 14 | 14 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **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 de acuerdo con la ordenación gráfica del PGOU y resolución de su adecuada inserción urbana.
El sector tiene adscrito el Sistema General SG-INF-J-a (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la depuradora serán por iniciatica pública).

## OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

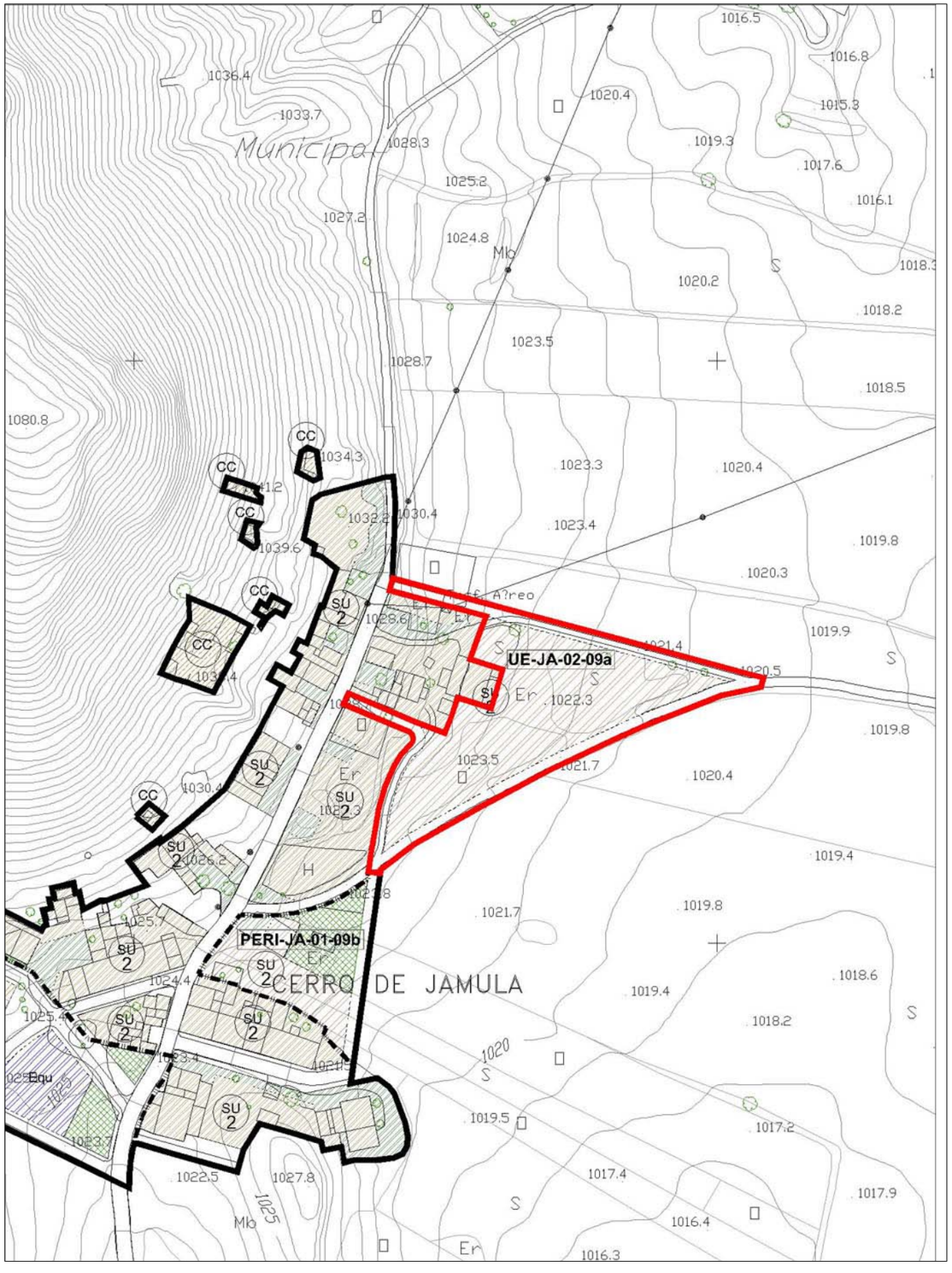
1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

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.




**NOMBRE:** Núcleo de Jamula 02 **CÓDIGO SECTOR:** UE-JA-02

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 4.733,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,450 |
| **Área de reparto** | AR-09a | **Superf. edif. total (m²t):** | 2.129,85 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 900,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 2.726,21 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -140,15 | **Aprov. medio AR:** | 0,606 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 2.866,36 **Ayto (10%):** 286,64 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 2.579,72

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 6 **Libres:** 11 **Total Viviendas:** 17

**Densidad de viviendas por hectarea:** 38

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-SU | SUBURBANA | 70,00 | 1.490,90 | 1,40 | 2.087,25 |
| UR-SU VPO | VPO | 30,00 | 638,96 | 1,00 | 638,96 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 166,00 | 166,00 |
| **EspaciosLibres** | 473,00 | 473,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 10 | 10 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **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 de acuerdo con la ordenación gráfica del PGOU y resolución de su adecuada inserción urbana.
El sector tiene adscrito el Sistema General SG-INF-J-a (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la depuradora serán por iniciatica pública).

## OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

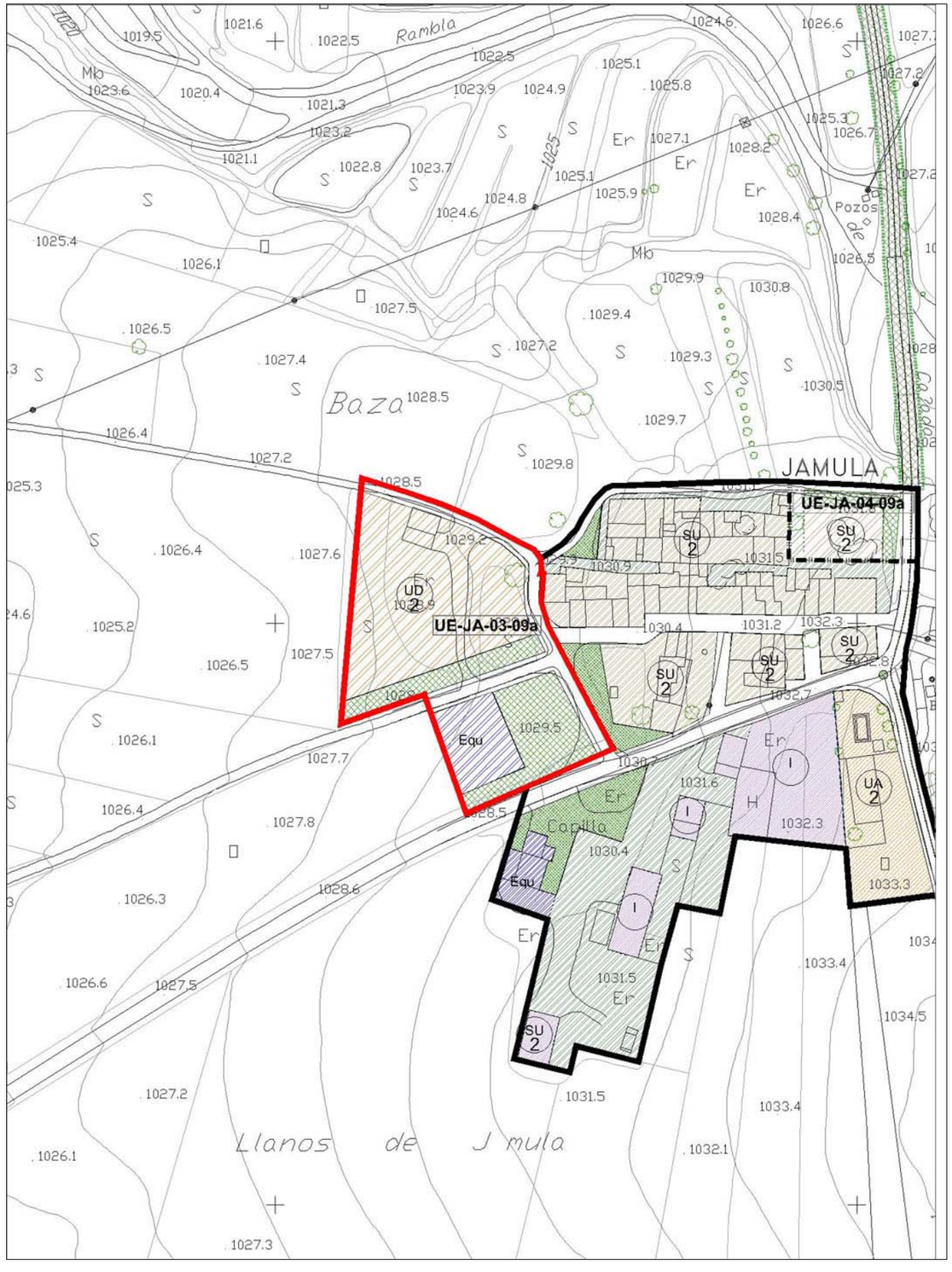
1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

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.




**NOMBRE:** Núcleo de Jamula 03 **CÓDIGO SECTOR:** UE-JA-03

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 6.635,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,450 |
| **Área de reparto** | AR-09a | **Superf. edif. total (m²t):** | 2.985,75 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 900,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 4.030,76 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 12,53 | **Aprov. medio AR:** | 0,606 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 4.018,23 **Ayto (10%):** 401,82 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 3.616,41

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 8 **Libres:** 17 **Total Viviendas:** 25

**Densidad de viviendas por hectarea:** 39

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-UD | Unif Adosada | 70,00 | 2.090,03 | 1,50 | 3.135,04 |
| UR-UD VPO | VPO | 30,00 | 895,73 | 1,00 | 895,73 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 232,00 | 232,00 |
| **EspaciosLibres** | 664,00 | 664,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 14 | 14 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **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 de acuerdo con la ordenación gráfica del PGOU y resolución de su adecuada inserción urbana.
El sector tiene adscrito el Sistema General SG-INF-J-a (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la depuradora serán por iniciatica pública).

### OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

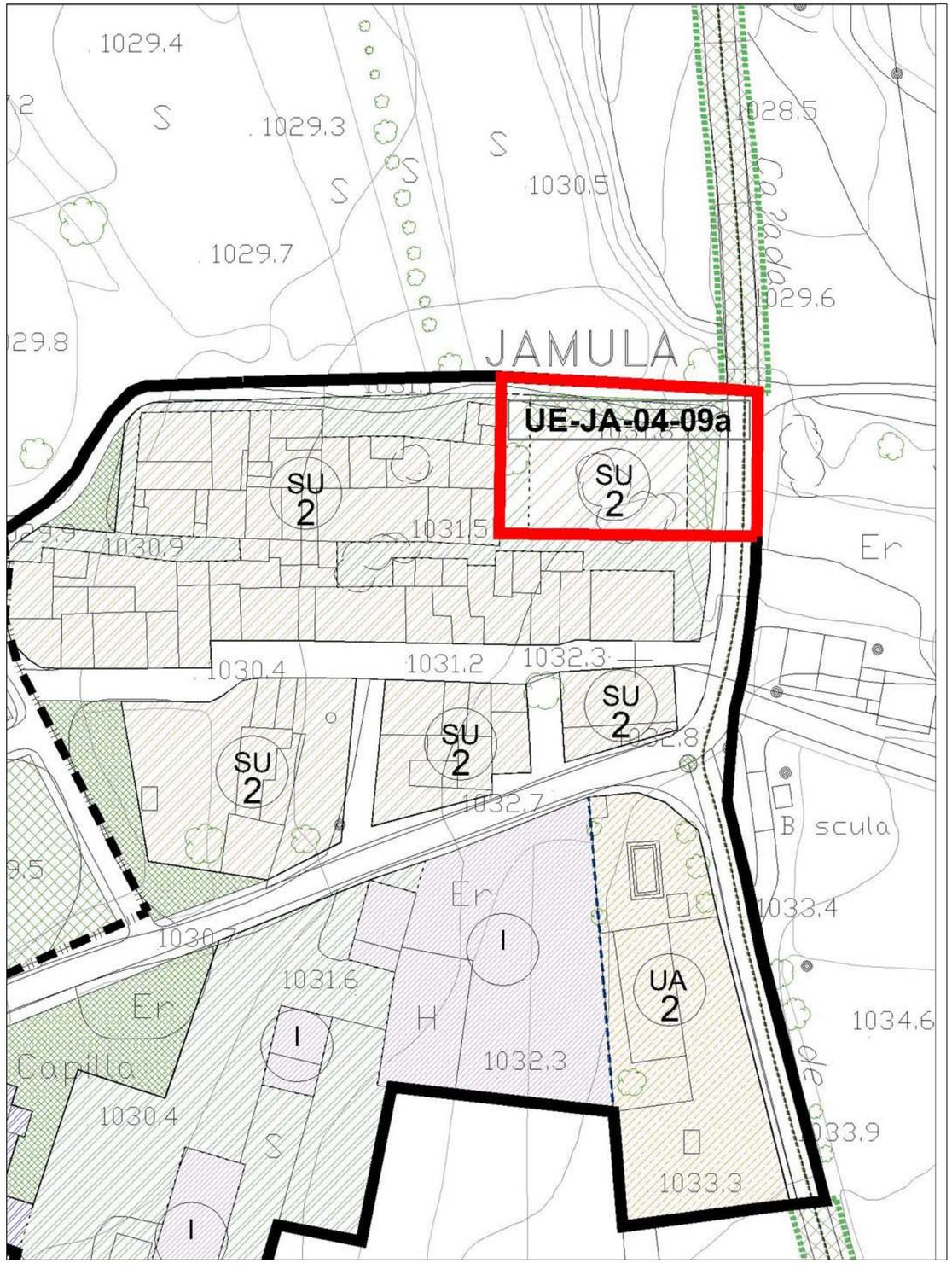
1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

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.




**NOMBRE:** Núcleo de Jámula UE-04 **CÓDIGO SECTOR:** UE-JA-04

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 1.135,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,955 |
| **Área de reparto** | AR-09a | **Superf. edif. total (m²t):** | 1.084,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 900,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 1.387,52 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 700,15 | **Aprov. medio AR:** | 0,606 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 687,37 **Ayto (10%):** 68,74 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 618,63

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 1 **Libres:** 4 **Total Viviendas:** 5

**Densidad de viviendas por hectarea:** 44

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-SU | SUBURBANA | 70,00 | 758,80 | 1,40 | 1.062,32 |
| UR-SU VPO | VPO | 30,00 | 325,20 | 1,00 | 325,20 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 130,00 | 130,00 |
| **EspaciosLibres** | 195,00 | 195,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 5 | 5 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Figura de Planeamiento:** | E.D., Proyecto de Urbanizacón y Reparcelació | **Fase:** | 1 |
| **Iniciativade Planeamiento:** | Privada | **Prioridad:** | Alta |
| **Sistema de actuacion:** | Compensación | | |

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación de los usos grafiados en la ordenación. Ejecución de la urbanización correspondiente y edificabilidad resultante en función de la Calificación.
El sector tiene adscrito el Sistema General SG-INF-J-a (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la depuradora 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.

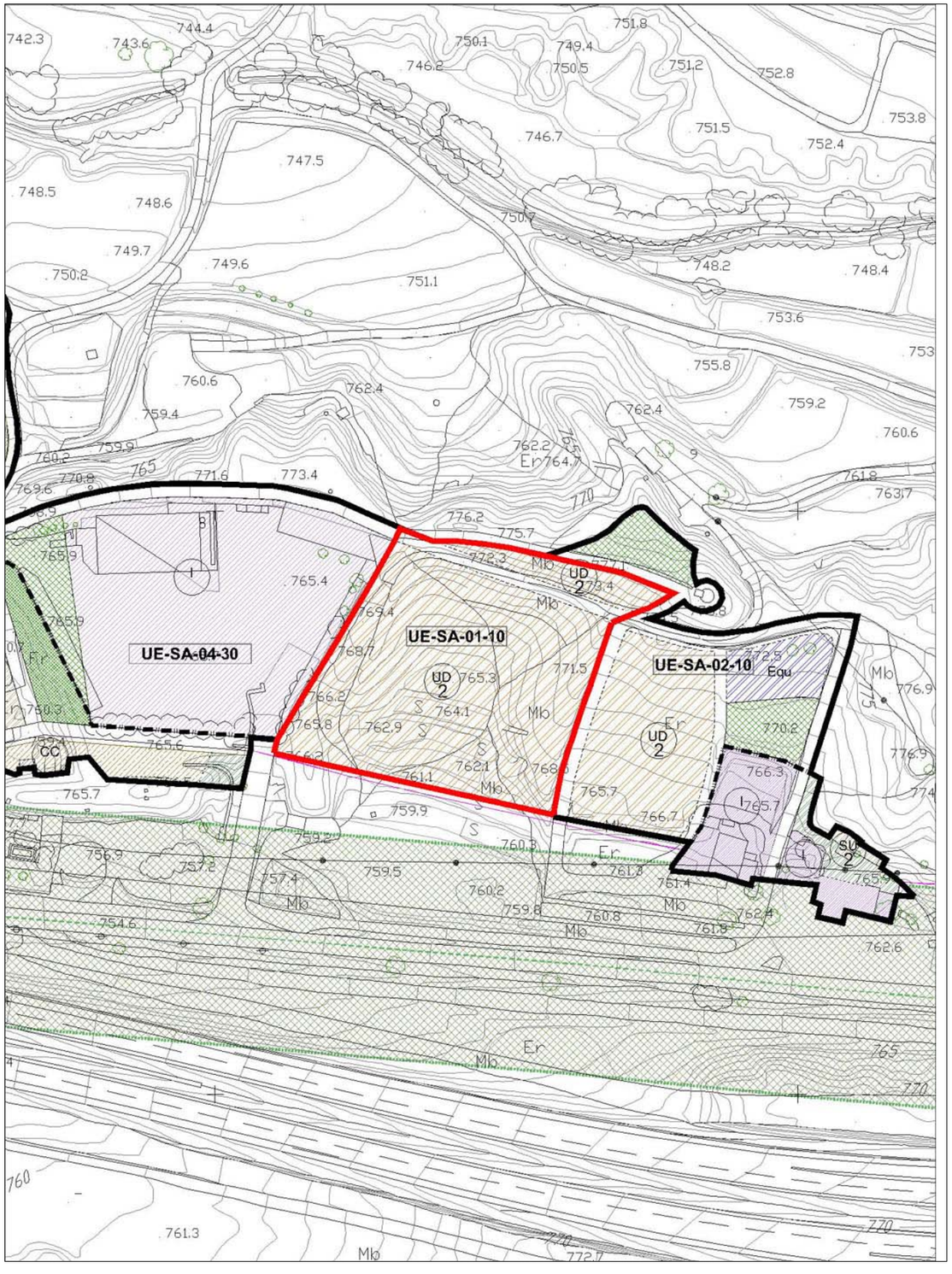
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

Este ámbito procede de planeamiento de desarrollo, por lo tanto se preven solo las cesiones de dotaciones y del 10% de aprovechamiento medio correspondientes al incremento de edificabilidad (ver el cuadro de la página 28 de la Memoria de Ordenación).

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:** Núcleo de Salazar 01 **CÓDIGO SECTOR:** UE-SA-01

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 7.682,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,400 |
| **Área de reparto** | AR-10 | **Superf. edif. total (m²t):** | 3.072,80 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 732,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 4.148,28 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 67,50 | **Aprov. medio AR:** | 0,531 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 4.080,78 **Ayto (10%):** 408,08 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 3.672,71

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 9 **Libres:** 17 **Total Viviendas:** 26

**Densidad de viviendas por hectarea:** 34

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-UD | Unif Adosada | 70,00 | 2.150,96 | 1,50 | 3.226,44 |
| UR-UD VPO | VPO | 30,00 | 921,84 | 1,00 | 921,84 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 154,00 | 154,00 |
| **EspaciosLibres** | 768,00 | 768,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 15 | 15 |

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

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Para el núcleo de Salazar se prevén algunos suelos para el crecimiento urbano con la intención de unificar las distintas partes del asentamiento. Ligados a estos suelos de crecimiento se prevén pequeñas parcelas para zonas verdes y equipamientos.El Plan Especial ubicará las cesiones a realizar. Adscripción en su proporción del SG-INF-S-a (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la depuradora serán por iniciatica pública).

## OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

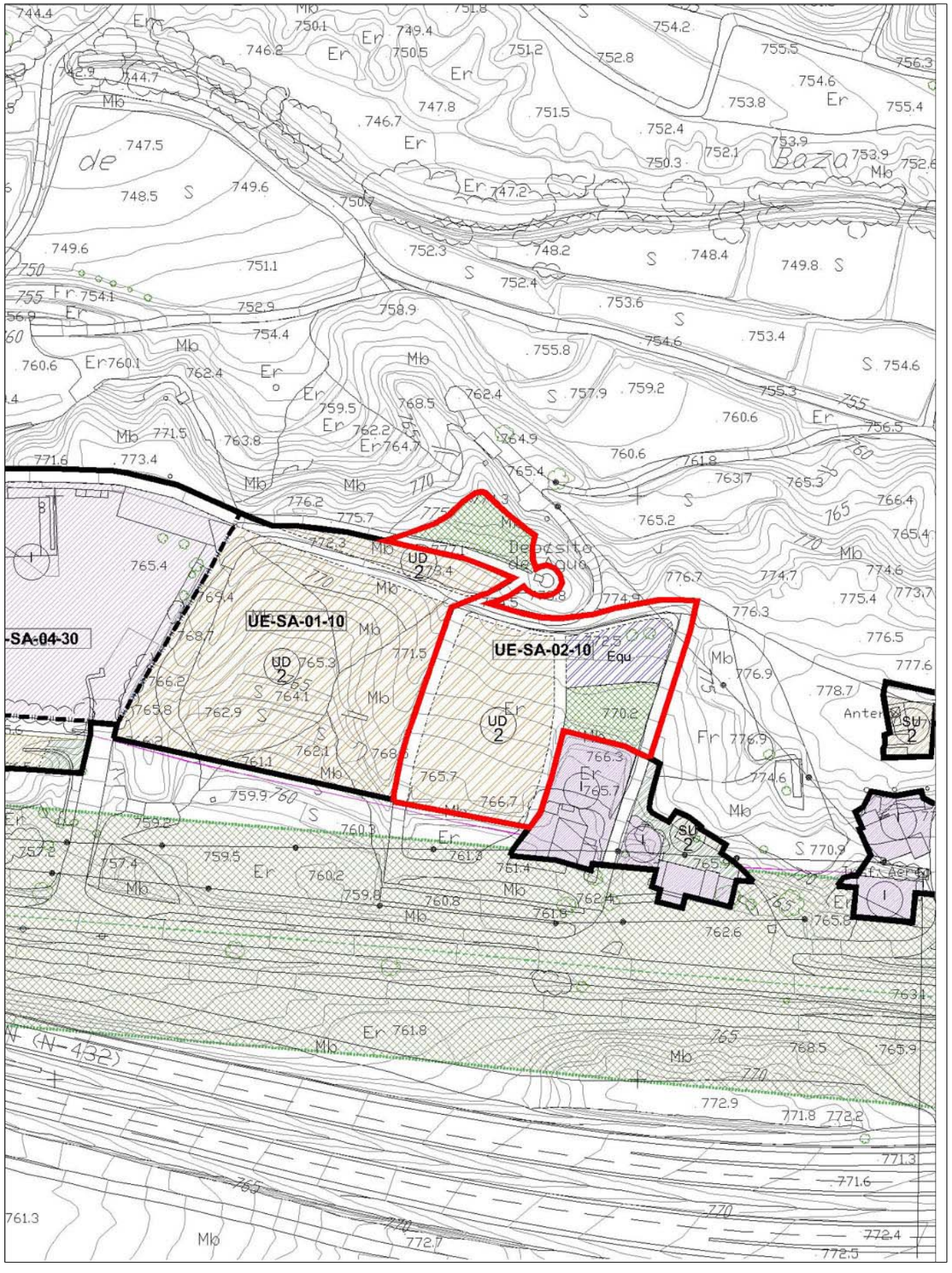
1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

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.




**NOMBRE:** Núcleo de Salazar 02 **CÓDIGO SECTOR:** UE-SA-02

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 6.102,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,450 |
| **Área de reparto** | AR-10 | **Superf. edif. total (m²t):** | 2.745,90 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 732,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 3.706,97 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 465,50 | **Aprov. medio AR:** | 0,531 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 3.241,47 **Ayto (10%):** 324,15 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 2.917,32

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 8 **Libres:** 15 **Total Viviendas:** 23

**Densidad de viviendas por hectarea:** 39

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-UD | Unif Adosada | 70,00 | 1.922,13 | 1,50 | 2.883,20 |
| UR-UD VPO | VPO | 30,00 | 823,77 | 1,00 | 823,77 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 214,00 | 214,00 |
| **EspaciosLibres** | 610,00 | 610,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 14 | 14 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **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 de acuerdo con la ordenación gráfica del PGOU y resolución de su adecuada inserción urbana. Adscripción en su proporción del SG-INF-S-a (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la depuradora serán por iniciatica pública).

## OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

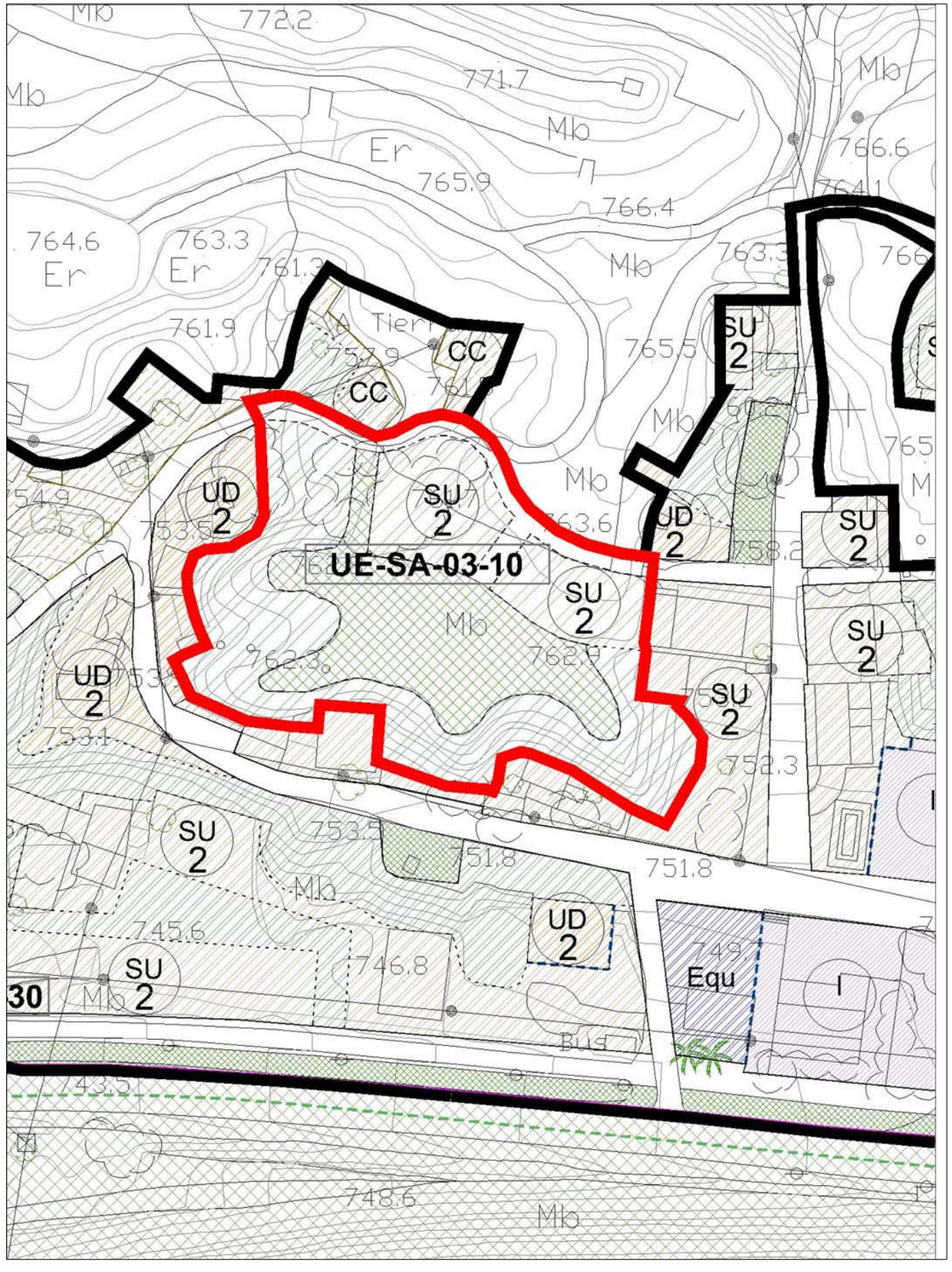
1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

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.




**NOMBRE:** Núcleo de Salazar UE-SA-03 **CÓDIGO SECTOR:** UE-SA-03

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 3.958,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,387 |
| **Área de reparto** | AR-10 | **Superf. edif. total (m²t):** | 1.530,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 732,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 1.958,40 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | -144,14 | **Aprov. medio AR:** | 0,531 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 2.102,54 **Ayto (10%):** 210,25 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 1.892,29

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 2 **Libres:** 4 **Total Viviendas:** 6

**Densidad de viviendas por hectarea:** 15

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-SU | SUBURBANA | 70,00 | 1.071,00 | 1,40 | 1.499,40 |
| UR-SU VPO | VPO | 30,00 | 459,00 | 1,00 | 459,00 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 0,00 | 63,00 |
| **EspaciosLibres** | 1.135,00 | 396,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 8 | 8 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Figura de Planeamiento:** | E.D., Proyecto de Urbanizacón y Reparcelació | **Fase:** | 1 |
| **Iniciativade Planeamiento:** | Privada | **Prioridad:** | Alta |
| **Sistema de actuacion:** | Compensación | | |

## OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación de los usos grafiados en la ordenación. Ejecución de la urbanización correspondiente y edificabilidad resultante en función de la Calificación.
Adscripción en su proporción del SG-INF-S-a (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la depuradora 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.

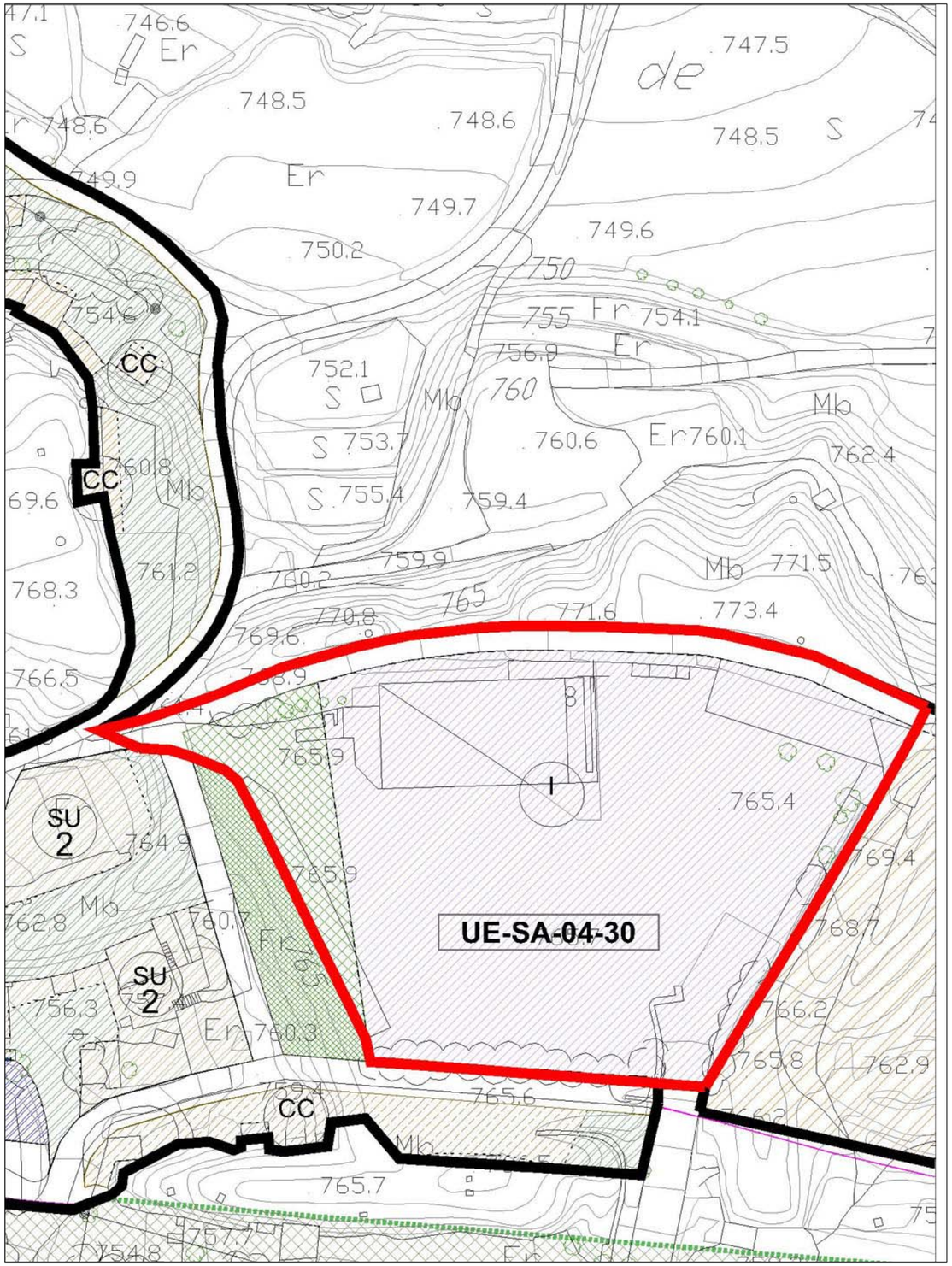
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

Este ámbito procede de planeamiento de desarrollo, por lo tanto se preven solo las cesiones de dotaciones y del 10% de aprovechamiento medio correspondientes al incremento de edificabilidad (ver el cuadro de la página 28 de la Memoria de Ordenación).

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:** | Núcleo de Salazar UE-SA-04 | **CÓDIGO SECTOR:** | UE-SA-04 |

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 8.032,00 |
| **Uso global** | INDUSTRIAL | **Coef. edificabilidad:** | 0,750 |
| **Área de reparto** | AR-30 | **Superf. edif. total (m²t):** | 6.024,00 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | 468,00 | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 6.024,00 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 331,67 | **Aprov. medio AR:** | 0,709 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** | 5.692,33 | **Ayto (10%):** | 569,23 | **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** | 5.123,09 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **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) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-I | Industrial | 100,00 | 6.024,00 | 1,00 | 6.024,00 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | 321,00 | 321,00 |
| **EspaciosLibres** | 803,00 | 803,00 |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | 30 | 30 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Figura de Planeamiento:** | E.D., Proyecto de Urbanizacón y Reparcelació | **Fase:** | 1 |
| **Iniciativade Planeamiento:** | Privada | **Prioridad:** | Alta |
| **Sistema de actuacion:** | Compensación | | |

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Consolidación de los usos grafiados en la ordenación. Ejecución de la urbanización correspondiente y edificabilidad resultante en función de la Calificación.
Adscripción en su proporción del SG-INF-S-b (la obtención del suelo será por iniciativa privada y los costes de la depuradora 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.

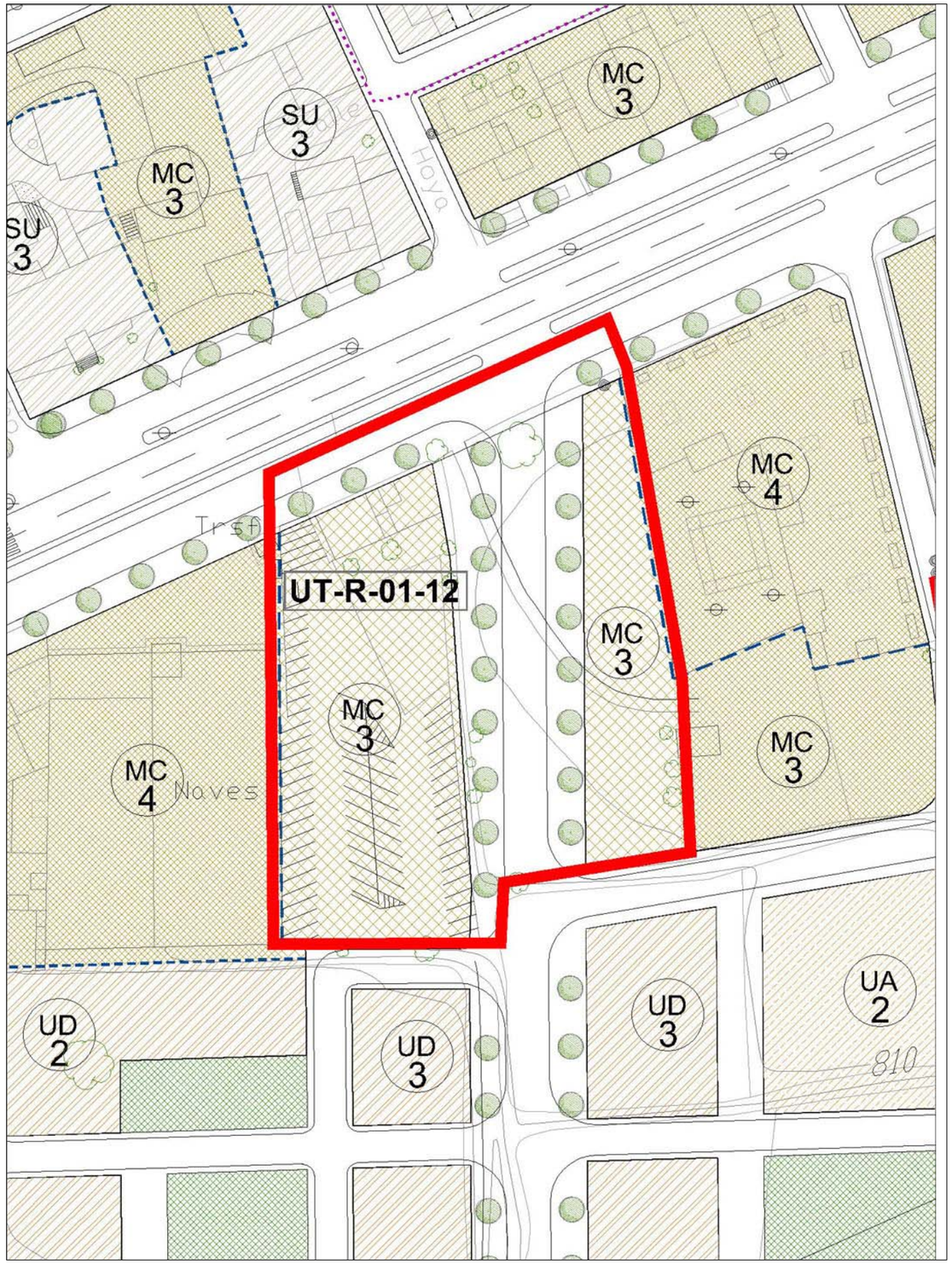
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.

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.

Este ámbito procede de planeamiento de desarrollo, por lo tanto se preven solo las cesiones de dotaciones y del 10% de aprovechamiento medio correspondientes al incremento de edificabilidad (ver el cuadro de la página 28 de la Memoria de Ordenación).

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:** Suelo Urbano No Consolidado **CÓDIGO SECTOR:** UT-R-01

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Clase de suelo:** | URBANO NO CONSOLIDADO | **Superficie bruta (m²):** | 5.830,00 |
| **Uso global** | RESIDENCIAL | **Coef. edificabilidad:** | 1,470 |
| **Área de reparto** | AR-12 | **Superf. edif. total (m²t):** | 8.570,10 |
| **S.G. E. adscrito (m²):** | | **Aprov. objetivo (m²cuc):** | 11.141,13 |
| **Cargas externas del sector (m²cuc):** | 0,00 | **Aprov. medio AR:** | 1,911 |

**Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):** 11.141,13 **Ayto (10%):** 1.114,11 **Aprov. subjetivo Propietarios (90%):** 10.027,02

**Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:** 0 **Libres:** 79 **Total Viviendas:** 79

**Densidad de viviendas por hectarea:** 136

## DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

| Código | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m²t) | Coef. de uso | Aprovechamiento (m²cuc) |
|---|---|---|---|---|---|
| UR-MC | Manzana Cerrada | 100,00 | 8.570,10 | 1,30 | 11.141,13 |

| DOTACIONES PÚBLICAS | Propuesta (m²) | Mínimo de la LOUA (m²) |
|---|---|---|
| **Equipamientos** | | |
| **EspaciosLibres** | | |
| **Nº Plazas de Aparcamiento** | | |

**Figura de Planeamiento:** Proyecto de Urbanización y Reparcelación **Fase:** 1

**Iniciativade Planeamiento:** Privada **Prioridad:** Alta

**Sistema de actuacion:** Compensación

### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

El presente ámbito estaba ordenado por las NNSS, pero la calle no estaba realizada aún. Se aprueba definitivamente el 01/07/1998 por el pleno del Ayuntamiento la Delimitación de la UE de Carretera de Murcia. Posteriormente con fecha del 09/12/2009, se aprueba definitivamente por el pleno del Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación correspondiente. Se ajusta a la ordenación prevista.

### 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.

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.

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.