
ÍNDICE FICHAS DE ACTUACIONES

	Pág.
- FICHAS DE ACTUACIONES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)	PT-1
- FICHAS DE ACTUACIONES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)	PT-4
- FICHAS DE ACTUACIONES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	PD-8
- FICHAS DE ACTUACIONES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	PD-11
- FICHAS DE ACTUACIONES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)	PD-48
- FICHAS DE ACTUACIONES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)	PD-59
- FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS (AA) Y SISTEMAS GENERALES (SG)	PD-72

FICHAS DE ACTUACIONES DE LAS ÁREAS DE
PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: CÓDIGO:
 CLASE DE SUELO: P.G.O.U.

DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL
 ÍNDICE EDIFICABILIDAD m2t/m2
 DENSIDAD viv/ha

ORDENACIÓN PORMENORIZADA :

DATOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE (m2):
 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:
 SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2)
 SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2):
 SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2):
 SIST. LOCAL SIPS (m2):
 EDIF. RESIDENCIAL (m2t):
 EDIF. INDUSTRIAL (m2t):
 EDIF. TERCIARIA (m2t):
 Nº VIVIENDAS:

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

PLAZO URBANIZACIÓN:

PLAZO EDIFICACIÓN:

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: Unidad U-2 CÓDIGO: SUC-BA-API-BA-U2
 CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado P.G.O.U. U-2

DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL Residencial
 ÍNDICE EDIFICABILIDAD m2t/m2 SUC-BA-9
 DENSIDAD viv/ha SUC-BA-9

ORDENACIÓN PORMENORIZADA : **Proyecto de reparcelación aprobado el 26-11-2004**

DATOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE (m2): **6439,55**
 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:
 SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2)
 SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2):
 SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2):
 SIST. LOCAL SIPS (m2): **1000**
 EDIF. RESIDENCIAL (m2t): **14741,19**
 EDIF. INDUSTRIAL (m2t):
 EDIF. TERCIARIA (m2t):
 Nº VIVIENDAS:

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Se mantiene la ordenación establecida, así como las determinaciones relativas a tipología residencial, número de viviendas, altura y tipo de régimen de la vivienda.

Faltan por edificar las siguientes parcelas
Parcela 6 superficie 1.187,08 edificabilidad 3.216,98 m2t

Parcela 7 superficie 162,3 y edificabilidad 439,83
Parcela 8 superficie 162,3 aprovechamiento 439,83
Parcela 9 superficie 162,3 y edificabilidad 439,83

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

Se encuentra ejecutada la urbanización y construidas las restantes parcelas

La edificabilidad residencial se entenderá edificabilidad máxima lucrativa pudiendo destinarse a los usos permitidos en la ordenanza residencial mixto

PLAZO URBANIZACIÓN:

PLAZO EDIFICACIÓN: 4 años

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: Solar en Calle San Vicente nº 47 CÓDIGO: SUC-BA-API-C/S. VICENTE nº47
 CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado P.G.O.U.

DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL Residencial
 ÍNDICE EDIFICABILIDAD m2t/m2 SUC-BA-3
 DENSIDAD viv/ha SUC-BA-3

ORDENACIÓN PORMENORIZADA : ED con Aprobación Definitiva 27/12/2007

DATOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE (m2): **5889**
 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:
 SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2) **757**
 SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2): **0**
 SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2): **0**
 SIST. LOCAL SIPS (m2): **0**
 EDIF. RESIDENCIAL (m2t): **no figura**
 EDIF. INDUSTRIAL (m2t): **0**
 EDIF. TERCIARIA (m2t): **0**
 Nº VIVIENDAS: **96**

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Se mantiene la ordenación establecida en el Estudio de Detalle, así como las determinaciones relativas a tipología residencial, número de viviendas, altura y tipo de régimen de la vivienda.

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

No se requiere urbanización exterior a la parcela, excepto las obras necesarias para la conexión de servicios.

Afectada por la Unidad Arqueológica UA-18, Propuestas de Protección: • Excavación Arqueológica ante cualquier tipo de actuación que implique remociones de los depósitos soterrados. • Desarrollo de Intervenciones de consolidación que impliquen la conservación de las edificaciones emergentes.

PLAZO URBANIZACIÓN:

PLAZO EDIFICACIÓN: 4 años

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: Sector SE-18 de La Yedra CÓDIGO: SUC-LY-API-SE-18
 CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado P.G.O.U. SE-18

DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL Residencial
 ÍNDICE EDIFICABILIDAD m2t/m2 0,20
 DENSIDAD viv/ha 9,91

ORDENACIÓN PORMENORIZADA : PP con Aprobación Definitiva 22/07/1999

DATOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE (m2): **80728**
 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:
 SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2) **s/ plan parcial**
 SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2): **0**
 SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2): **s/ plan parcial**
 SIST. LOCAL SIPS (m2): **0**
 EDIF. RESIDENCIAL (m2t): **s/ plan parcial**
 EDIF. INDUSTRIAL (m2t): **0**
 EDIF. TERCIARIA (m2t): **0**
 Nº VIVIENDAS: **80**

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Se mantiene la ordenación completa del Plan Parcial y se incorporan sus ordenanzas de edificación. La regulación de las parcelas de equipamiento se remite a la Normativa del presente Plan General.

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

PLAZO URBANIZACIÓN:

PLAZO EDIFICACIÓN:

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: Unidad de Ejecución U-14 CÓDIGO: SUNC-BA-API-U-14
 CLASE DE SUELO: Suelo Urbano No Consolidado P.G.O.U. U-14

DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL Industrial
 ÍNDICE EDIFICABILIDAD m2/m2 0,94
 DENSIDAD viv/ha 0

ORDENACIÓN PORMENORIZADA : ED con Aprobación Definitiva 26-02-09

DATOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE (m2): **21687,77**
 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:
 SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2) **2234,05**
 SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2):
 SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2):
 SIST. LOCAL SIPS (m2): **867,05**
 EDIF. RESIDENCIAL (m2t): **0**
 EDIF. INDUSTRIAL (m2t): **19507,68**
 EDIF. TERCIARIA (m2t): **0**
 Nº VIVIENDAS: **0**

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:
Se incorpora la ordenación del Estudio de Detalle aprobado

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

PLAZO URBANIZACIÓN: 2 años

PLAZO EDIFICACIÓN: 4 años

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: U-22 de Puente del Obispo CÓDIGO: SUNC-PO-API-U-22
 CLASE DE SUELO: Suelo Urbano No Consolidado P.G.O.U. U-22

DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL Industrial
 ÍNDICE EDIFICABILIDAD m2/m2 1
 DENSIDAD viv/ha 0

ORDENACIÓN PORMENORIZADA : ED con Aprobación Definitiva 24/04/2008

DATOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE (m2): **44230**
 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:
 SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2) **4806**
 SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2): **0**
 SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2): **0**
 SIST. LOCAL SIPS (m2): **1708**
 EDIF. RESIDENCIAL (m2t): **0**
 EDIF. INDUSTRIAL (m2t): **39892**
 EDIF. TERCIARIA (m2t): **0**
 Nº VIVIENDAS: **0**

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:
Se incorpora la ordenación del Estudio de Detalle aprobado.

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

Equipamiento privado 2.679 m2

PLAZO URBANIZACIÓN: 2 años

PLAZO EDIFICACIÓN: 4 años

FICHAS DE ACTUACIONES DE LAS ÁREAS DE
SUELO URBANIZABLE ORDENADO (**SUO**)

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: Sector S-5 de Baeza CÓDIGO: SUO-BA-API-S-5
 CLASE DE SUELO: Suelo Urbanizable Ordenado P.G.O.U. S-5

DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL Residencial
 ÍNDICE EDIFICABILIDAD m2t/m2 0,60
 DENSIDAD viv/ha 39,70

ORDENACIÓN PORMENORIZADA : PP con Aprobación Definitiva 27/11/2007

DATOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE (m2): 21916
 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:
 SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2) 2192
 SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2): 900
 SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2): 0
 SIST. LOCAL SIPS (m2): 375
 EDIF. RESIDENCIAL (m2t): 10575
 EDIF. INDUSTRIAL (m2t): 0
 EDIF. TERCIARIA (m2t): 0
 Nº VIVIENDAS: 87

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Se mantiene la ordenación del Plan Parcial con los siguientes ajustes:
 Apertura de viario en el parcela M-1 del Plan Parcial.

La edificabilidad correspondiente al viario se concentrará en la manzana M-1

La tipología será unifamiliar y plurifamiliar.

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

PLAZO URBANIZACIÓN: 2 años

PLAZO EDIFICACIÓN: 4 años

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: Sector S-11 de Baeza CÓDIGO: SUO-BA-API-S-11
 CLASE DE SUELO: Suelo Urbanizable Ordenado P.G.O.U. S-11

DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL Residencial
 ÍNDICE EDIFICABILIDAD m2t/m2 0,60
 DENSIDAD viv/ha 29,27

ORDENACIÓN PORMENORIZADA : PP con Aprobación Definitiva 15/09/2005

DATOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE (m2): 36550
 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:
 SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2) 3680
 SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2): 1204
 SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2): 0
 SIST. LOCAL SIPS (m2): 203
 EDIF. RESIDENCIAL (m2t): 21729
 EDIF. INDUSTRIAL (m2t): 0
 EDIF. TERCIARIA (m2t): 0
 Nº VIVIENDAS: 107

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Se mantiene la ordenación completa del Plan Parcial.

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

Se encuentra en ejecución la urbanización.

PLAZO URBANIZACIÓN: 2 años

PLAZO EDIFICACIÓN: 4 años

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: Sector S-12 de Baeza CÓDIGO: SUO-BA-API-S-12
 CLASE DE SUELO: Suelo Urbanizable Ordenado P.G.O.U. S-12

DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL Residencial
 ÍNDICE EDIFICABILIDAD m2/m2 0,59
 DENSIDAD viv/ha 26,40

ORDENACIÓN PORMENORIZADA : PP con Aprobación Inicial 26-12-2006

DATOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE (m2): 51524
 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:
 SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2) 5189
 SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2): 3985,6
 SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2): 0
 SIST. LOCAL SIPS (m2): 0
 EDIF. RESIDENCIAL (m2t): 30475
 EDIF. INDUSTRIAL (m2t): 0
 EDIF. TERCIARIA (m2t): 0
 Nº VIVIENDAS: 136

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Se deberá modificar la ordenación del Plan Parcial ampliando el suelo dotacional hasta establecer 30 m2 por cada 100 de edificabilidad de acuerdo con el art. 17.1.2ª.b de la LOUA

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

PLAZO URBANIZACIÓN: 2 años

PLAZO EDIFICACIÓN: 4 años

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: Sector S-14 de Baeza CÓDIGO: SUO-BA-API-S-14
 CLASE DE SUELO: Suelo Urbanizable Ordenado P.G.O.U. S-14

DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL Residencial
 ÍNDICE EDIFICABILIDAD m2/m2 0,60
 DENSIDAD viv/ha 30,14

ORDENACIÓN PORMENORIZADA : PP con Aprobación Definitiva

DATOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE (m2): 82951
 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:
 SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2) 8656
 SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2): 2500
 SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2): 0
 SIST. LOCAL SIPS (m2): 500
 EDIF. RESIDENCIAL (m2t): 43054
 EDIF. INDUSTRIAL (m2t): 0
 EDIF. TERCIARIA (m2t): 0
 Nº VIVIENDAS: 250

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Se prevé una edificabilidad adicional de 6.717 m2 para equipamiento privado

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

PLAZO URBANIZACIÓN: 2 años

PLAZO EDIFICACIÓN: 4 años

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: Sector SE-09 de La Yedra CÓDIGO: SUO-LY-API-SE-09
 CLASE DE SUELO: Suelo Urbanizable Ordenado P.G.O.U. SE-09

DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL Residencial
 ÍNDICE EDIFICABILIDAD m2t/m2 0,20
 DENSIDAD viv/ha 9,30

ORDENACIÓN PORMENORIZADA : PP con Aprobación Definitiva 22/06/2006

DATOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE (m2): 23660
 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:
 SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2) 2371
 SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2): 0
 SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2): 0
 SIST. LOCAL SIPS (m2): 480
 EDIF. RESIDENCIAL (m2t): 4252
 EDIF. INDUSTRIAL (m2t): 0
 EDIF. TERCIARIA (m2t): 0
 Nº VIVIENDAS: 22

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Se mantiene la ordenación completa del Plan Parcial y se incorporan sus ordenanzas de edificación. La regulación de las parcelas de equipamiento se remite a la Normativa del presente Plan General.

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

Se encuentra en proceso de urbanización

El viario del sector no invadirá en ningún momento la Vía Pecuaria. La Vía Pecuaria no podrá ser utilizada como viario del sector.

PLAZO URBANIZACIÓN:

PLAZO EDIFICACIÓN: 4 años

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: Sector SE-11 de La Yedra CÓDIGO: SUO-LY-API-SE-11
 CLASE DE SUELO: Suelo Urbanizable Ordenado P.G.O.U. SE-11

DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL Residencial
 ÍNDICE EDIFICABILIDAD m2t/m2 0,22
 DENSIDAD viv/ha 10,76

ORDENACIÓN PORMENORIZADA : PP con Aprobación Definitiva 22/06/2006

DATOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

SUPERFICIE (m2): 20440
 SISTEMA DE ACTUACIÓN:
 FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:
 SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2) 2272
 SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2): 0
 SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2): 0
 SIST. LOCAL SIPS (m2): 420
 EDIF. RESIDENCIAL (m2t): 4318
 EDIF. INDUSTRIAL (m2t): 0
 EDIF. TERCIARIA (m2t): 0
 Nº VIVIENDAS: 22

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Se mantiene la ordenación completa del Plan Parcial y se incorporan sus ordenanzas de edificación. La regulación de las parcelas de equipamiento se remite a la Normativa del presente Plan General.

Se mantiene el Plan Parcial aprobado inicialmente.
 El sector tiene la obligación de urbanizar el camino de acceso al este del sector, de acuerdo con el art.113 de la LOUA.

El sector constituirá una Entidad urbanística de conservación, para el mantenimiento de la urbanización.

PLANEAMIENTO NECESARIO:

OBSERVACIONES:

Iniciada la urbanización

PLAZO URBANIZACIÓN:

PLAZO EDIFICACIÓN: 4 años

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

NOMBRE: Sector SE-12 de La Yedra CÓDIGO: SUO-LY-API-SE-12
CLASE DE SUELO: Suelo Urbanizable Ordenado P.G.O.U. SE-12

DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL

USO GLOBAL Residencial
ÍNDICE EDIFICABILIDAD m2t/m2 0,17
DENSIDAD viv/ha 8,04

ORDENACIÓN PORMENORIZADA : PP con Aprobación Inicial 26/12/2006**DATOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

SUPERFICIE (m2): 19892
SISTEMA DE ACTUACIÓN:
FECHA APROBAC. EQUIDISTRIBUCIÓN:
SIST. LOCAL ESPACIOS LIBRES (m2) 1990
SIST. LOCAL EDUCATIVO (m2):
SIST. LOCAL DEPORTIVO (m2):
SIST. LOCAL SIPS (m2): 150
EDIF. RESIDENCIAL (m2t): 3302
EDIF. INDUSTRIAL (m2t):
EDIF. TERCIARIA (m2t):
Nº VIVIENDAS: 16

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Se mantiene la ordenación completa del Plan Parcial y se incorporan sus ordenanzas de edificación. La regulación de las parcelas de equipamiento se remite a la Normativa del presente Plan General.

El sector constituirá una Entidad urbanística de conservación, para el mantenimiento de la urbanización.

PLANEAMIENTO NECESARIO:**OBSERVACIONES:**

Desarrollar el sector previsto en PG vigente

Aprobación Inicial

PLAZO URBANIZACIÓN: 2 años

PLAZO EDIFICACIÓN: 4 años

FICHAS DE ACTUACIONES DE LAS ÁREAS DE
SUELO URBANO CONSOLIDADO (**SUC**)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
USO GLOBAL:	Residencial
Superficie: m2	ZONA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
3.000,00	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Reforma Barrio de S. Vicente y borde Oeste

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 3.000,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
8	17	25

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	300	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Pluri	810	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido
ER-Libre Pluri	1890	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Alta
-----------	---	-----------	------

AMBITO:

Espacios que configuran el extremo occidental del barrio de San Vicente, fuertemente condicionados por la topografía de la ladera hacia el Cerro del Alcázar. Su accesibilidad está limitada a los viarios locales existentes. El ámbito se corresponde con un vacío urbano que da frente a las calles San Vicente, Antonio Machado y calle Tejar de los Gatos, en su límite oriental.

OBJETIVOS

Desarrollo de usos acordes con la puesta en valor del cerro del Alcázar y la integración en el paisaje en una operación de acabado de un borde urbano caracterizado por su fragilidad visual. Para ello se potencia como itinerario peatonal el paseo a los pies de la muralla de la calle Antonio Machado. Los nuevos usos residenciales se restringen a las zonas donde no ocasionen impacto visual para completar la trama existente.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

La actuación se apoya en el viario rodado existente, la calle de San Vicente, manteniendo como vía de preferencia peatonal la calle Antonio Machado. La calle Tejar de los Gatos debe dar acceso a las nuevas viviendas, completando además el itinerario peatonal que ascienda por la ladera y enlace con el paseo a pie de la muralla.

En relación con la distribución de usos:

Edificaciones residenciales, en tipología plurifamiliar, que deben plantearse desde una arquitectura cuidada y comprometida con el paisaje, integrándose adecuadamente en la ladera para completar la trama. Responderán a una tipología de edificación abierta, limitando su altura a dos plantas para evitar su incidencia visual sobre la muralla. Se marca para ello, con carácter obligatorio, líneas de retranqueo obligatorio de la edificación. Asimismo, las nuevas edificaciones deberán ocultar las medianeras existentes, separándose del lindero de la actuación de EPSA con tipología abierta, al igual que aquélla.

En relación con la protección de recursos:

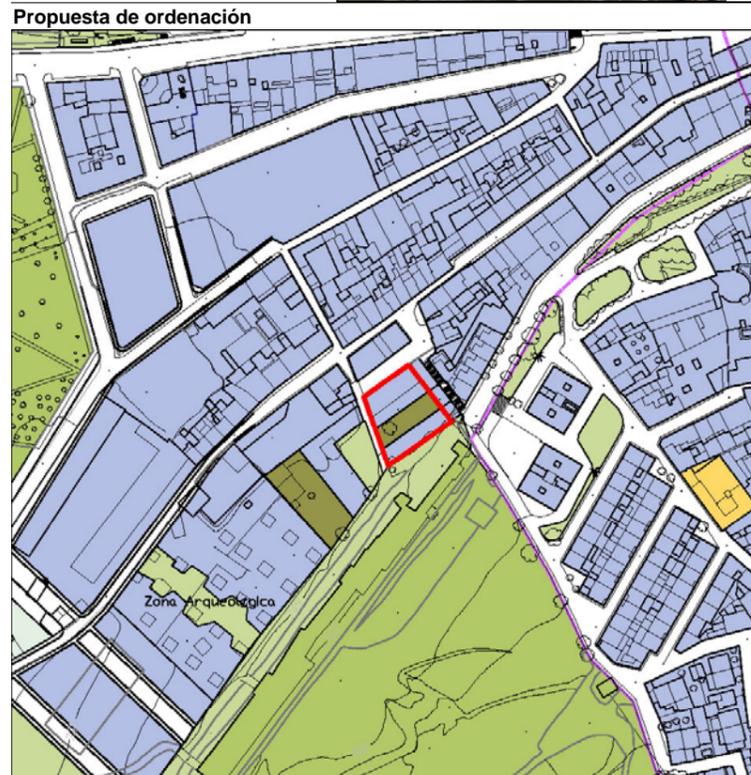
Con esta intervención se potencia la imagen característica del escarpe natural del cerro sobre el que se elevan los restos de la muralla del primitivo Alcázar siendo un objetivo la protección visual de la imagen del Cerro en su vertiente septentrional íntimamente asociada a los restos de la muralla. La apertura transversal a la ladera, en forma de calle escalonada. Ayuda a mejorar la accesibilidad peatonal en el escarpe y fragmentar las líneas de edificación. Afectada por la Unidad Arqueológica U-18, Por localizarse en la Zona de C de Zonificación Arqueológica con carácter previo a cualquier movimiento de tierras será necesario realizar una actividad arqueológica conforme a las indicaciones de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico. De acuerdo con el art.29 de la LPHA la figura de planeamiento de desarrollo que corresponda deberá tener informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

OBSERVACIONES:

Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y ajustar las rasantes de las vías de borde. La Calle Antonio Machado mantiene la cota del paseo a pie de la muralla. La calle Tejar de los Gatos podrá servir de acceso a las viviendas y entroncar con la calle Antonio Machado para completar el itinerario peatonal.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	URBANO CONSOLIDADO
USO GLOBAL:	Residencial
Superficie: m2	ZONA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
1.000,00	



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Reforma Barrio de S. Vicente y borde Oeste

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 1.082,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
2	5	7

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
ER-VPO Pluri	240	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido
E-Terciaria	282	Uso terciario y comercial, mercado
ER-Libre Pluri	560	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Alta
-----------	---	-----------	------

AMBITO:

Espacios que configuran el extremo occidental del barrio de San Vicente. El ámbito está fuertemente condicionado por la topografía de la ladera hacia el Cerro del Alcázar y su accesibilidad limitada a los escasos viarios locales existentes. Se corresponde con un solar existente.

OBJETIVOS

Desarrollo de usos acordes con la puesta en valor del cerro del Alcázar e integración con el paisaje en una operación de acabado de un borde urbano caracterizado por su fragilidad visual. Los nuevos usos residenciales se restringen a las zonas donde no ocasionen impacto visual, para completar la trama existente.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

La actuación se apoya en el viario existente: la calle Tejar de los Gatos y la calle Antonio Machado, vías que deben completar un itinerario peatonal que ascienda por la ladera y enlaza con el paseo a pie de la muralla. La apertura transversal a la ladera, en forma de calle escalonada ayuda a mejorar la accesibilidad peatonal en el escarpe y fragmentar las líneas de edificación.

En relación con la distribución de usos:

Edificaciones residenciales, en tipología plurifamiliar, que deben plantearse desde una arquitectura cuidada y comprometida con el paisaje, integrándose adecuadamente en la ladera para completar la trama. Responderán a una tipología de edificación abierta, limitando su altura a dos plantas para evitar su incidencia visual sobre la muralla. Se marca para ello, con carácter obligatorio, el área de movimiento de la edificación.

En relación con la protección de recursos:

Con esta intervención se potencia la imagen característica del escarpe natural del cerro sobre el que se elevan los restos de la muralla del primitivo Alcázar siendo un objetivo la protección visual de la imagen del Cerro en su vertiente septentrional íntimamente asociada a los restos de la muralla. Afectada por la Unidad Arqueológica U-18, Por localizarse en la Zona de C de Zonificación Arqueológica con carácter previo a cualquier movimiento de tierras será necesario realizar una actividad arqueológica conforme a las indicaciones de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico. De acuerdo con el art.29 de la LPHA la figura de planeamiento de desarrollo que corresponda deberá tener informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

OBSERVACIONES:

Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y ajustar las rasantes de las vías de borde. La Calle Antonio Machado mantiene la cota del paseo a pie de la muralla. La calle Tejar de los Gatos podrá servir de acceso a las viviendas y entroncar con la calle Antonio Machado para completar el itinerario peatonal

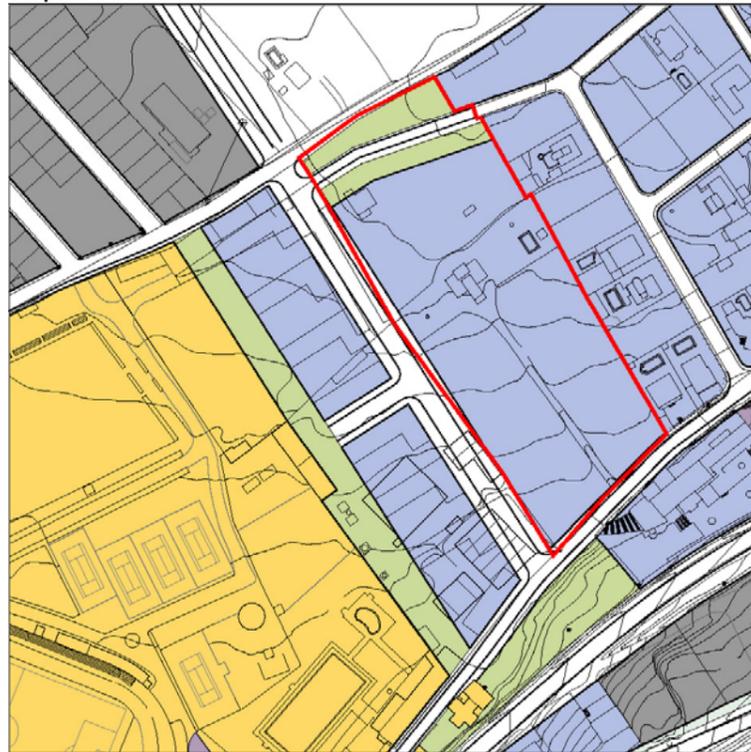
FICHAS DE ACTUACIONES DE LAS ÁREAS DE
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (**SUNC**)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
17.645,00	0,35	24,32	1.530,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Acceso Úbeda y Montalvas

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t: 6.100,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
14	29	43

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
8	14.257,10	12.758,40

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	1000	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Pluri	1530	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido
ER-Libre Uni	3570	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total
1.775,00	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Alta
-----------	---	-----------	------

AMBITO:

Suelos vacantes aledaños a la Escuela Taller y Paseo de las Montalvas que se corresponden con la U-13 del Plan vigente no ejecutada. Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la urbanización para poder desarrollarse. Se incorpora como ámbito de reforma en suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

Consolidar el área con edificación de baja densidad completando el sector de la Montalvas. Incorporar las red de viario secundario para la ordenación del ámbito. Completar la urbanización de acuerdo con el uso residencial que prevé el Plan.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

El acceso se realizará por el camino de las Montalvas y por la vía de nueva creación en la parte oeste del ámbito. La ordenación pormenorizada trazará el viario interior secundario necesario para dar acceso a las parcelas resultantes de la ordenación. No se podrá localizar salida de vehículos directamente a la vía de nueva creación desde las parcelas.

En relación con la distribución de usos:

Se utilizará residencia de baja densidad en tipología de vivienda unifamiliar. La altura máxima no excederá las dos plantas de altura. La ordenación deberá respetar y conservar el Jardín protegido J-31

En relación con la protección de recursos:

Vacío urbano sin presencia de valores particulares. En torno a la edificación ubicada en el ámbito existe un jardín que deberá protegerse y mantenerse en la ordenación pormenorizada.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

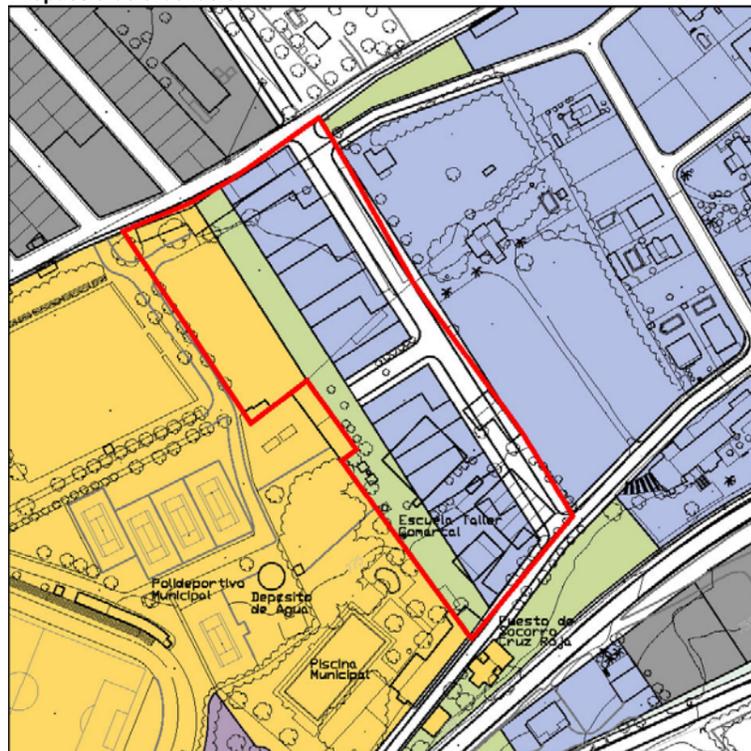
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y distribuir la edificabilidad de vivienda protegida..

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
21.076,00	0,58	42,70	10.200,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Aceso Úbeda y Montalvas

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t: 12.300,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
90	0	90

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
8	18.489,90	15.239,22

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	2100	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Pluri	10200	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
3.979,20	3.710,00	Superficie en M2 de suelo DPH:

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Pública
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Alta
-----------	---	-----------	------

AMBITO:

Terrenos ocupados por las instalaciones de hípica que hoy se integran en el complejo deportivo municipal y que se encuentran obsoletas. Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la urbanización para poder localizar los usos residenciales ahora previstos. Se incorpora como ámbito de reforma en suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

Crear una vía que enlace el camino de las Montalvas con la zona este y carretera de la Yedra.
 Crear un área residencial que aporte vivienda protegida.
 Formalizar una fachada a la nueva vía.
 Completar la urbanización de acuerdo con el uso residencial que prevé el Plan.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Al área residencia se accederá desde la vía de nueva creación en la parte este del ámbito. Se deberá dar acceso a la instalación deportiva y vestuarios de la piscina municipal.

En relación con la distribución de usos:

La nueva vía vendrá acompañado por usos residenciales de media densidad en tipología plurifamiliar abierta. Todas las viviendas tendrán algún régimen de protección. Altura máxima tres plantas. Parcela de equipamiento destinada a educativo. Entre la parcela deportiva y la residencia se localizarán espacios y zonas verdes al servicio de la vivienda.

En relación con la protección de recursos:

Vacío urbano sin presencia de valores particulares. No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

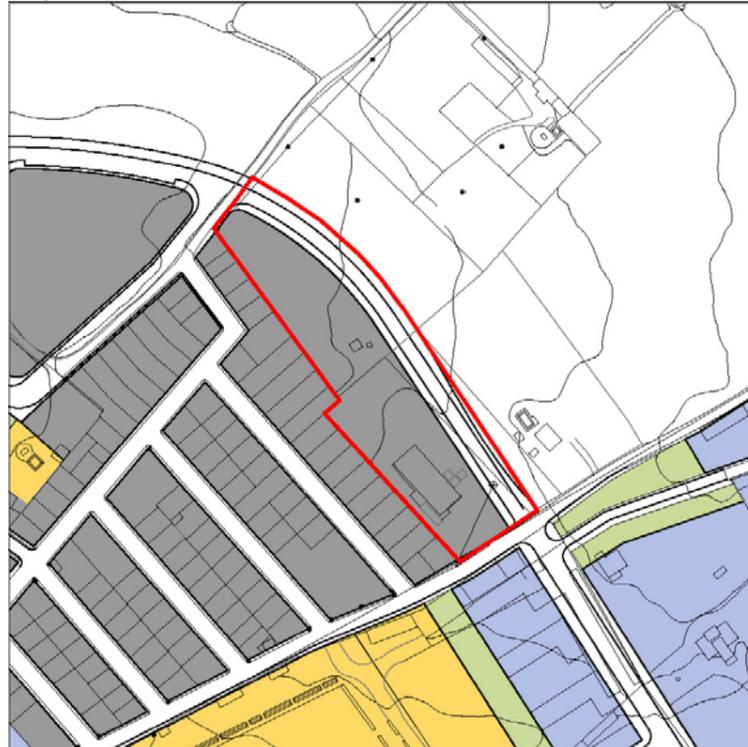
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y trazar, en su caso el viario secundario y aparcamiento. El Estudio de Detalle determinará la distribución de la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Industrial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
10.534,88	0,43	0,00	0,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Acceso Úbeda y Montalvas

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t: 4.550,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
0	0	0

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
10	8.281,00	7.221,26

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Industrial	4550	Uso industria almacenaje

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	Superficie en M2 de suelo
---------------	-----------	---------------------------

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento: Privada
Sistema de Actuación: Compensación

Figura de Planeamiento

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio: 1 Prioridad: Media

ÁMBITO:

Suelos vacantes comprendidos entre el núcleo urbano y el trazado de la Ronda fijada en el plan anterior. Se reajusta la unidad U-15 del planeamiento vigente, no ejecutada, para adaptarla al trazado y características del viario que se propone. Actualmente están dedicados al cultivo de olivar, existiendo una almazara de aceite actualmente en funcionamiento.

Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la urbanización para poder localizar los usos residenciales ahora previstos. Se incorpora como ámbito de reforma en suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

Esta intervención resulta necesaria para completar la morfología urbana hasta el trazado de la vía que enlaza el camino de las Montalvas con la carretera de la Yedra. Su uso será industrial, para completar la estructura urbana existente. Completar la urbanización de acuerdo con el uso que prevé el Plan.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

El acceso se producirá desde la vía que enlaza el camino de las Montalvas con la carretera de la Yedra.

En relación con la distribución de usos:

Uso industrial en tipología de naves para almacenaje, completando el polígono existente al sur. La instalación existente podrá integrarse en la actuación cuando se justifique suficientemente que no genera molestias a los usos urbanos previstos en la zona. La ordenanza aplicable será la I2 con la condición suplementaria de que la edificación se retranqueará 5 m de la alineación. El retranqueo se utilizará para acciones de carga y descarga.

En relación con la protección de recursos:

Vacío urbano sin presencia de valores particulares. No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

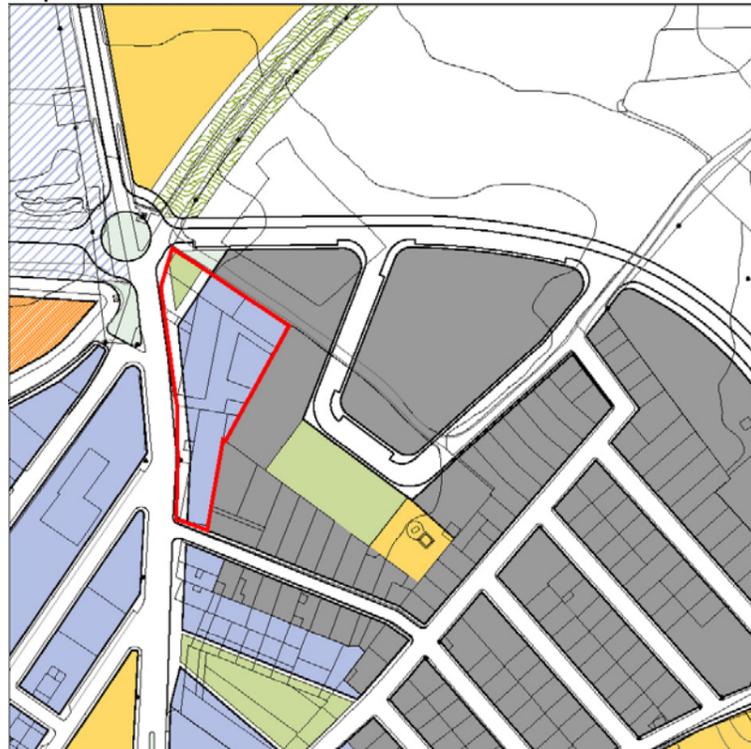
El PG establece la ordenación detallada completa. Sólo en caso de preverse nuevos viarios locales será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
4.166,10	0,91	61,69	957,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Reforma y consolidación arco Norte

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 3.790,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
9	17	26

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
9	3.626,53	3.082,99

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	600	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Pluri	957	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido
ER-Libre Pluri	2233	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
232,00		Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	2	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Suelos actualmente ocupados por instalaciones industriales inadecuadas, en cuanto uso, trazado y características.
Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la urbanización para poder localizar los usos residenciales ahora previstos.
Se incorpora como ámbito de reforma en suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

Esta intervención resulta necesaria para mejorar la organización de usos y cualificar la imagen urbana en el acceso a la ciudad desde la autovía A-32. Su uso será residencial en consonancia con la nueva organización de usos urbanos que prevé el Plan en la reforma y mejora de la estructura urbana actual.
Completar la urbanización de acuerdo con el uso residencial que prevé el Plan.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

El acceso se producirá desde la carretera de la Yedra.
Se formalizarán anchas aceras de acuerdo con la importancia del acceso.

En relación con la distribución de usos:

Uso residencial en tipología plurifamiliar, sellando las medianeras existentes. Obtención de viario y espacios libres locales para mejorar la configuración del acceso. La altura máxima será de tres plantas.

En relación con la protección de recursos:

Vacío urbano sin presencia de valores particulares. No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

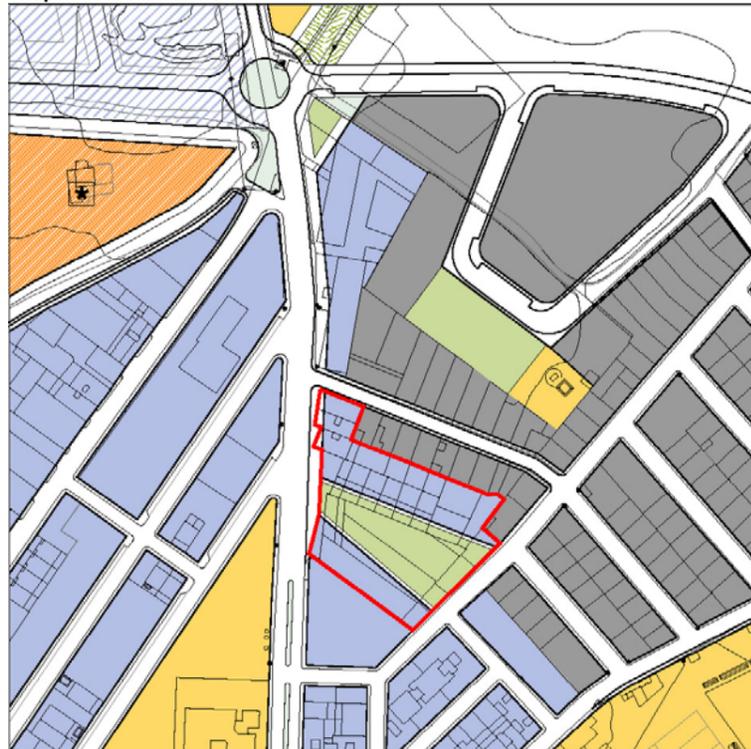
Reurbanización del frente de Calle la Yedra con los nuevos criterios de ordenación de esta vía, ampliando el acerado hasta la nueva alineación prevista.
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
5.683,98	0,90	63,34	1.320,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Reforma y consolidación arco Norte

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 5.100,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
12	24	36

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
9	4.897,62	4.206,25

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	700	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Pluri	1320	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido
ER-Libre Pluri	3080	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
2.000,00		Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	2	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Suelos actualmente ocupados por instalaciones industriales inadecuadas, en cuanto uso, trazado y características.
Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la urbanización para poder localizar los usos residenciales ahora previstos.
Se incorpora como ámbito de reforma en suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

Esta intervención resulta necesaria para mejorar la morfología en un espacio de acceso a recalificar. Su uso será residencial en consonancia con la nueva organización de usos urbanos que prevé el Plan en la reforma y mejora de la estructura urbana actual.
Completar la urbanización de acuerdo con el uso residencial que prevé el Plan.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

El acceso se producirá desde la carretera de la Yedra y calle Aladrero.
Se formalizarán anchas aceras de acuerdo con la importancia del acceso.

En relación con la distribución de usos:

Uso residencial en tipología plurifamiliar, sellando las medianeras existentes. Obtención de viario y espacios libres locales. La altura máxima será de tres plantas.

En relación con la protección de recursos:

Vacío urbano sin presencia de valores particulares. No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

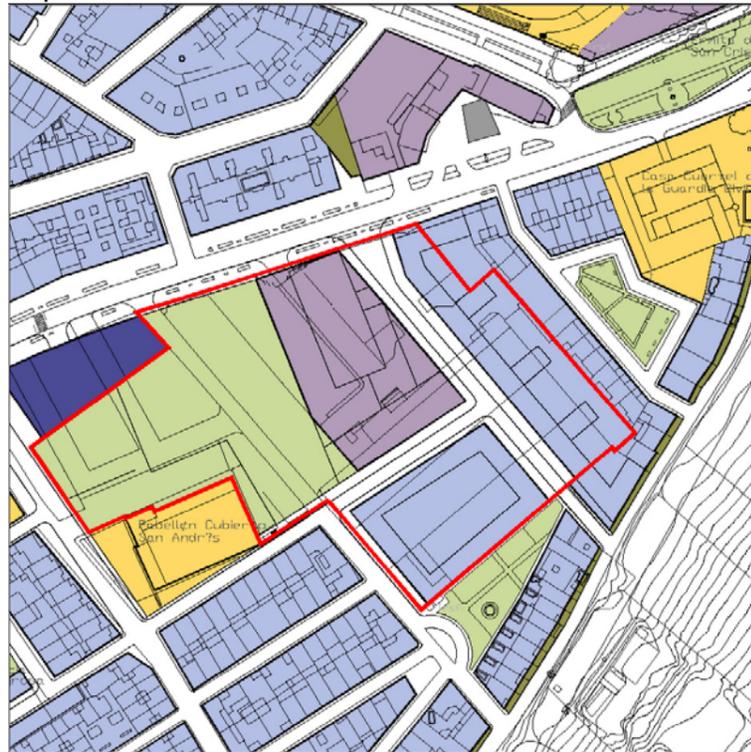
Reurbanización del frente de Calle la Yedra con los nuevos criterios de ordenación de esta vía, ampliando el acerado hasta la nueva alineación prevista.
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
27.843,24	0,74	31,02	4.000,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Reforma Ejidos y Alcalde Puche Pardo

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 20.500,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
36	50	86

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
11	23.044,50	20.733,55

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
ER-VPO Pluri	4000	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido
ER-Libre Pluri	6000	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre
E-Terciaria	10500	Uso terciario y comercial, mercado

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
7.500,00		Superficie en M2 de suelo DPH:

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Los suelos se corresponden con un antiguo enclave industrial del que restan naves de almacenaje (antigua Fábrica Lois), espacios vacantes u ocupados por usos inadecuados. En su entorno inmediato, la posibilidad de traslado del ferrial así como la necesidad de reubicar la Estación de Autobuses, son circunstancias favorables para operar en la activación funcional y formal de esta área.

OBJETIVOS

Crear un área de centralidad urbana, implantándose usos urbanos diversos que junto a los equipamientos generales de su entorno, generen actividad y reequilibren las funciones urbanas del sector de crecimiento este y que produzcan, por su concentración y equilibrio en su distribución, un fragmento coherente y complejo de ciudad. Completar la urbanización de acuerdo con el uso residencial que prevé el Plan.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Integrar la intervención en la ordenación de la trama urbana y viaria del sector de ciudad comprendido entre la Avenida Alcalde Puche Pardo y el Paseo de Antonio Machado, ordenando las conexiones viarias y visuales entre ambos límites. En este contexto de recomposición urbana cobra sentido la prolongación del viario transversal a la Avenida Antonio Machado así como la apertura de viario propuesta (IV-5: Prolongación calle Diego de Hocés) que restablece una continuidad del viario longitudinal del sector, paralelo a la Avenida.

En relación con la distribución de usos:

Implantar usos urbanos diversos: usos terciarios (Centro Comercial y de ocio); usos residenciales en tipología plurifamiliar que completen las tramas existentes y resuelvan el sellado de las medianeras existentes; y usos de espacios libres. Será preceptivo la creación de un aparcamiento subterráneo con al menos 200 plazas de aparcamiento; además se reservarán los aparcamientos exigidos por la ordenanza para cada uso previsto. La altura máxima será de tres plantas.

En relación con la protección de recursos:

Vacío urbano sin presencia de valores particulares. No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

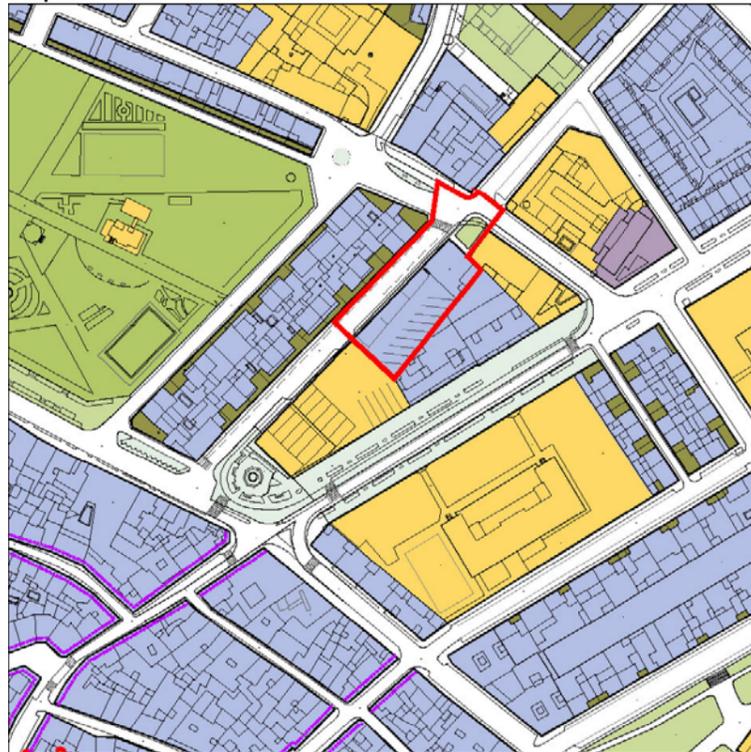
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida. Será condición que la carga y descarga de mercancía en la edificabilidad comercial se haga en el interior del edificio, evitando ruidos.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
3.150,00	1,15	99,86	1.810,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Reforma Ejidos y Alcalde Puche Pardo

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 3.620,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
16	15	31

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
9	3.192,84	2.331,06

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
ER-Libre Pluri	1810	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre
ER-VPO Pluri	1810	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
900,00		Superficie en M2 de suelo DPH:

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Pública
Sistema de Actuación	Por determinar
Figura de Planeamiento	

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Alta
-----------	---	-----------	------

AMBITO:

Parcela ocupada por la actual Estación de Autobuses y espacio viario de Calle Coca de la Piñera y Acera de la Trinidad. Esta actuación completa la transformación de la estación de autobuses en nuevo mercado municipal que se localiza al oeste del ámbito. Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la urbanización para poder localizar los usos residenciales ahora previstos.

OBJETIVOS

La actuación complementa la transformación de la estación de autobuses en mercado municipal. La edificación de la parcela se plantea para resolver los problemas de configuración de la manzana y ocultar la medianera existente. Completar la urbanización de acuerdo con el uso residencial que prevé el Plan.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

En cuanto al viario urbano, se debe resolver la funcionalidad del encuentro de Calle Coca de la Piñera y Acera de la Trinidad. Este encuentro debe resolver los movimientos de tráfico que se producirán como resultado de la nueva ordenación del tráfico alrededor de esta manzana.

En relación con la distribución de usos:

El uso de la edificación será residencial. La edificación tendrá una altura máxima de cuatro plantas y ático. La parcela contará con aparcamiento al menos en la proporción de una plaza por vivienda.

En relación con la protección de recursos:

Por localizarse en la Zona de D de Zonificación Arqueológica con carácter previo a cualquier movimiento de tierras será necesario realizar una actividad arqueológica conforme a las indicaciones de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico. Por localizarse en el interior del Conjunto Histórico y de acuerdo con el art.29 de la LPHA la figura de planeamiento de desarrollo que corresponda deberá tener informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

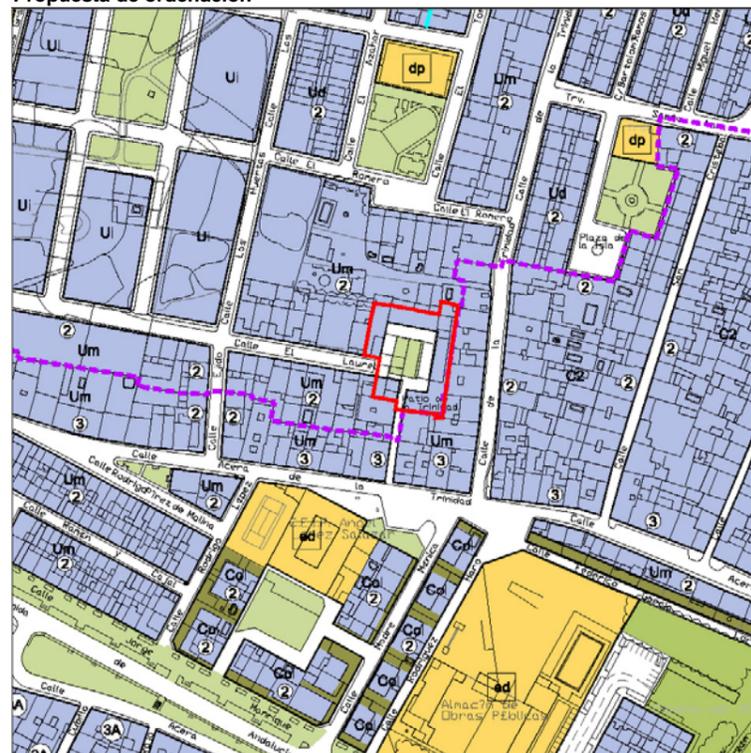
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
1.822,22	0,65	54,88	500,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Reforma y consolidación arco Norte

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 1.187,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
5	5	10

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
11	1.509,11	1.356,92

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
ER-Libre Pluri	0	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre
E-Terciaria	87	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Uni	500	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen protegido
ER-Libre Uni	600	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
240,24		Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

El ámbito recoge los espacios interiores de una manzana cuya configuración ha sido el resultado de procesos de ocupación con tipologías y usos inadecuados (naves industriales entre edificaciones residenciales). Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la urbanización para poder localizar los usos residenciales ahora previstos. Se incorpora como ámbito de reforma en suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

Se trata de erradicar los usos incompatibles existentes y mejorar el acceso y ordenación interna del ámbito. Para ello se proponen usos de vivienda homogéneos al resto de la manzana y coherentes con las características de la edificación colindante. Completar la urbanización de acuerdo con el uso residencial que prevé el Plan.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Producir el registro y reordenación interior de la manzana en torno a un pequeño espacio libre que también permita dar salida a la calle Laurel.

En relación con la distribución de usos:

Usos de vivienda unifamiliar y espacios libres a escala de la intervención. La altura máxima será de dos plantas.

En relación con la protección de recursos:

Vacío urbano sin presencia de valores particulares. No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

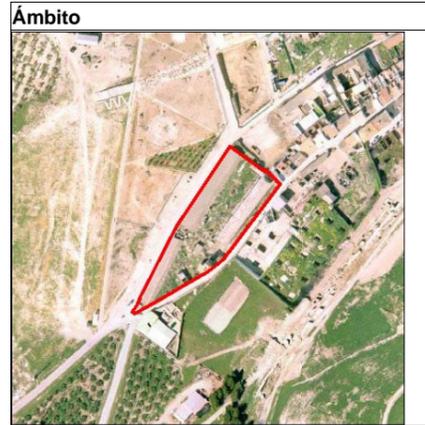
En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

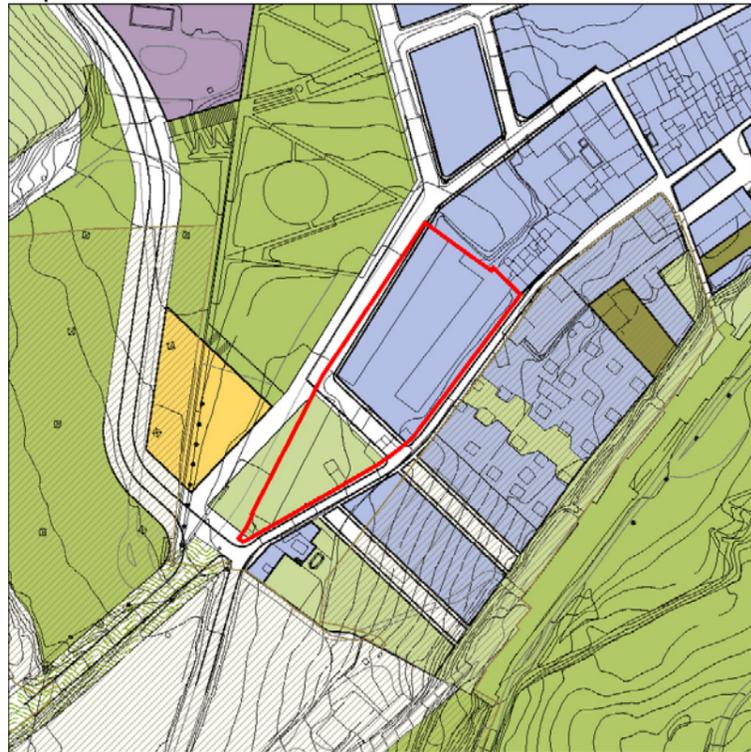
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
7.358,00	0,96	77,91	2.016,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Reforma Barrio de S. Vicente y borde Oeste

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 7.031,53

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
18	39	57

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
9	6.859,56	5.445,05

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	311,53	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Pluri	2016	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido
ER-Libre Pluri	4704	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
1.831,00		Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Espacios que configuran el extremo occidental del barrio de San Vicente situados entre las calles del Cura y San Vicente. El ámbito coincide con la parcela ocupada por unas naves abandonadas correspondientes a una antigua granja avícola localizada en cotas bajas del barrio de San Vicente.

Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la urbanización para poder localizar los usos residenciales ahora previstos. Se incorpora como ámbito de reforma en suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

Erradicación de actividades obsoletas e inadecuadas para la puesta en valor del entorno a pie del escarpe del Cerro del Alcázar. Se implantarán usos residenciales y espacios libres para completar la trama.

Se plantea el desmantelamiento de las actuales naves avícolas inadecuadas con el carácter residencial del barrio. Los nuevos usos residenciales se restringen a las zonas más bajas, donde no ocasionen impacto visual, para completar la trama residencial existente y dar viabilidad a la gestión.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

La accesibilidad al área la proporcionan las vías de borde existentes: calles del Cura y de San Vicente.

En relación con la distribución de usos:

Los usos residenciales se localizan en las cotas bajas, en tipología plurifamiliar en manzana, limitando su altura para evitar su incidencia visual. La altura máxima será de tres plantas.

La edificación no podrá superar ninguna de estas condiciones:

- Las tres plantas de altura.
- La altura máxima de la edificación es decir las cubiertas (entendiendo la cumbrera de la misma) y las instalaciones o chimeneas construidas por encima de las mismas no sobrepasarán la altura de la base de la muralla (entendiendo por muralla el conjunto de construcciones defensivas formada por: muro, antemuro y camino de ronda, siendo el techo de la nueva construcción la cota topográfica la del camino de ronda o, en su defecto, la base del antemuro de la muralla).

En relación con la protección de recursos:

- Afectada por la Unidad Arqueológica U-18 . Propuestas de Protección:
- Excavación Arqueológica ante cualquier tipo de actuación que implique remociones de los depósitos soterrados.
 - Desarrollo de Intervenciones de consolidación que impliquen la conservación de las edificaciones emergentes.
 - Erradicación de ailantos mediante tratamientos eficaces que eviten su reproducción y la alteración de los niveles arqueológicos.

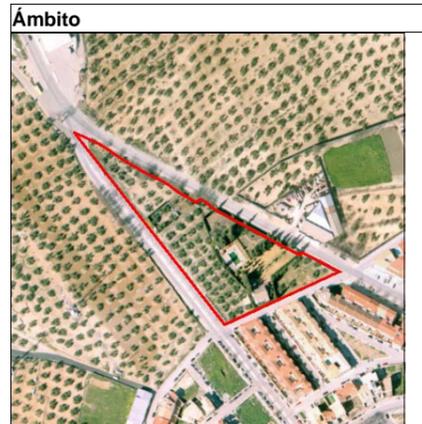
En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

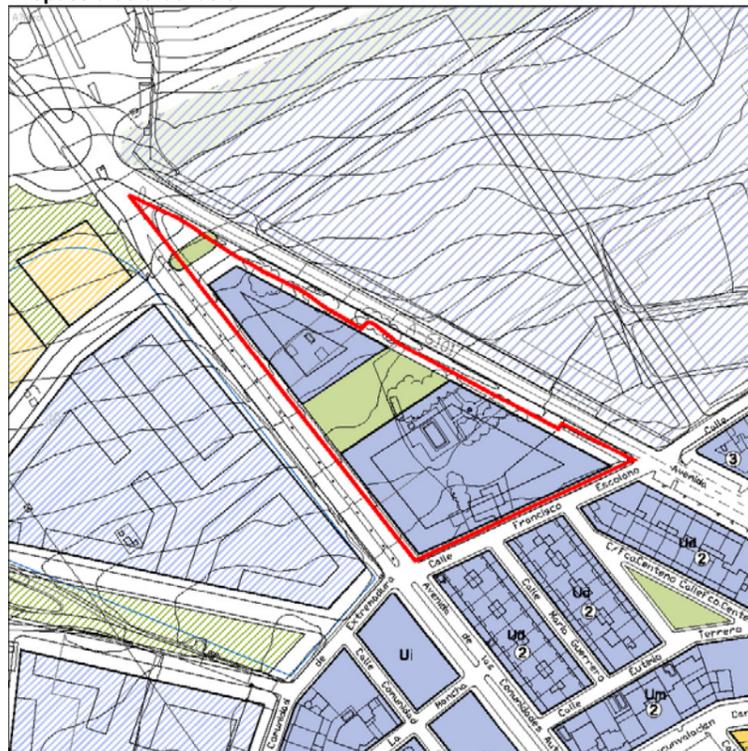
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
12.004,47	0,97	71,94	4.000,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Extensión noroeste

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 11.600,22

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
36	50	86

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
9	10.634,58	8.883,52

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	1600,22	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Pluri	4000	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido
ER-Libre Pluri	6000	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
2.600,00		Superficie en M2 de suelo DPH:

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Comprende una cuña de terrenos localizados entre la Avenida de Andalucía y calle Mejorada, actualmente destinados a uso de olivar y chalets. Se trata de los suelos comprendidos entre la ciudad consolidada y el nuevo acceso previsto desde la carretera de Ibrós. Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la

OBJETIVOS

Area de intervención para completar la estructura urbana y definir un espacio de acceso a Baeza, por lo que los nuevos espacios libres se sitúan preferentemente focalizando este punto. El uso previsto es residencial en tipología plurifamiliar abierta. Completar la urbanización de acuerdo con el uso residencial que prevé el Plan.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

La continuidad de la Ronda Norte y el arco de Ronda Oeste, ambos propuestos, supone adelantar el acceso a la ciudad desde la carretera de Ibrós. El nuevo acceso en rotonda queda definido a partir de esta área de intervención, como vértice en el que confluyen varios estructurantes. El acceso de producirá desde la Avda. de Andalucía y Avda. Comunidades Autónomas.

En relación con la distribución de usos:

La intervención incorpora suelos residenciales de viviendas en tipología plurifamiliar abierta. La altura máxima será de cuatro plantas. Se mantendrá línea de edificación la señalada en planos de calificación que en ningún caso podrá avanzar sobre la línea de edificación existente en esa margen de la carretera.

En relación con la protección de recursos:

Medidas para la actuación:

1. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas menos expuestas al ruido.
2. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con las carreteras.
3. Reutilización de los pies arbóreos en las zonas verdes, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes.
4. Además serán de aplicación las medidas protectoras y correctoras establecidas con carácter general en la normativa.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

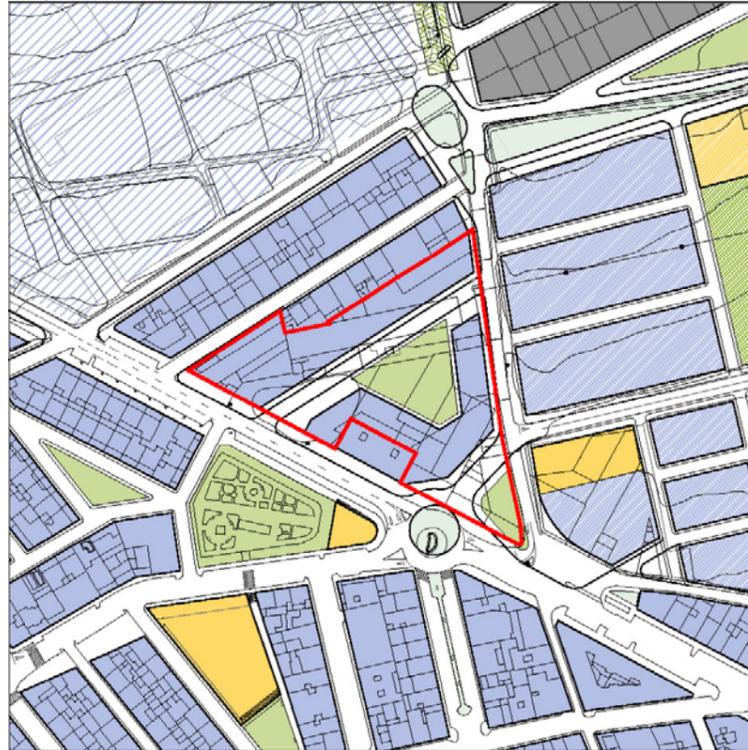
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
10.207,99	0,97	80,33	2.805,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Extensión noroeste

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 9.860,39

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
28	54	82

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
9	9.607,19	7.554,10

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	510,39	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Pluri	2805	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido
ER-Libre Pluri	6545	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
1.773,00		Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	2	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Se corresponde con diversas instalaciones de naves industriales implantadas a partir del Camino de la Escaleruela y otros restos de suelos no edificados con frente a la Avenida de Andalucía. Tanto por los usos inadecuados como por su imagen urbana, estos espacios impiden la continuidad de las tramas residenciales previstas en los sectores urbanizables 5 y 11 del planeamiento vigente, al interrumpir su salida natural a la Avenida de Andalucía.

Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la urbanización para poder localizar los usos residenciales ahora previstos. Se incorpora como ámbito de reforma en suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

Erradicar usos molestos para las actividades residenciales que se localizan en los bordes.
Establecer la formación de nuevo viario que enlace la Avda. de Andalucía y el camino de la Escaleruela.
Completar la urbanización de acuerdo con el uso residencial que prevé el Plan.
Prever uso residencial y espacios libres para completar los usos mayoritarios en la zona.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Resolver la continuidad del viario que articula los sectores urbanizables S-5 y S-11 con la Avenida de Andalucía.

El acceso se localizará principalmente por el viario de nueva formación que enlaza la avda. de Andalucía y el camino de la Escaleruela. Este viario podrá ser ajustado en el planeamiento de desarrollo

En relación con la distribución de usos:

Completar la manzana que da frente a la calle Huerta Quemada así como una nueva edificación en manzana que resuelva las medianeras del bloque de viviendas existente. La tipología prevista es prurifamiliar en manzana.

Los espacios libres deben mejorar la permeabilidad de los sectores en desarrollo hacia la Avenida de Andalucía. La disposición del espacio libre se establecerá en el planeamiento de desarrollo. La altura máxima será de cuatro plantas. En todo caso la altura se modulará en función de las edificaciones existentes; en la parcela localizada al norte que se completa, la altura no será superior a las tres plantas.

Se mantendrá línea de edificación la señalada en planos de calificación que en ningún caso podrá avanzar sobre la línea de edificación existente en esa margen de la carretera.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

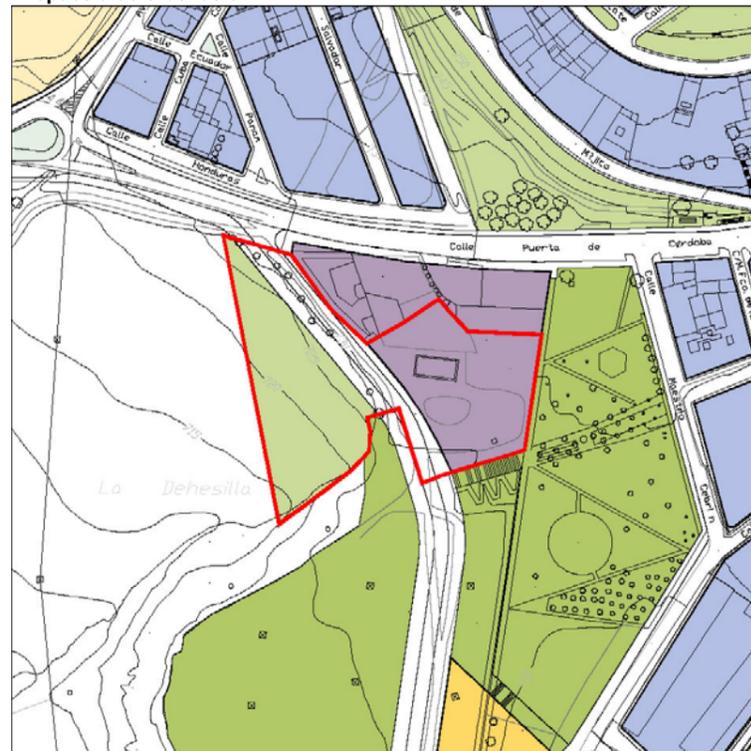
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Terciario		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
10.570,00	0,85	0,00	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Reforma Barrio de S. Vicente y borde Oeste

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 9.000,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
0	0	

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
11	9.477,00	7.870,98

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	9000	Uso terciario y comercial, mercado

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
4.450,00		Superficie en M2 de suelo DPH:

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Espacio vacante que configura el extremo occidental del núcleo, junto al Parque Patrimonio de la Humanidad. Suelos actualmente improductivos y correspondientes a los rellenos efectuados en la vaguada. Se integra este ámbito en la actuación de mayor escala para la ordenación del nuevo Ferial y nuevo acceso turístico y Centro de Interpretación.

OBJETIVOS

Se pretende la mejora de la imagen urbana de la ciudad especialmente en los espacios de acceso, planteándose el acabado de este borde urbano caracterizado por su fragilidad visual, donde se potencian los usos de ocio con el nuevo ferial así como los culturales organizando un área de acceso y acogida de visitantes. La nueva ordenación sobre rellenos de la vaguada debe mejorar la imagen urbana y lograr la integración paisajística de este límite urbano.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Se resuelve a partir del nuevo viario previsto desde la carretera de Jaén (la calle Puerta de Córdoba) que discurre por la cota baja y también proporciona acceso al Centro de Interpretación del Renacimiento en el extremo sur del Parque Patrimonio de la Humanidad.

En relación con la distribución de usos:

Se plantean usos de terciario (comercial u hotelero) como usos complementarios que doten al casco al tiempo que se trata de paliar el impacto visual de las medianeras del hotel y edificaciones existentes. Estos usos pueden registrarse desde el nuevo viario de acceso al ferial. La altura máxima será de tres plantas.

Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley, en la parcela destinada a zona verde.

En relación con la protección de recursos:

La intervención persigue la restauración visual y paisajística en un espacio de acceso a la ciudad. Se acabará la imagen urbana del borde este y el frente hacia el parque y ferial.

Medidas para la actuación:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con los accesos.
2. Además serán de aplicación las medidas protectoras y correctoras establecidas con carácter general en la normativa.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

El planeamiento de desarrollo deberá definir la ubicación exacta del dominio público hidráulico del cauce Arroyo Matadero, aportando plano en planta y secciones transversales que definan las actuaciones propuestas en relación al encauzamiento, teniendo en cuenta que el citado dominio público hidráulico ocupa toda la superficie de dicho encauzamiento, y que existen a ambos lados de dicho dominio público hidráulico una zona de servidumbre de 5 metros de anchura en los que no se permitirá ninguna tipo de construcción (artículo 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico). Así mismo, las actuaciones ubicadas en zona de policía deberán contar con la correspondiente, autorización de la Administración Hidráulica (artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico).

El planeamiento de desarrollo deberá justificar que la sección del embovedado es capaz de evacuar la avenida de período de retorno de 500 años para el citado cauce. En caso contrario, deberán adoptarse las correspondientes medidas.

OBSERVACIONES:

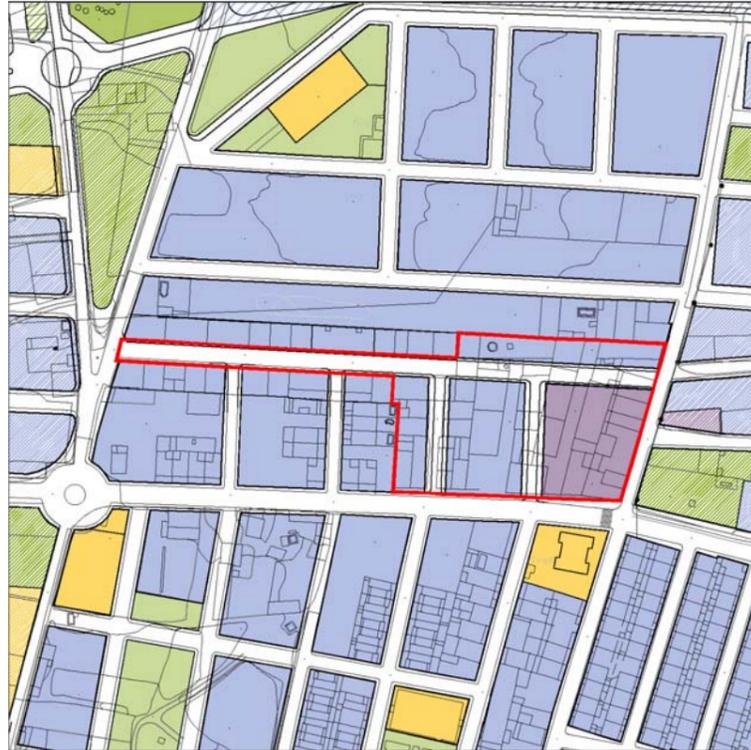
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y trazar, en su caso el viario secundario y aparcamiento.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
10.171,55	0,68	38,34	2.155,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Reforma y consolidación arco Norte

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 6.900,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
19	20	39

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
11	8.444,66	7.574,27

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	2050	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Uni	2155	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen protegido
ER-Libre Uni	2695	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
	1.370,00	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	2	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Se trata de un enclave de naves agrícolas que se ha quedado enquistado en una trama residencial, lo que causa problemas de incompatibilidad de usos e impide completar coherentemente el tejido urbano en esta zona. El ámbito reduce el de la unidad U-17 del planeamiento vigente, no ejecutada, excluyendo algunas edificaciones que son compatibles con la nueva ordenación. Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la urbanización para poder localizar los usos residenciales ahora previstos. Se incorpora como ámbito de reforma en suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

La intervención pretende erradicar usos inadecuados, manteniendo los objetivos de la U-17 prevista en el planeamiento general vigente. Se mejora la trama urbana y se completa la morfología de manzanas residenciales y viario en este sector. Completar la urbanización de acuerdo con el uso residencial que prevé el Plan.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Las aperturas de nuevos viarios completan la red viaria existente.

En relación con la distribución de usos:

Residencial, para completar los usos homogéneos de la zona, en tipologías unifamiliares y plurifamiliares en manzana cerrada. La altura máxima será de dos plantas.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

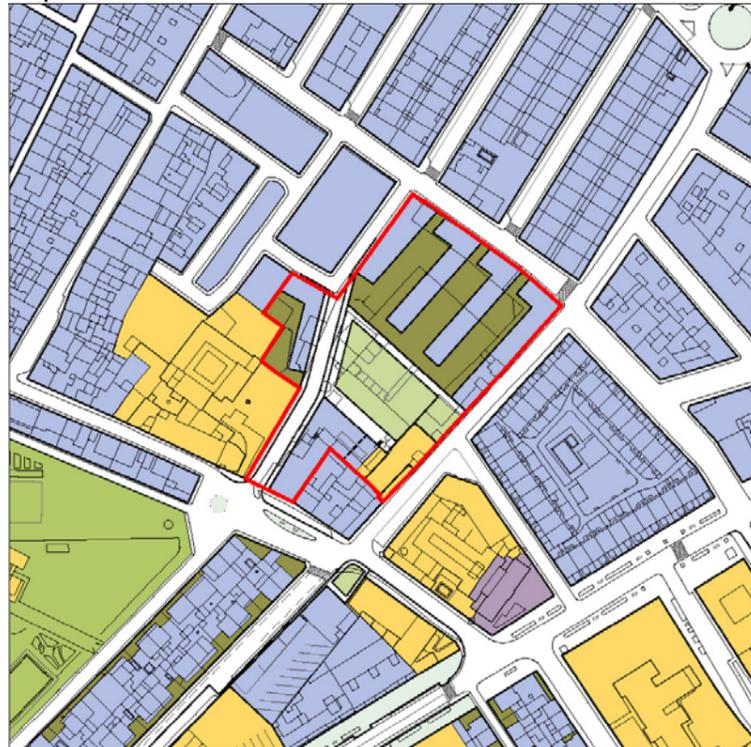
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida. Y en su caso el viario secundario y aparcamiento.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
11.827,71	0,98	80,32	3.300,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Reforma y consolidación arco Norte

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 11.561,81

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
30	65	95

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
9	11.270,92	8.752,72

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	561,81	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Pluri	3300	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido
ER-Libre Pluri	7700	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
1.500,00	530,00	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Se trata de un enclave industrial, la Cooperativa El Alcázar, cuyo traslado prevé el nuevo Plan General. La actividad genera impacto ambiental así como un tráfico de vehículos pesados inadecuado a las características de la trama urbana e impide la organización coherente de la trama urbana. Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la urbanización para poder localizar los usos residenciales ahora previstos. Se incorpora como ámbito de reforma en suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

La intervención pretende erradicar usos inadecuados sustituyen el uso industrial por el residencial, e integrando elementos de interés arquitectónico que deben ser conservados. Ganar un espacio significativo para mejorar la trama urbana, con la posibilidad de recuperar espacios dotacionales: los elementos de interés arquitectónico existentes pertenecientes a la fábrica deberán rehabilitarse para uso público, así como un espacio libre local.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

La intervención introduce nuevas conexiones viarias en la trama existente. El acceso rodado se realizará de forma preferente desde el viario perimetral. Se dispondrá una vía en el lateral del Convento de San Antonio

En relación con la distribución de usos:

Residencial, en tipología plurifamiliar, equipamiento y espacios libres. Se deben destinar a equipamiento los elementos de interés arquitectónico que podrían rehabilitarse para un uso público, así como crear un espacio libre. Las nuevas viviendas deben resolver problemas de imagen urbana sellando medianerías vistas. La altura máxima será de tres plantas. La edificación no podrá adosarse a perímetro del convento de San Antonio. En su borde se deberán establecer viario público o espacios libres privados que preserven la intimidad de los jardines.

En relación con la protección de recursos:

Se conservarán los elementos de interés arquitectónico de mediados de siglo pasado, que deben ser protegidos. Entre ellos la torre-depósito y construcciones anexas. Por localizarse en la Zona de D de Zonificación Arqueológica con carácter previo a cualquier movimiento de tierras será necesario realizar una actividad arqueológica conforme a las indicaciones de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico. Por localizarse en el interior del Conjunto Histórico y de acuerdo con el art.29 de la LPHA la figura de planeamiento de desarrollo que corresponda deberá tener informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

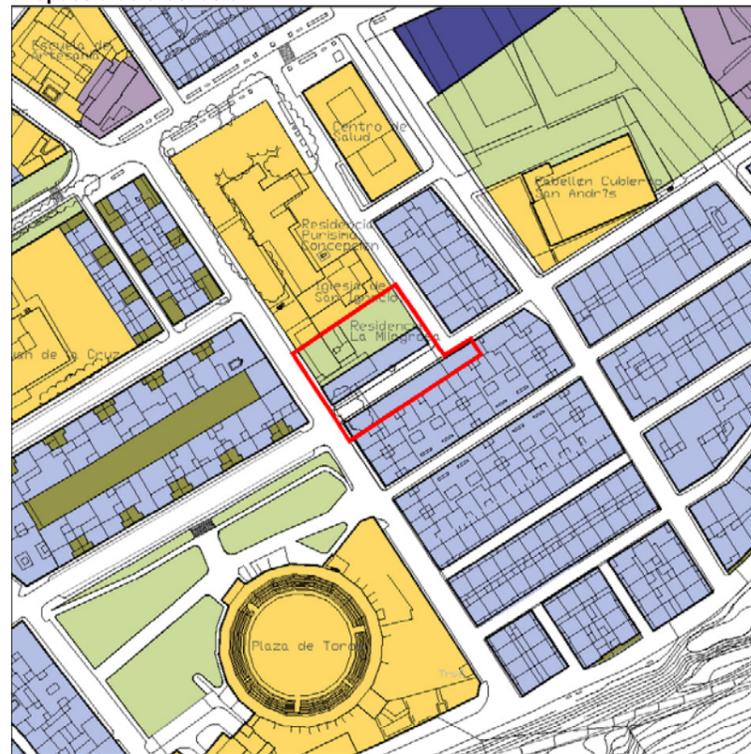
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y distribuir la edificabilidad de VPO. El Estudio de Detalle deberá precisar los elementos arquitectónicos de valor que deban mantenerse.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
3.200,00	0,97	65,63	2.500,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Reforma Ejidos y Alcalde Puche Pardo

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 3.100,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
21	0	21

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
11	2.656,80	2.382,89

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
ER-Libre Pluri	0	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre
E-Terciaria	600	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Pluri	2500	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
1.200,00		Superficie en M2 de suelo DPH:

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento Privada
Sistema de Actuación Compensación
Figura de Planeamiento

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Alta
-----------	---	-----------	------

AMBITO:

El ámbito se corresponde con unos espacios sin edificar localizados en uno de los extremos de la parcela ocupada por el Convento de San Ignacio.
El ámbito se localiza sobre terrenos ocupados por una edificación moderna destinada a residencia de transeúntes y zona ajardinada anexa.
Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la

OBJETIVOS

Eliminar edificación del lateral de la Iglesia de San Ignacio, permitiendo ver su lateral. Ubicar colindante a la Iglesia de San Ignacio un jardín.
Introducir una conexión viaria entre estas calles, Calle Diego de Hoces y calle Sierra Morena, necesaria para completar y mallar la red viaria de la zona, que ahora se encuentra interrumpida por el extremo, no edificado, de la parcela.
Tapar la medianera existente en el extremo sur del ámbito

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

La intervención introduce una nueva conexión viaria en la trama existente.
El acceso a la edificación se realizará principalmente desde la nueva calle.

En relación con la distribución de usos:

Las nuevas viviendas, en tipología unifamiliar adosada o plurifamiliar en manzana, deben completar la manzana existente y resolver problemas de imagen urbana sellando medianerías vistas. La altura máxima será de dos plantas.
Se creará un espacio libre de usos público en el lateral de la Iglesia de San Ignacio.

En relación con la protección de recursos:

Por localizarse en la Zona de D de Zonificación Arqueológica con carácter previo a cualquier movimiento de tierras será necesario realizar una actividad arqueológica conforme a las indicaciones de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico
Por localizarse en el interior del Conjunto Histórico y de acuerdo con el art.29 de la LPHA la figura de planeamiento de desarrollo que corresponda deberá tener informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

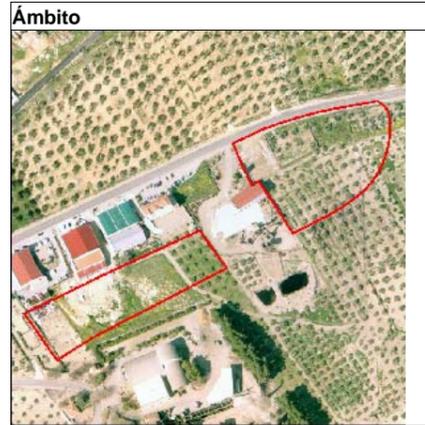
En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes, distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida en su caso trazar el viario secundario.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Industrial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
19.738,59	0,43	0,00	0,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Acceso Úbeda y Montalvas

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t: 8.500,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
0	0	

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
10	15.470,00	13.530,06

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Industrial	8500	Uso industria almacenaje

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
2.800,00		Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Suelos vacantes comprendidos entre el acceso de Úbeda y el ramal de conexión con la carretera de Jimena.
Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la urbanización para poder localizar los usos residenciales ahora previstos.
Se incorpora como ámbito de reforma en suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

Completar el frente industrial en este tramo de acceso.
Completar la urbanización de acuerdo con el uso que prevé el Plan.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Directamente desde la vía existente.

En relación con la distribución de usos:

Industriales completando el frente de instalaciones existentes. La tipología industrial se asemejará a la prevista en la ordenanza I3.

Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.

En relación con la protección de recursos:

Medidas para la actuación:

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

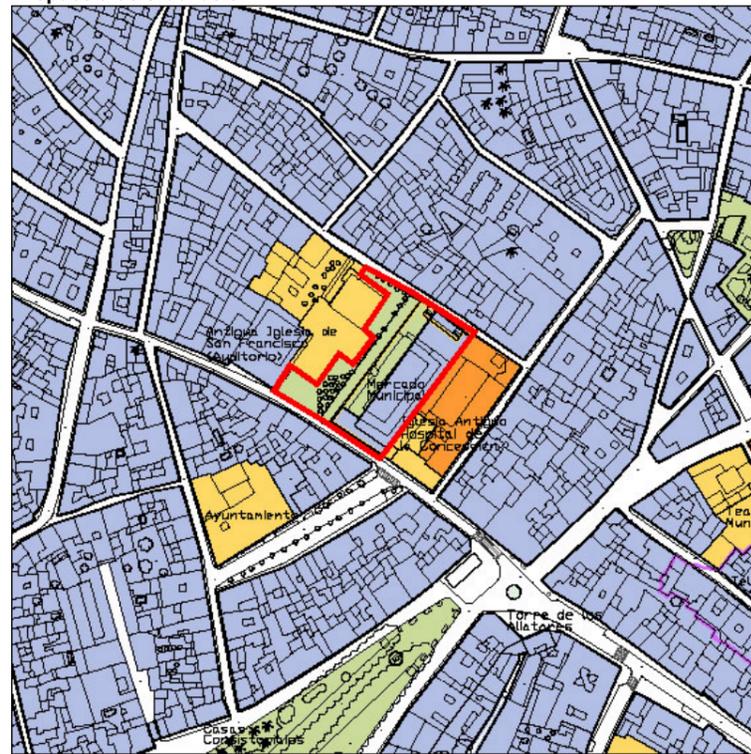
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y ajustar las rasantes y cotas de la edificación en relación a las vías de borde.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
3.579,00	1,24	75,37	2.967,34



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Centro

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 4.434,34

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
27	0	27

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
9	3.070,90	2.648,52

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
ER-Libre Pluri	0	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre
E-Terciaria	1467	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Pluri	2967,34	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
1.000,00		Superficie en M2 de suelo DPH:

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Pública
Sistema de Actuación	
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	2	Prioridad	Alta
-----------	---	-----------	------

AMBITO:

La actuación incluye los terrenos ocupados por el mercado y la calle que le separa de la antigua iglesia de S. Francisco.
El mercado de abastos sufre problemas funcionales de costosa solución.
Complementariamente, su localización en un área de accesibilidad restringida impone dificultades de acceso a los usuarios.

OBJETIVOS

- Localizar una plaza a los pies de la ruina de San Francisco.
- Recuperar las alineaciones de este espacio anteriores a la localización del mercado.
- Incorporar usos de mercado acordes con las necesidades actuales de la población.
- Implantar vivienda protegida que mantenga densidad y actividad en el casco.
- Mejorar el aparcamiento de la zona.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Se ordenará el espacio libre ampliando la plaza de San Francisco.
Se ordenará el ámbito para garantizar la funcionalidad de un aparcamiento bajo rasante. El aparcamiento bajo rasante estará condicionado al sustrato arqueológico y por un estudio de circulación y movilidad del entorno así como de su afección al conjunto.
El aparcamiento no ocupará el subsuelo público actual.

En relación con la distribución de usos:

La edificación no superará la alineación de la edificación anterior al actual mercado según se recoge en planos.
La altura de la edificación no superará (B+1+ático) en todo el perímetro del viario y (B+2+ático) en la crujía junto con la medianera del hotel.
La edificación se organizará en un volumen compacto que se adosará a la medianera del hotel limitrofe.
Cada tres viviendas destinadas a protección y cuya dimensión sea inferior a 60 m2t equivalen a dos viviendas de 100 m2t.
La planta baja de la nueva edificación se destinará a uso de mercado.
El proyecto de inmueble, sin renunciar a su contemporaneidad, deberá atender en su diseño y configuración al lugar donde se enclava, debiendo ser respetuoso con los inmuebles y espacios que lo circundan y procurando su integración evitando protagonismos.

En relación con la protección de recursos:

La actuación deberá contar con estudios arqueológicos del solar.
La edificación resolverá la relación con la arquería localizada en la calle San Francisco.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

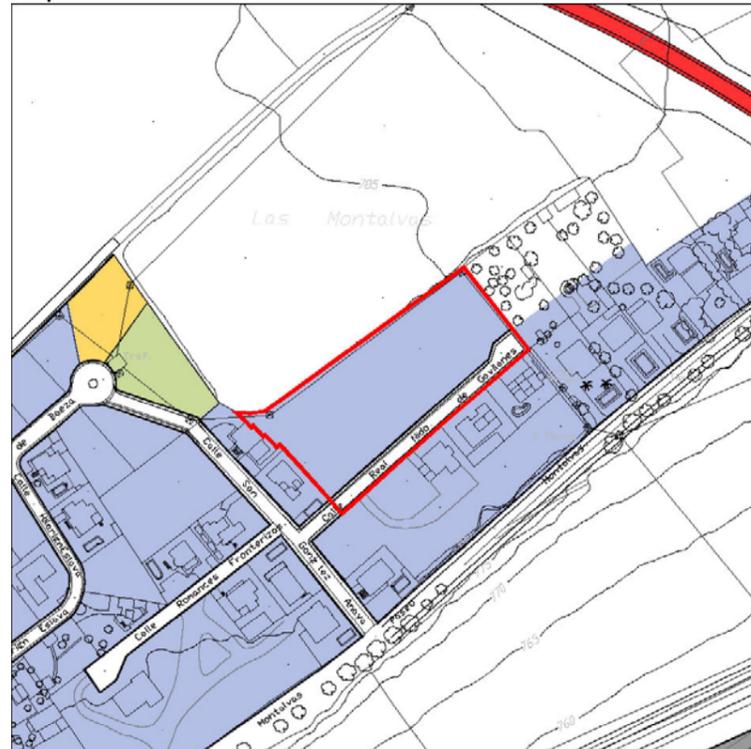
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes, distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida y en su caso trazar el viario secundario y espacio público.
El Estudio de Detalle deberá tener autorización de la Consejería de Cultura de acuerdo con lo previsto en el art.33.3. de la Ley 14/2007.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
6.818,00	0,29	10,27	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Aceso Úbeda y Montalvas

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t: 1.971,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
	7	7

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
8	5.637,06	4.929,83

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
ER-Libre Uni 1971	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	2	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

ÁMBITO:

Franja de terrenos localizados al norte de la Calle Real Nido de Gavilanes. La citada calle fue objeto de urbanización como parte del suelo urbano localizado al sur de la misma. Son terrenos que deben completar la urbanización para poder localizar los usos residenciales ahora previstos. Se incorpora como ámbito de reforma en suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

Consolidar el frente norte de la calle con usos residenciales, Eliminar la degradación que se produce en la zona por la presencia de usos incompatibles con áreas urbanas residenciales. Completar la urbanización y contribuir a la formación de equipamiento.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

El acceso se producirá desde la calle Real Nido de Gavilanes. En la parte norte se localizará una acera de al menos 5 m que deberá quedar arbolada.

En relación con la distribución de usos:

El ámbito se edificará con vivienda unifamiliar aislada. La altura de la edificación no superará las dos plantas.

En relación con la protección de recursos:

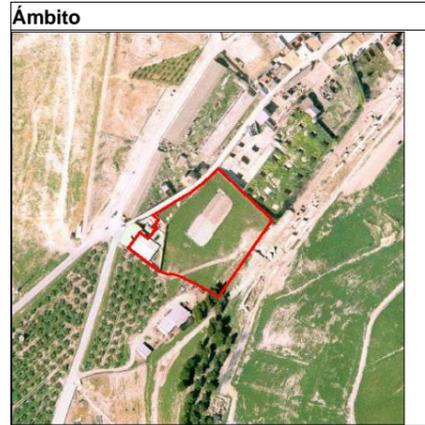
No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

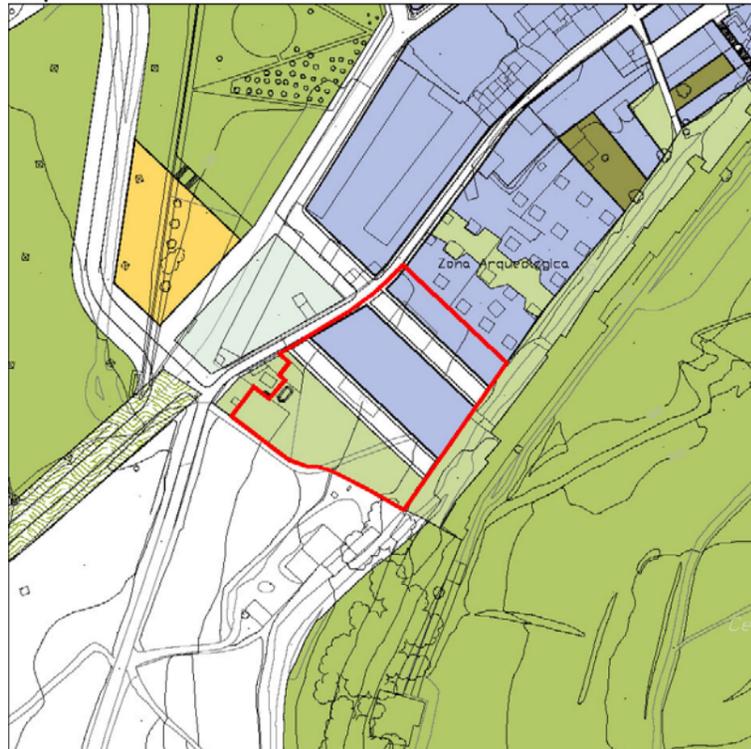
OBSERVACIONES:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
8.020,00	0,95	56,11	2.285,70



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Reforma Barrio de S. Vicente y borde Oeste

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 7.618,70

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
21	24	45

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
9	7.487,61	5.934,94

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
ER-VPO Pluri	2285,7	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido
ER-Libre Pluri	5333	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
2.000,00		Superficie en M2 de suelo DPH:

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	2	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

El ámbito coincide con la delimitación de la unidad UA-12 del Plan General anterior. El ámbito se localiza en unos terrenos de fuerte pendiente entre el paseo de la muralla al sur y la calle San Vicente al norte. Colinda con la parcela donde se realiza una actuación residencial por la empresa EPSA. El ámbito se encuentra afectado por el entorno de protección de los Bienes

OBJETIVOS

- Completar el área urbana localizada al pie de la muralla en el barrio de San Vicente.
- Proyectar el límite de la ciudad organizando una solución de contacto con el suelo no urbanizable.
- Respetar la imagen de la muralla, impidiendo ocultarla.
- Establecer un paseo al pie de la muralla que tenga su continuación por la parte oeste del ámbito hasta la calle de San Vicente.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

El acceso se realizará desde la calle San Vicente. El Estudio de Detalle podrá crear viario secundario para dar acceso a las parcelas que se originen. El viario secundario no podrá contener plazas de aparcamiento. Los viarios tendrán tratamiento de uso compartido peatón-rodado.

En relación con la distribución de usos:

La edificación residencial será de tipología plurifamiliar. Se utilizarán modelos arquitectónicos y materiales similares a los utilizados en la parcela colindante de EPSA para producir una imagen homogénea al pie de la muralla. La ocupación máxima de suelo por la edificación será 3.500 m2. La edificación presentará fachada a todos los espacios públicos, viario y zona verde. La altura máxima de la edificación es decir las cubiertas (entendiendo la cumbrera de la misma) y las instalaciones o chimeneas construidas por encima de las mismas no sobrepasarán la altura de la base de la muralla (entendiendo por muralla el conjunto de construcciones defensivas formada por: muro, antemuro y camino de ronda, siendo el techo de la nueva construcción la cota topográfica la del camino de ronda o, en su defecto, la base del antemuro de la muralla). Se establecerá una reserva de espacios libres y zona verde en la parte oeste del ámbito en contacto con el suelo no urbanizable.

En relación con la protección de recursos:

El ámbito se encuentra afectado por el entorno de protección de los Bienes declarados de Interés Cultural del Cerro del Alcázar y la muralla urbana se estará a lo dispuesto por el art.33.3. de la Ley 14/2007. Afectada por la Unidad Arqueológica U-18. Propuestas de Protección:
- Excavación Arqueológica ante cualquier tipo de actuación que implique remociones de los depósitos soterrados.
- Desarrollo de Intervenciones de consolidación que impliquen la conservación de las edificaciones emergentes.
- Erradicación de aiantos mediante tratamientos eficaces que eviten su reproducción y la alteración de los niveles arqueológicos.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

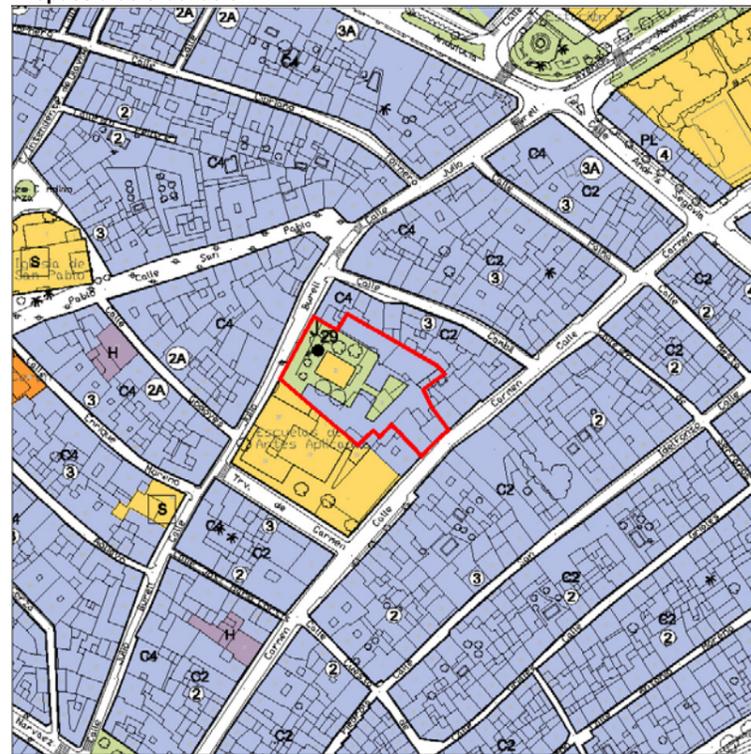
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes, distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida y en su caso trazar el viario secundario. El Estudio de Detalle deberá tener autorización de la Consejería de Cultura de acuerdo con lo previsto en el art.33.3. de la Ley 14/2007.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
3.245,00	0,95	77,04	924,60



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Centro

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 3.082,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
8	17	25

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
9	3.028,54	2.401,36

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
ER-Libre Uni	0	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre
ER-VPO Pluri	924,6	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido
ER-Libre Pluri	2157	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
800,00	168,00	Superficie en M2 de suelo DPH:

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Este ámbito estaba calificado como de tolerancia industrial ordenanza que permitía el uso de almazara con el residencial. En la actualidad la almazara ha dejado de usarse y se prevé el destino del solar para usos residenciales. En el solar se ubican tres edificaciones con protección ambiental y el jardín protegido J-28 Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la

OBJETIVOS

Destinar la parcela a usos acordes con el sector urbano donde se localiza, completando la trama urbana residencial de esta parte del casco. Conservar los elementos arquitectónicos y ambientales de valor en la parcela. Incorporar los nuevos usos solventado y ocultando las medianeras que aparecen en la parcelas colindantes.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

El acceso de producirá desde la Calle Carmen.

En relación con la distribución de usos:

La edificación se ubicará en el frente de la calle Carmen y ocultará las medianeras existentes. La nueva edificación podrá generar nueva medianera sobre la parcela colindante de la Escuela de Artes Aplicadas. Esta medianera podrá aparecer a partir de 36 m medidos desde la C/Julio Burell. La altura de la edificación no superará las tres plantas de altura. El edificio con frente a la calle Julio Burell catalogado con nivel ambiental se destinará a uso dotacional SIPS. El jardín pasará a tener la consideración de zona verde de uso público.

En relación con la protección de recursos:

Conservación de la edificación con frente a la calle Julio Burell catalogada con nivel ambiental. El edificio se destinará a uso dotacional SIPS. Conservación del jardín J-28. El jardín pasará a tener la consideración de zona verde de uso público. Por localizarse en la Zona de C de Zonificación Arqueológica con carácter previo a cualquier movimiento de tierras será necesario realizar una actividad arqueológica conforme a las indicaciones de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico. Por localizarse en el interior del Conjunto Histórico y de acuerdo con el art.29 de la LPHA la figura de planeamiento de desarrollo que corresponda deberá tener informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

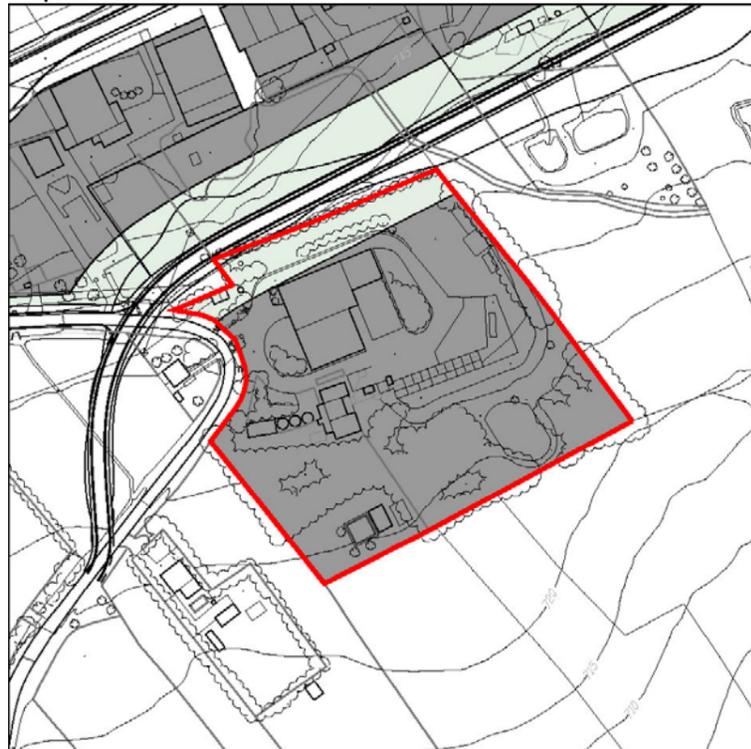
Podrá redactarse un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes, ajustar alineaciones, distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida y en su caso trazar el viario secundario si se considerará conveniente modificar la ordenación que figura en planos. El Estudio de Detalle deberá tener autorización de la Consejería de Cultura de acuerdo con lo previsto en el art.33.3. de la Ley 14/2007.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Industrial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
24.049,00	0,43	0,00	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención: Acceso Úbeda y Montalvas

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t: 10.341,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
10	18.820,62	16.484,68

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

Edificabilidad (M2T)	USOS	TIPOLOGIA
E-Industrial 10341	Uso industria almacenaje	

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
2.400,00	900,00	Superficie en M2 de suelo DPH:

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

El ámbito está ocupado por una almazara y se localiza a espaldas de la edificación que organiza el frente de la carretera de Úbeda y en el borde de la carretera de Jimena. Los terrenos se sitúan por debajo de la cota de la carretera de Úbeda y quedarán bordeados por el trazado de la prevista de la carretera de Jimena en su frente oeste y norte.

OBJETIVOS

- Favorecer el traslado de la instalación existente alejandola del área urbana.
- Permitir la localización de naves destinadas a actividades productivas.
- Prever las dotaciones necesarias ligadas al nuevo uso.
- Establecer las reservas de suelo derivadas del nuevo trazado de la carretera de Jimena.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

- El acceso se realizará desde la carretera de Jimena mediante la creación de una glorieta de acuerdo con las exigencias de la administración responsable.
- Las edificaciones garantizarán la separación de la carretera de acuerdo con lo exigido por la legislación de carreteras.
- Se trazará el viario secundario que sirva al acceso de las naves.

En relación con la distribución de usos:

- La ordenación establecerá la implantación de naves e instalaciones productivas con una altura máxima de dos plantas o 8 m de altura que podrá superarse cuando se justifiquen procesos o requerimientos productivos singulares.
 - La ordenación garantizará que no aparezcan medianeras en el perímetro exterior o fachadas de naves sin tratamiento de huecos.
- Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.

En relación con la protección de recursos:

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

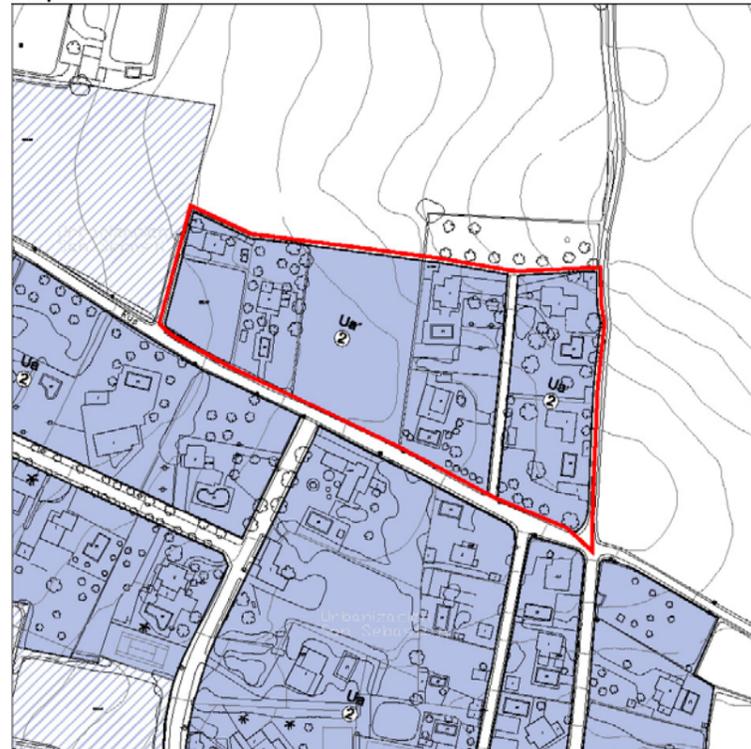
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes, distribuir la edificabilidad y en su caso trazar el viario secundario.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
18.922,96	0,16	5,28	0,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Consolidación de la Yedra

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 3.000,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
0	10	10

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
1	9.380,00	7.709,86

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	260	Uso terciario y comercial, mercado
ER-Libre Uni	2740	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
0,00		Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Por determinar
Figura de Planeamiento	Proyecto de Urbanización

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Se corresponde con la UE-1 prevista en el PGOU vigente y no desarrollada. En el ámbito existen algunas parcelas edificadas junto a terrenos dedicados a olivar.

OBJETIVOS

Area de intervención cuyo objetivo es completar la estructura urbana y urbanización existente y obtener dotaciones. Se prevé uso residencial y viario local

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Las viviendas no podrán acceder directamente desde el Camino Viejo de Rus debiendo preverse en su caso una vía local independiente para ello. No se establecen viarios vinculantes. El viario grafiado es el mínimo a prever y de carácter vinculante.

En relación con la distribución de usos:

Completar la urbanización y edificación con viviendas unifamiliares manteniendo la tipología existente.

Los espacios libres correspondientes no se localizarán dentro del ámbito. Su ubicación se realizará de forma concentrada en el ámbito de espacios libres de uso y dominio público.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

Urbanización completa del tramo del antiguo Camino de Rus al que da frente el ámbito, en aplicación del art 113 de la LOUA..

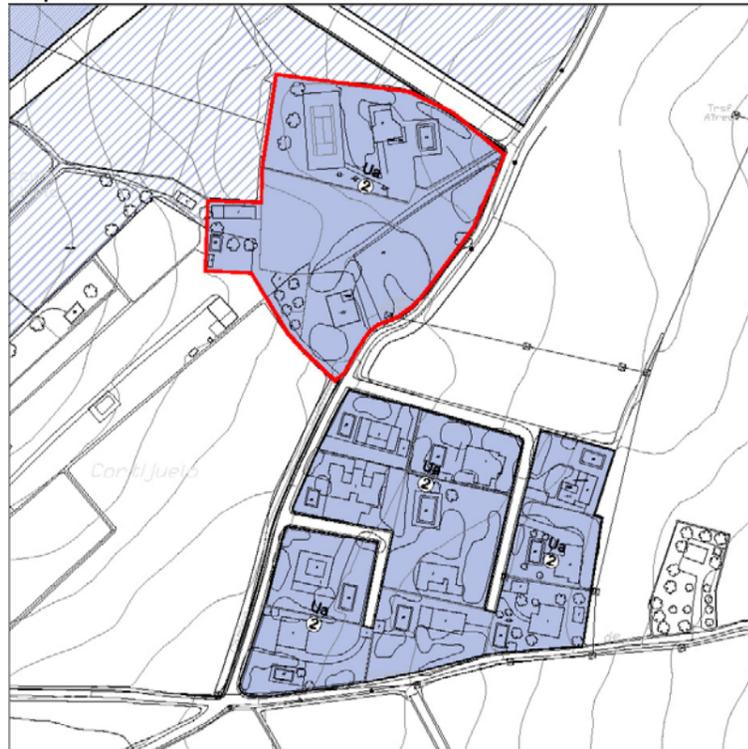
Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA. El PG establece la ordenación detallada completa. Sólo en caso de preverse nuevos viarios locales será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
12.242,68	0,15	4,90	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Consolidación de la Yedra

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 1.800,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
	6	6

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
1	5.620,00	4.988,09

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	160	Uso terciario y comercial, mercado
ER-Libre Uni	1640	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Por determinar
Figura de Planeamiento	Proyecto de Urbanización

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Se corresponde con la UE-3 prevista en el PGOU vigente y no desarrollada. En el ámbito existen algunas parcelas edificadas junto a terrenos dedicados a olivar.

OBJETIVOS

Area de intervención cuyo objetivo es completar la estructura urbana y urbanización existente y obtener dotaciones. Se prevé uso residencial y viario local.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Ampliación de la sección del Camino que le sirve de acceso.

En relación con la distribución de usos:

Completar la urbanización y edificación con viviendas unifamiliares manteniendo la tipología existente. Los espacios libres correspondientes se concentrarán en la obtención de los nuevos parques y equipamiento deportivo de La Yedra.

Los espacios libres correspondientes no se localizarán dentro del ámbito. Su ubicación se realizará de forma concentrada en el ámbito de espacios libres de uso y dominio público.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

Urbanización completa del tramo del Camino al que da frente el ámbito, en aplicación del art 113 de la LOUA.

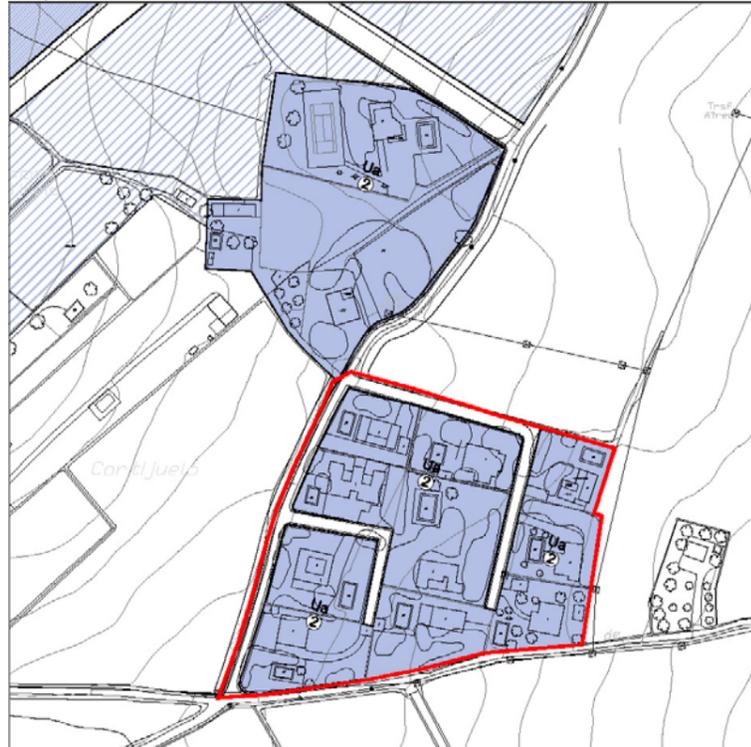
Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA. Para la previsión de nuevos viarios locales será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
19.881,21	0,15	5,03	0,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Consolidación de la Yedra

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 3.000,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
0	10	10

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
1	9.380,00	8.100,29

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	260	Uso terciario y comercial, mercado
ER-Libre Uni	2740	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Por determinar
Figura de Planeamiento	Proyecto de Urbanización

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Se corresponde con la UE-4 prevista en el PGOU vigente y no desarrollada. En el ámbito existen algunas parcelas edificadas junto a terrenos dedicados a olivar.

OBJETIVOS

Area de intervención cuyo objetivo es completar la estructura urbana y urbanización existente y obtener dotaciones. Se prevé uso residencial y viario local.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Mantenimiento del viario existente a partir del Camino del Cortijuelo.

En relación con la distribución de usos:

Completar la urbanización manteniendo la tipología existente.

Los espacios libres correspondientes se concentrarán en la obtención de los nuevos parques y equipamiento de La Yedra.

Los espacios libres correspondientes no se localizarán dentro del ámbito. Su ubicación se realizará de forma concentrada en el ámbito de espacios libres de uso y dominio público.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

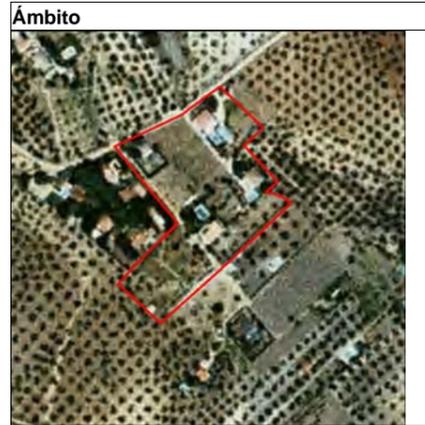
Urbanización completa del tramo del Camino al que da frente el ámbito, en aplicación del art 113 de la LOUA.

Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA.

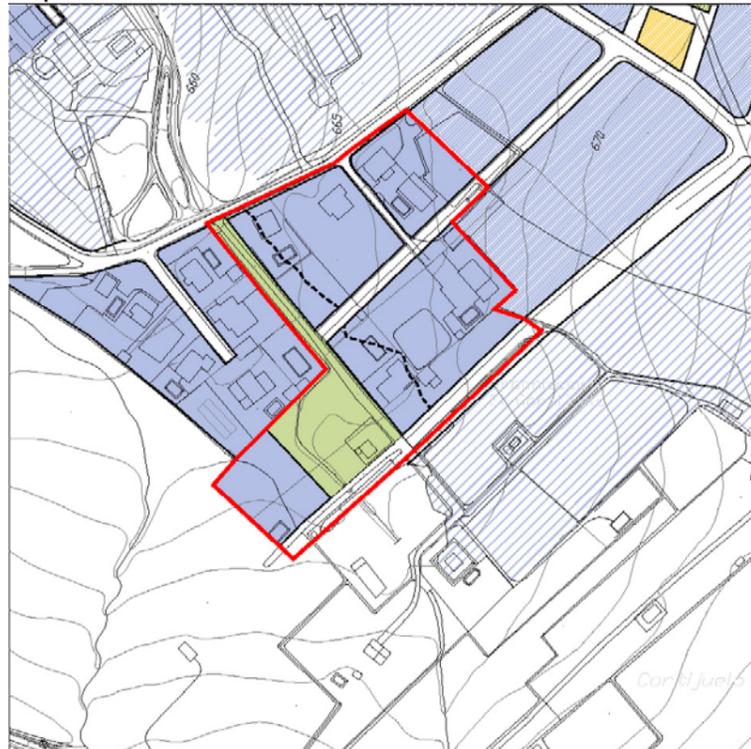
El PG establece la ordenación detallada completa. Sólo en caso de preverse nuevos viarios locales será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
17.527,51	0,17	6,85	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Consolidación de la Yedra

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 3.000,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
	12	12

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
1	9.380,00	7.141,31

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	260	Uso terciario y comercial, mercado
ER-Libre Uni	2740	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total
2.950,00	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Por determinar
Figura de Planeamiento	Proyecto de Urbanización

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Se corresponde con la UE-5 prevista en el PGOU vigente y no desarrollada. En el ámbito existen algunas parcelas edificadas junto a terrenos dedicados a olivar.

OBJETIVOS

Area de intervención cuyo objetivo es completar la estructura urbana y urbanización existente y obtener dotaciones. Se prevé uso residencial y viario local.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Mantenimiento del viario existente a partir de la Calle Cortijuelo. Los viarios grafiados en el plano de ordenación completa tienen carácter vinculante.

En relación con la distribución de usos:

Completar la urbanización manteniendo la tipología existente. Los espacios libres correspondientes se concentrarán en la obtención de los nuevos parques y equipamiento deportivo de La Yedra. Los terrenos que se encuentran en el interior de las llanuras de inundación deberán ser destinados a espacios libres de uso público.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia de presencia de valores culturales. El viario del sector no invadirá en ningún momento la Vía Pecuaria. La Vía Pecuaria no podrá ser utilizada como viario del sector.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

El planeamiento de desarrollo deberá contener estudio hidrológico e hidráulico que determine la posible afección a DPH y a su zona de servidumbre. La determinación del DPH debe hacerse en régimen natural. En caso de que se obtenga una nueva delimitación de DPH y servidumbre y/o de zona inundable para el periodo de retornode 500 años se tendrá que clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Especifica. El planeamiento de desarrollo deberá contener estudio hidrológico e hidráulico que determine la llanura de inundación correspondiente al periodo de retorno de 500 años con las condiciones expuestas anteriormente. En caso de que se obtenga una nueva delimitación de zona inundable que sea mayor que la establecida en el actual documento del PGOU de Baeza, en la figura de planeamiento correspondiente deberán clasificarse dichas zonas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Especifica, pudiendo incluir dentro de las citadas zonas inundables los sistemas generales de espacios libres en las condiciones establecidas en el art.11.158.3 de la normativa. La administración hidráulica competente en materia de aguas será la encargada de autorizar las actuaciones en cauce. Serán a cargo del ámbito las obras a realizar en los tramos a los que da frente.

OBSERVACIONES:

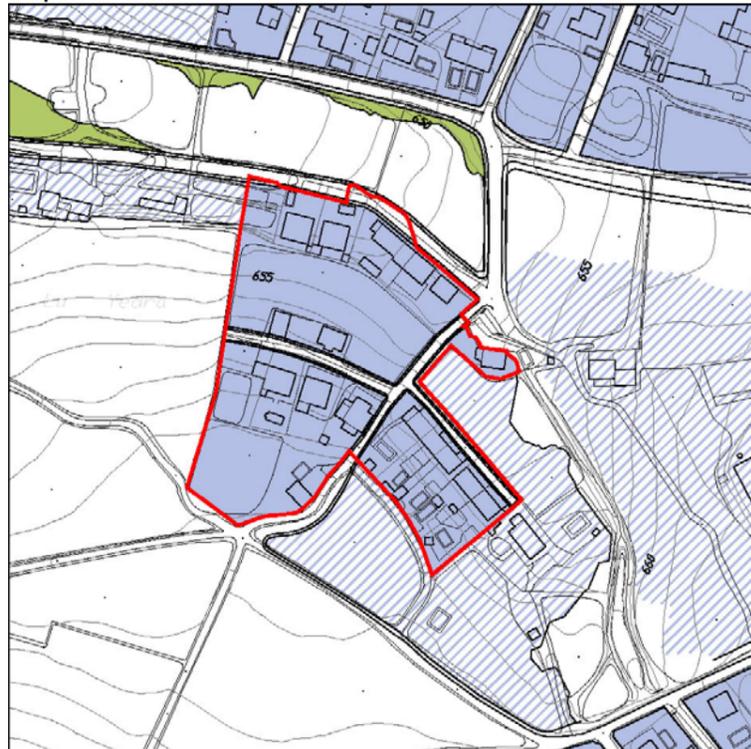
Urbanización completa de los tramos de caminos a los que da frente el ámbito, en aplicación del art 113 de la LOUA.. Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA. Se deberá redactar un Plan Especial en desarrollo de la actuación.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
17.247,00	0,19	7,54	0,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Consolidación de la Yedra

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 3.300,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
0	13	13

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
1	10.330,00	7.027,02

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	280	Uso terciario y comercial, mercado
ER-Libre Uni	3020	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total
	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Por determinar
Figura de Planeamiento	Proyecto de Urbanización

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Se corresponde con la UE-6 prevista en el PGOU vigente y no desarrollada. En el ámbito existen algunas parcelas edificadas junto a terrenos dedicados a olivar o improductivos.

OBJETIVOS

Area de intervenció cuyo objetivo es completar la estructura urbana y urbanización existente y obtener dotaciones. Se prevé uso residencial y viario local.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Mantenimiento del viario existente a partir del Camino.
Los viarios grafiados en el plano de ordenación completa tienen carácter vinculante.

En relación con la distribución de usos:

Completar la urbanización manteniendo la tipología existente.
Los espacios libres correspondientes se concentrarán en la obtención de los nuevos parques y equipamiento deportivo de La Yedra.
Los espacios libres correspondientes no se localizarán dentro del ámbito. Su ubicación se realizará de forma concentrada en el ámbito de espacios libres de uso y dominio público.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

El planeamiento de desarrollo deberá contener estudio hidrológico e hidráulico que determine la posible afección a DPH y a su zona de servidumbre. La determinación del DPH debe hacerse en régimen natural. En caso de que se obtenga una nueva delimitación de DPH y servidumbre y/o de zona inundable para el periodo de retornode 500 años se tendrá que clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Especifica
El planeamiento de desarrollo deberá contener estudio hidrológico e hidráulico que determine la llanura de inundación correspondiente al periodo de retorno de 500 años con las condiciones expuestas anteriormente. En caso de que se obtenga una nueva delimitación de zona inundable que sea mayor que la establecida en el actual documento del PGOU de Baeza, en la figura de planeamiento correspondiente deberán clasificarse dichas zonas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Especifica, pudiendo incluir dentro de las citadas zonas inundables los sistemas generales de espacios libres en las condiciones establecidas en el art.11.158.3 de la normativa.
La administración hidráulica competente en materia de aguas será la encargada de autorizar las actuaciones en cauce. Serán a cargo de la actuación las obras a realizar en los tramos a los que da frente.

OBSERVACIONES:

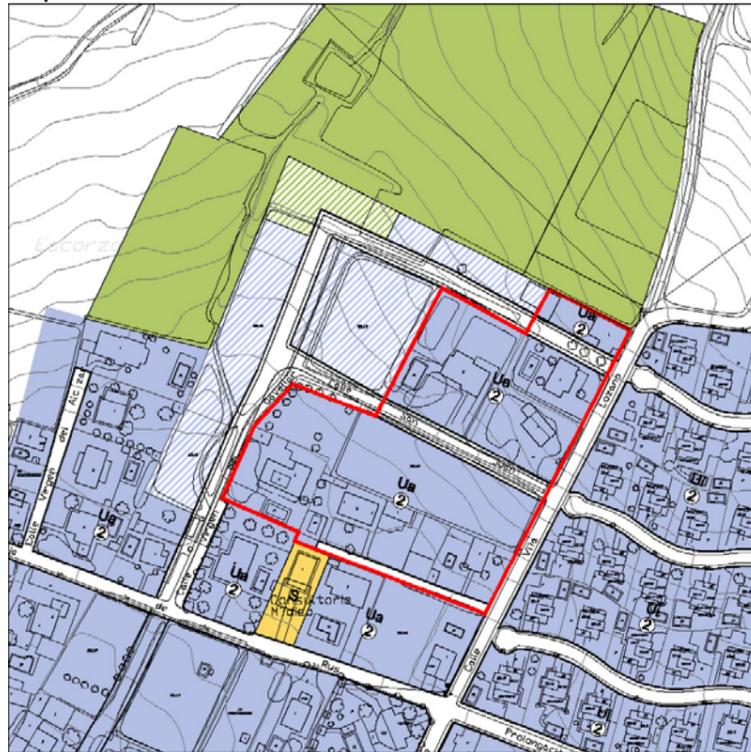
Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA.El PG establece la ordenación detallada completa. Sólo en caso de preverse nuevos viarios locales será preceptiva le redacción de un Estudio de Detalle.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
16.222,01	0,20	6,78	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Consolidación de la Yedra

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 3.300,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
	11	11

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
1	10.330,00	6.609,40

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	280	Uso terciario y comercial, mercado
ER-Libre Uni	3020	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Por determinar
Figura de Planeamiento	Proyecto de Urbanización

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Se corresponde con la UE-7 prevista en el PGOU vigente y no desarrollada. En el ámbito existen algunas parcelas edificadas junto a terrenos improductivos.

OBJETIVOS

Area de intervención cuyo objetivo es completar la estructura urbana y urbanización existente y obtener dotaciones. Se prevé uso residencial y viario local.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Mantenimiento del viario existente, calle San Juan y calle Virgen del Gavellar.

En relación con la distribución de usos:

Completar la urbanización manteniendo la tipología existente. Los espacios libres correspondientes se concentrarán en la obtención de los nuevos parques y equipamiento deportivo de La Yedra. Los espacios libres correspondientes no se localizarán dentro del ámbito. Su ubicación se realizará de forma concentrada en el ámbito de espacios libres de uso y dominio público.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA. El PG establece la ordenación detallada completa. Sólo en caso de preverse nuevos viarios locales será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
6.600,92	0,23	7,57	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Consolidación de la Yedra

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 1.500,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
	5	5

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
1	4.690,00	2.689,44

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	130	Uso terciario y comercial, mercado
ER-Libre Uni	1370	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	Superficie en M2 de suelo
---------------	-----------	---------------------------

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Por determinar
Figura de Planeamiento	Proyecto de Urbanización

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Se corresponde con la UE-8 prevista en el PGOU vigente y no desarrollada, cuya delimitación se modifica. Se incluyen terrenos vacantes hasta la calle iniciada existente, y se excluyen de la misma los espacios no edificados al sur del ámbito.

OBJETIVOS

Area de intervención cuyo objetivo es completar la estructura urbana y urbanización existente y obtener dotaciones. Se prevé uso residencial y viario local.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Nuevo viario local que organiza internamente la actuación, en conexión con la N-322 y la JA-4109, carretera de Ibros.

En relación con la distribución de usos:

Completar la urbanización manteniendo la tipología existente. Los espacios libres correspondientes se concentrarán en la obtención de los nuevos parques y equipamiento deportivo de La Yedra. Los espacios libres correspondientes no se localizarán dentro del ámbito. Su ubicación se realizará de forma concentrada en el ámbito de espacios libres de uso y dominio público.

En relación con la protección de recursos:

No existen elementos de interés a proteger, salvo el arbolado común existente, cuya conservación deberá procurarse.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA. El PG establece la ordenación detallada completa.

Sólo en caso de preverse nuevos viarios locales será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
9.295,00	0,21	8,61	0,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Consolidación de la Yedra

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 1.970,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
0	8	8

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
1	6.161,00	3.787,10

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	170	Uso terciario y comercial, mercado
ER-Libre Uni	1800	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
0,00	900,00	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Por determinar
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Se corresponde con la UE-9 prevista en el PGOU vigente y no desarrollada. En el ámbito existen algunas parcelas edificadas junto a terrenos de olivar.

OBJETIVOS

Area de intervención cuyo objetivo es completar la estructura urbana y urbanización existente y obtener dotaciones. Se prevé uso residencial y viario local.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Creación de nuevo viario local necesario para dotar de acceso ordenado a las parcelas.

En relación con la distribución de usos:

Completar la urbanización manteniendo la tipología existente. Los espacios libres correspondientes se concentrarán en la obtención de los nuevos parques y equipamiento deportivo de La Yedra. Se mantiene el equipamiento socio cultural existente. Los espacios libres correspondientes no se localizarán dentro del ámbito. Su ubicación se realizará de forma concentrada en el ámbito de espacios libres de uso y dominio público.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

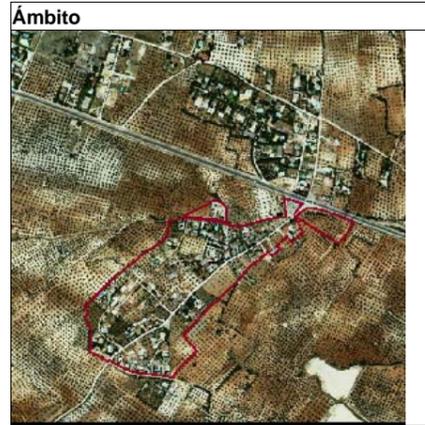
El planeamiento de desarrollo deberá contener estudio hidrológico e hidráulico que determinen la posible afección a DPH y a su zona de servidumbre. En caso de que se obtenga una nueva delimitación de DPH y servidumbre y/o de zona inundable para el periodo de retornado de 500 años se tendrá que clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Los estudios determinarán la llanura de inundación. En caso de que se obtenga una nueva delimitación de zona inundable que sea mayor que la establecida en el actual documento de aprobación provisional del PGOU de Baeza, en la figura de planeamiento correspondiente deberán clasificarse dichas zonas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, pudiendo incluir dentro de las citadas zonas inundables los sistemas generales de espacios libres. La administración hidráulica competente en materia de aguas será la encargada de autorizar las actuaciones en cauce.

OBSERVACIONES:

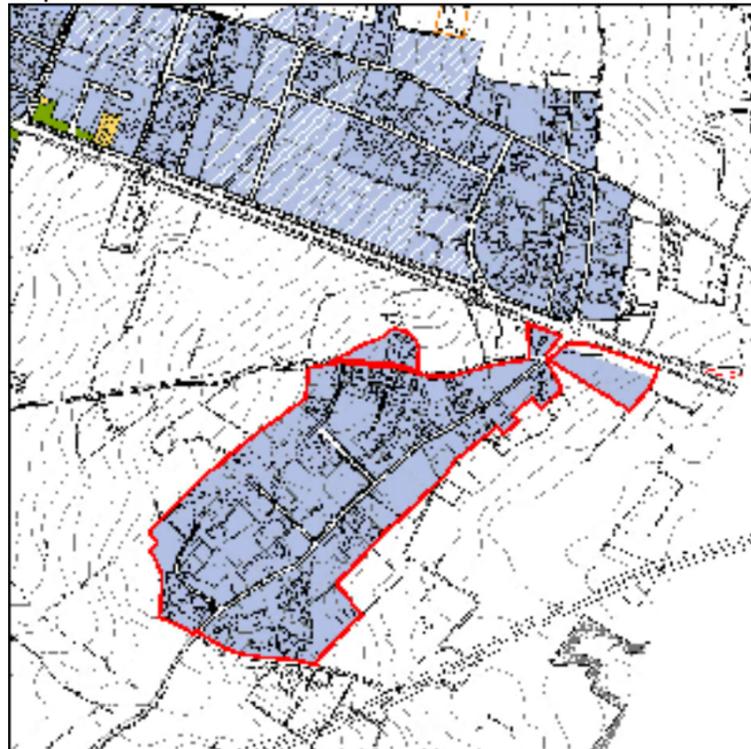
Urbanización completa del tramo de camino que sirve de acceso desde la carretera de Ibrós y desde el viario astral del SUN-LY-12, en aplicación del art 113 de la LOUA.. Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
174.579,00	0,14	4,01	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Consolidación de la Yedra

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 24.600,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
	70	70

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
1	79.280,00	71.129,48

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	950	Uso terciario y comercial, mercado
ER-Libre Uni	23650	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
1.144,00		Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Por determinar
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Se corresponde con la UE-11 prevista en el PGOU vigente y no desarrollada. En el ámbito existen algunas parcelas edificadas junto a terrenos de olivar.

OBJETIVOS

Area de intervención cuyo objetivo es completar la estructura urbana y urbanización existente y obtener dotaciones. Se prevé uso residencial y viario local.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Mantenimiento del viario local existente y apertura del nuevo viario necesario para completar la estructura.

En relación con la distribución de usos:

Completar la urbanización y edificación con viviendas unifamiliares manteniendo la tipología existente.
Podrá destinarse hasta un 20% del suelo y de la edificabilidad a usos de almacenes y actividades terciarias que no fueran incompatibles con el uso residencial.
Los espacios libres correspondientes se concentrarán en la obtención de los nuevos parques y equipamiento deportivo de La Yedra.
Los espacios libres correspondientes no se localizarán dentro del ámbito. Su ubicación se realizará de forma concentrada en el ámbito de espacios libres de uso y dominio público.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

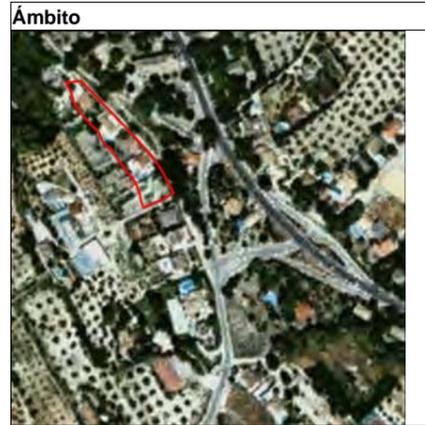
En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

Urbanización completa de los tramos de caminos existentes que circundan el ámbito al norte y sur del mismo, en aplicación del art 113 de la LOUA.
Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA. El PG establece la ordenación detallada completa.
Sólo en caso de preverse nuevos viarios locales será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
3.119,00	0,28	12,82	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Consolidación de la Yedra

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 870,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
	4	4

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
1	2.671,00	1.270,79

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	100	Uso terciario y comercial, mercado
ER-Libre Uni	770	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Por determinar
Figura de Planeamiento	Proyecto de Urbanización

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Frente de parcelas edificadas al sur del Santuario de la Yedra sobre la prolongación de la calle Puenteillo. No se corresponde con ninguna UE de las previstas en el PGOU vigente donde se clasificaba como suelo no urbanizable. En el ámbito existen parcelas edificadas y otros terrenos parcelados e improductivos.

OBJETIVOS

Area de intervención cuyo objetivo es completar la estructura urbana y urbanización existente y obtener dotaciones. Se mantiene el uso residencial.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Mantenimiento del acceso a través del camino existente. Se debe mantener la calle transversal que sirve de acceso a la urbanización identificada como SUNC-LY-8 (antigua UE-9).

En relación con la distribución de usos:

Mantenimiento de las viviendas unifamiliares según la tipología existente. Las dotaciones correspondientes se concentrarán en la obtención de los nuevos parques y equipamiento deportivo de La Yedra. Los espacios libres correspondientes no se localizarán dentro del ámbito. Su ubicación se realizará de forma concentrada en el ámbito de espacios libres de uso y dominio público.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

El planeamiento de desarrollo deberá contener estudio hidrológico e hidráulico que determinen la posible afección a DPH y a su zona de servidumbre. En caso de que se obtenga una nueva delimitación de DPH y servidumbre y/o de zona inundable para el periodo de retornado de 500 años se tendrá que clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Especifica. Los estudios determinarán la llanura de inundación. En caso de que se obtenga una nueva delimitación de zona inundable que sea mayor que la establecida en el actual documento de aprobación provisional del PGOU de Baeza, en la figura de planeamiento correspondiente deberán clasificarse dichas zonas como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Especifica, pudiendo incluir dentro de las citadas zonas inundables los sistemas generales de espacios libres. La administración hidráulica competente en materia de aguas será la encargada de autorizar las actuaciones en cauce.

OBSERVACIONES:

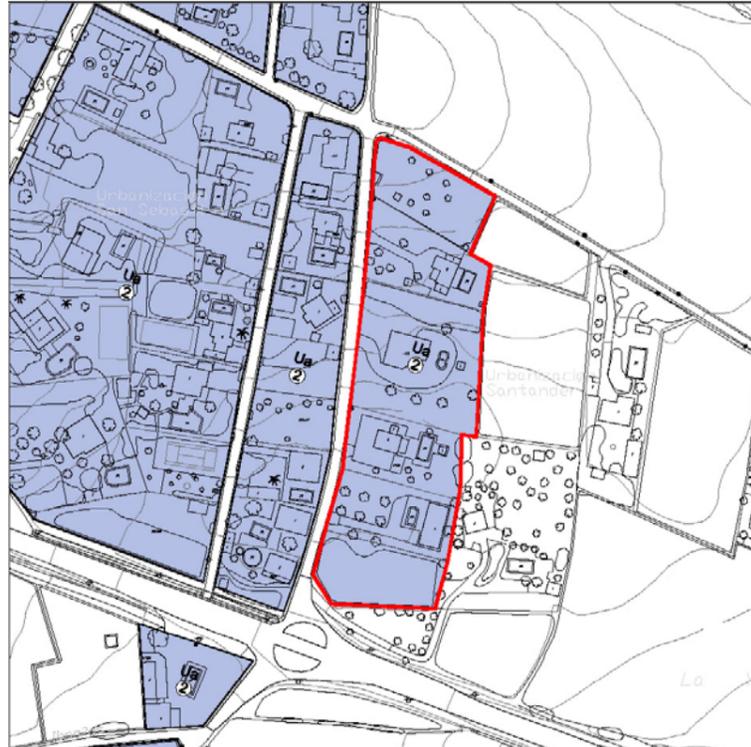
Urbanización completa de la calle o camino al que da frente la urbanización, en aplicación del art 113 de la LOUA..
Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA. El PG establece la ordenación detallada completa.
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
12.505,68	0,15	4,80	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Consolidación de la Yedra

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 1.850,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
	6	6

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
1	5.765,00	5.095,24

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	170	Uso terciario y comercial, mercado
ER-Libre Uni	1680	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Por determinar
Figura de Planeamiento	Proyecto de Urbanización

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Frente de parcelas edificadas al este de la Urbanización Santander. No se corresponde con ninguna UE de las previstas en el PGOU vigente donde se clasificaba como suelo no urbanizable. En el ámbito existen parcelas edificadas y otros terrenos parcelados e improductivos.

OBJETIVOS

Area de intervención cuyo objetivo es completar la estructura urbana y urbanización existente y obtener dotaciones. Se mantiene el uso residencial.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Mantenimiento de la calle de acceso existente.

En relación con la distribución de usos:

Mantenimiento de las viviendas unifamiliares según la tipología existente. Los espacios libres correspondientes se concentrarán en la obtención de los nuevos parques de La Yedra. Los espacios libres correspondientes no se localizarán dentro del ámbito. Su ubicación se realizará de forma concentrada en el ámbito de espacios libres de uso y dominio público.

En relación con la protección de recursos:

Medidas para la actuación:

1. Serán de aplicación las medidas protectoras y correctoras establecidas con carácter general en la normativa.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

Urbanización completa de la calle a la que da frente la urbanización, en aplicación del art 113 de la LOUA..

Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA. El PG establece la ordenación detallada completa.

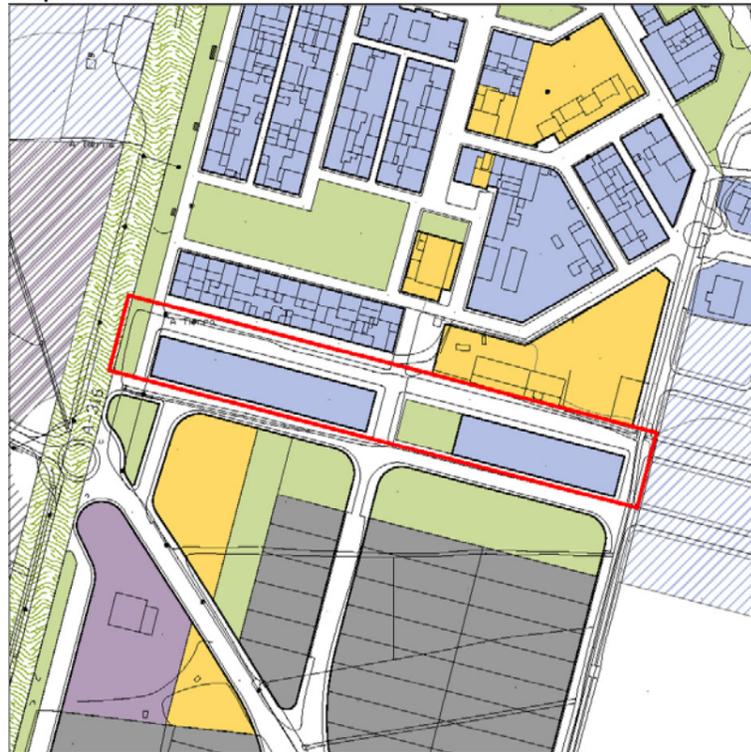
Sólo en caso de preverse nuevos viarios locales será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
9.057,90	0,48	22,08	1.658,70



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Extensión Puente del Obispo

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 4.317,40

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
14	6	20

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
4	5.512,62	4.961,36

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
ER-Libre Uni	1158,7	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre
E-Terciaria	1500	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Uni	1658,7	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen protegido

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
938,00		Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Unidad prevista por el Plan General anterior. La unidad se localizaba al sur del núcleo del Puente del Obispo para alojar el crecimiento residencial de ese ámbito. Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la urbanización para poder localizar los usos residenciales ahora previstos.

OBJETIVOS

La unidad tiene por finalidad acoger el crecimiento poblacional del núcleo del Puente del Obispo, mediante la previsión de suelo residencial.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

El acceso a la unidad se establecerá desde el núcleo de Puente del Obispo.

En relación con la distribución de usos:

La unidad se destinará a la localización de residencia unifamiliar en tipo de vivienda unifamiliar adosada. La altura máxima será de dos plantas. Se respetará como mínimo la línea de edificación existente aunque la distancia a la carretera sea inferior a la establecida en la Ley de Carreteras de Andalucía.

En relación con la protección de recursos:

Afectada por la Unidad Arqueológica U-5. Propuestas de Protección:
- Excavación Arqueológica: Sondeos.
- Seguimiento y control arqueológico de movimientos de tierras.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

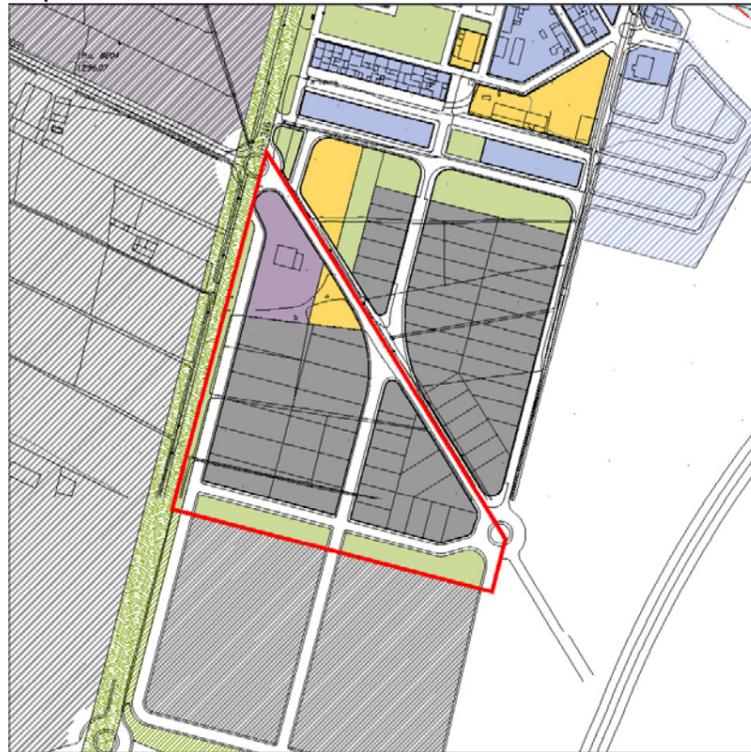
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para distribuir la edificabilidad destinada a protección.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Industrial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
44.880,00	0,94	0,00	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Extensión Puente del Obispo

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 42.381,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
3	29.666,70	26.700,03

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Industrial	42381	Uso industria almacenaje

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
5.920,00	1.173,00	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	2	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Localizado al sur del núcleo, se corresponde con la U-23 prevista en el PGOU vigente (según Modificación Puntual aprobada definitivamente en 2004). Son terrenos agrícolas y de olivar situados entre el camino rural de la margen sur del Guadalquivir y la antigua U-22, de uso industrial que actualmente cuenta con Estudio de Detalle aprobado e inicia su ejecución.

Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la urbanización para poder localizar los usos industriales ahora previstos.

OBJETIVOS

Se mantienen las previsiones contenidas en el Plan General vigente en cuanto a completar un área de desarrollo industrial inmediato al sur del núcleo. Se prevé uso industrial así como dotaciones y espacios libres.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Su acceso se resuelve a partir de las vías de borde del sector cuyo trazado tiene carácter vinculante junto a la vía que da continuidad con la U-22 al norte del ámbito.

En relación con la distribución de usos:

Se prevén usos industriales. Los espacios libres se localizan en el borde sur del ámbito, en el límite con el sector industrial, propiciando espacios que eviten la excesiva continuidad de la implantación industrial en el territorio.

Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.

En relación con la protección de recursos:

Afectada por la Unidad Arqueológica U-5. Propuestas de Protección:
- Excavación Arqueológica: Sondeos.
- Seguimiento y control arqueológico de movimientos de tierras.

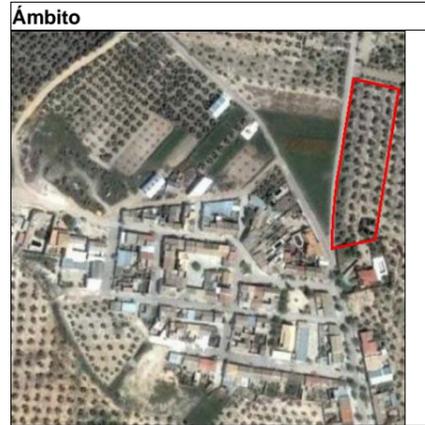
En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para distribuir la edificabilidad destinada uso industrial.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
6.170,00	0,52	16,21	1.600,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Extensión de las Escuelas

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 3.200,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
5	5	10

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
6	4.160,00	2.858,69

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
ER-Libre Uni	1600	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre
ER-VPO Uni	1600	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen protegido

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
2.427,00		Superficie en M2 de suelo DPH:

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento Privada
Sistema de Actuación Compensación
Figura de Planeamiento

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Baja
-----------	---	-----------	------

AMBITO:

Se corresponde con la UE-13 prevista en el PGOU vigente y no desarrollada. Terrenos de labor y de olivar situados entre la Avenida de Baeza y el camino de la balsa de riego, próxima al núcleo.
Son terrenos considerados como urbanos por el plan anterior que deben completar la urbanización para poder localizar los usos residenciales ahora previstos.

OBJETIVOS

Area de intervención cuyo objetivo es crear una pequeña bolsa de crecimiento residencial y obtener dotaciones urbanas. Se prevé uso residencial, viario local y espacios libres.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Se completa la bifurcación viaria del acceso norte del núcleo, resolviendo con esta actuación la continuidad de las dotaciones urbanas existentes en la banda de suelo que se localiza a los pies de la balsa.

En relación con la distribución de usos:

Completar la zona residencial con viviendas unifamiliares manteniendo la tipología existente en el núcleo.
Los espacios libres articulan los dos viarios principales formalizando un espacio urbano en el acceso del núcleo. Se prevé una banda de espacios libres en el frente de la manzana residencial como paseo urbano. La altura máxima de la edificación será de dos plantas.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

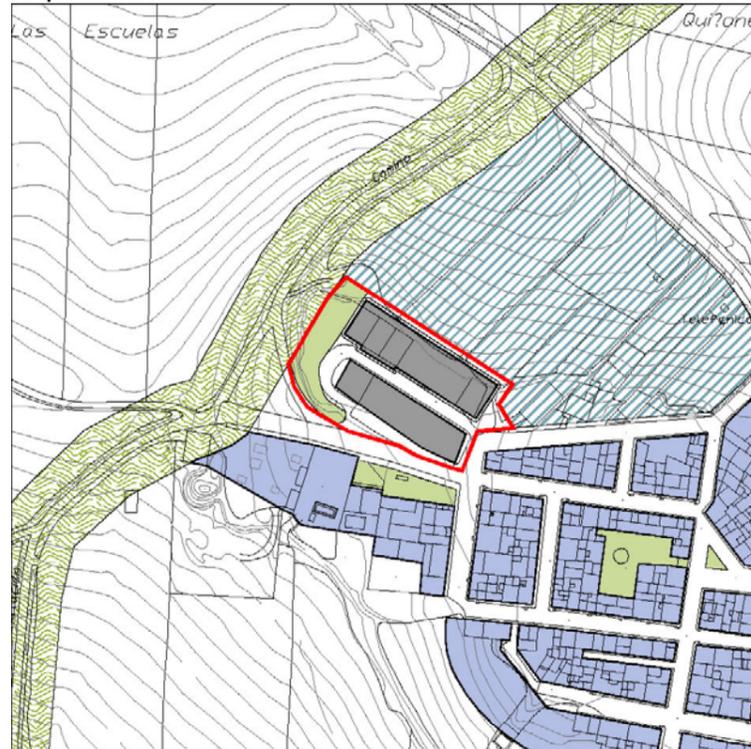
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para distribuir la edificabilidad destinada a protección.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Industrial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
5.804,48	0,48	0,00	0,00



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Extensión de las Escuelas

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 2.800,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
0	0	0

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
7	2.800,00	2.166,52

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Industrial	2800	Uso industria almacenaje

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
943,00		Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Parcial

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Baja
-----------	---	-----------	------

AMBITO:

Terreno localizado en el borde noreste del núcleo de la Escuelas, junto a la calle Libertad, y actualmente improductivo. Son terrenos en el borde del núcleo urbano que deben completar la urbanización para poder localizar los usos ahora previstos. Se incorpora como ámbito de reforma en suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

Area de intervención cuyo objetivo es crear una pequeña bolsa de crecimiento industrial y obtener dotaciones urbanas. Se prevé uso industrial, viario local y espacios libres.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Su acceso se resuelve a partir del viario existente, la calle Libertad. El viario local previsto organiza un anillo de una sola dirección con entrada y salida a partir del viario existente.

En relación con la distribución de usos:

Se prevén usos industriales en tipología de pequeñas naves de almacenaje o de uso agrícola. Los espacios libres se localizan en el borde noreste del ámbito, junto al camino de Mancha Real. Tipo de ordenanza aplicable I2

En relación con la protección de recursos:

Afectada por la Unidad Arqueológica U-16. En la parte del ámbito donde se han constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra, hasta tanto se realice una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio. Si como consecuencia de la intervención arqueológica la protección no fuera contradictoria con el planeamiento urbanístico, los terrenos se podrán destinar a cualquiera de los usos permitidos por el planeamiento. En este caso no será necesaria la redacción de Plan Parcial.

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

Será preceptiva la redacción de un Plan Parcial de Ordenación. Se deberá compensarse el aprovechamiento perdido en el supuesto que la protección arqueológica haga imposible la materialización del aprovechamiento. El viario del sector no invadirá en ningún punto la Vía Pecuaria. La Vía Pecuaria no podrá ser utilizada como viario del sector.

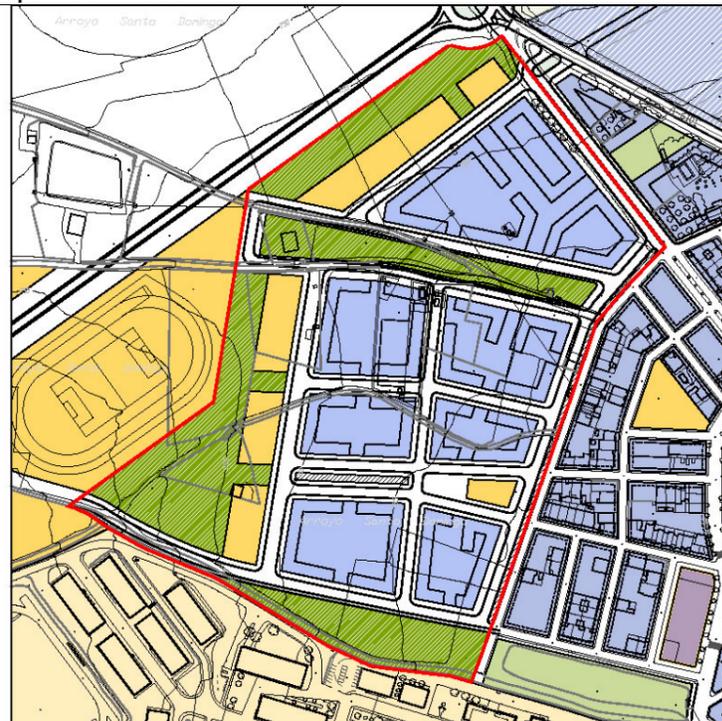
FICHAS DE ACTUACIONES DE LAS ÁREAS DE
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (**SUS**)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Sectorizado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
140.016,00	0,51	40,14	20.000,00
DATOS DE APROVECHAMIENTO			
Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi:	Aprov-Subj-Equi:	
12	110.020,00	81.469,69	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Extensión noroeste

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 71.400,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
172	390	562

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
12	110.020,00	81.469,69

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	5000	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Pluri	20000	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido
ER-Libre Pluri	46400	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
13.428,50	22.200,00	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Parcial

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Alta
-----------	---	-----------	------

AMBITO:

Área localizada al oeste del núcleo de Baeza, comprendida entre el acceso desde la carretera de Ibros y la Academia de la Guardia Civil. Su límite norte lo constituye la Ronda exterior, tramo oeste, que enlaza con el acceso desde Begijar. En la actualidad los terrenos tienen uso agrícola y se destinan al cultivo de olivar.

OBJETIVOS

Crear una zona de crecimiento urbano para satisfacer las necesidades residenciales futuras del núcleo de Baeza.
 Crear una unidad residencial completa con la urbanización, servicios, dotaciones y equipamientos requeridos por la población residente.
 La posición del ámbito exige que el sector pueda dar satisfacción a las demandas de equipamiento de los residentes.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Desde el eje de Avenida de Andalucía se diseña una vía urbana de cierre que pone en relación los sectores del arco de crecimiento norte y noroeste. Asimismo estructuran el sector la vía de borde este: la avenida de las Comunidades Autónomas y la vía que limita con el SGEQ Deportivo. Se consideran vinculantes las vías grafiadas en los planos de ordenación.
 La vía en contacto con la barriada de las Comunidades Autónomas ampliará su sección hasta los 26 m, dejando un separador con arbolado en su centro.
 Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.

En relación con la distribución de usos:

Se prevén usos residenciales en tipología plurifamiliar abierta. La altura máxima será de cuatro plantas. En el frente de la Avda. de Extremadura la altura máxima será de tres plantas.
 Se considera vinculante la localización de espacios libres y equipamientos locales que se sitúan formando una corona exterior con permeabilidades transversales en bandas de viario, espacios libres y aparcamientos. Las edificaciones residenciales responderán a organizaciones de bloques que conformen itinerarios peatonales complementarios a la red viaria, tal y como se sugiere en la ordenación indicativa representada en planos de ordenación y que vertebran las áreas residenciales del arco de crecimiento noroeste en su conjunto.
 Se establecerá una reserva de dotaciones públicas de 55m2 por cada 100 m2t para asegurar la completa cobertura de las necesidades dotacionales de la población localizada en el sector y no sobrecargar las dotaciones del resto de la ciudad. En ningún caso las reservas de suelo para dotaciones tendrán superficie inferior a los módulos mínimos exigidos por las administraciones prestatarias de los servicios.
 Se establecerá una reserva de aparcamiento en espacio público de cómo mínimo 1,5 plazas por cada 100 m2t. Parte de este espacio de aparcamiento se localizará en contacto con la Academia.

En relación con la protección de recursos:

Medidas para la actuación:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la carretera.
2. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas más próximas a las zonas verdes.
3. Las nuevas edificaciones se retranquearán de la circunvalación como medio de disminuir el nivel de ruido.
4. Reutilización de los pies arbóreos, siempre que sea posible, en las zonas verdes, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes.

OBSERVACIONES:

Las reservas para dotaciones cumplirán con lo establecido en el art.17.1.2ª de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana y nunca serán inferiores a las determinadas como vinculantes en este Plan.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Sectorizado		
USO GLOBAL:	Industrial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
42.117,00	0,79	0,00	
DATOS DE APROVECHAMIENTO			
Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi:	Aprov-Subj-Equi:	
13	28.476,75	25.629,08	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Extensión norte

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 33.469,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
13	28.476,75	25.629,08

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Industrial	15469	Uso industria almacenaje
E-Indnave	18000	Uso industrial nave

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
6.124,00	1.496,00	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Parcial

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Alta
-----------	---	-----------	------

AMBITO:

Área de crecimiento delimitada por el borde urbano norte del núcleo de Baeza, en continuidad con el actual Polígono Industrial de la Escaleruela. Está comprendido entre las traseras al norte del Polígono y el trazado de la nueva Ronda Norte. En la actualidad los terrenos tienen usos agrícolas y se destinan al cultivo de olivar. Estos terrenos fueron objeto de una modificación del Plan General anterior y tramitan su

OBJETIVOS

Previsión de suelos industriales para ampliar el polígono existente.
Preparar una fachada a la circunvalación prevista.
Ampliar la oferta de naves para aperos de labranza.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

El sector se estructura a partir de las vías urbanas perimetrales del Polígono actual y nueva vía de servicio de la Ronda Norte. En la ordenación tiene carácter vinculante el trazado de la vía de servicio que figura en paralelo a la Ronda Norte; así como las vías que deben tener continuidad con el sector SUS-BA-4, ampliación Este del Polígono.
El acceso al sector se realizará desde el polígono urbanizado al sur.

En relación con la distribución de usos:

Usos industriales orientados a la construcción de naves para aperos y almacenes agrícolas, como ampliación del polígono actual. La tipología industrial se asemeja a la existente (tipo I2) de dos plantas de altura. Tiene carácter vinculante la localización de los equipamientos y espacios libres del sector grafiados en planos de ordenación.
Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.

En relación con la protección de recursos:

Afectada por la Unidad Arqueológica U-17. En la parte del ámbito donde se han constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra, hasta tanto se realice una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio. Si como consecuencia de la intervención arqueológica la protección no fuera contradictoria con el planeamiento urbanístico, los terrenos se podrán destinar a cualquiera de los usos permitidos por el planeamiento. Se deberá compensar el aprovechamiento perdido en el supuesto que la protección arqueológica haga imposible la materialización del aprovechamiento.

Medidas para la actuación:

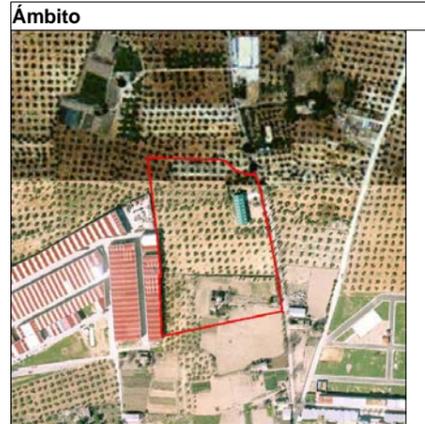
1. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas menos expuestas al ruido y próximas a las zonas verdes.
2. Las nuevas edificaciones se retranquearán de las vías de comunicación como medio de disminuir el nivel de ruido.
3. Reutilización de los pies arbóreos, siempre que sea posible, en las zonas verdes, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes.
4. Deberán cumplir las medidas protectoras específicas asignadas a los sectores industriales establecidas en la normativa.

OBSERVACIONES:

Las reservas para dotaciones cumplirán con lo establecido en el art.17.1.2ª de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana y nunca serán inferiores a las determinadas como vinculantes en este Plan.
El viario del sector no invadirá en ningún momento la Vía Pecuaría. La Vía Pecuaría no podrá ser utilizada como viario del sector.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Sectorizado		
USO GLOBAL:	Industrial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
44.163,07	0,52	0,00	
DATOS DE APROVECHAMIENTO			
Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi:	Aprov-Subj-Equi:	
14	28.987,50	26.088,75	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Extensión norte

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 22.750,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
14	28.987,50	26.088,75

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	11000	Uso terciario y comercial, mercado
E-Indnave	11750	Uso industrial nave

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
4.164,00	1.181,00	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Parcial

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Alta
-----------	---	-----------	------

ÁMBITO:

Área de crecimiento delimitada por el borde urbano norte del núcleo de Baeza, en continuidad con el Polígono Industrial de la Escaleruela. Está comprendido entre las traseras al Este del Polígono y el camino del Cementerio. Su límite norte lo constituye la Ronda urbana norte. En la actualidad los terrenos tienen usos agrícolas, fundamentalmente están destinados al cultivo de olivar.

OBJETIVOS

Previsión de suelos industriales para completar e integrar el polígono existente en el nuevo modelo urbano.
Ampliar la oferta de naves de pequeño tamaño que permitan la guard de maquinaria o la implantación de pequeños talleres.
Crear una oferta de suelo terciario compatible con el uso industrial que permita la ubicación de oficinas y naves que combinen almacenaje y venta.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

El sector se estructura a partir de la ronda urbana intermedia, al sur del sector, y vías de servicio de la Ronda Norte y del viario norte-sur, junto al Parque Norte.
La edificación se separará del borde del camino del cementeripo al menos 22 m.
La edificación se separará del borde de la circunvalación lo exigido por la legislación de la carretera.

En relación con la distribución de usos:

Usos industriales orientados a la construcción de naves para aperos y almacenes agrícolas, como ampliación del polígono actual. La tipología industrial se asemeja a la existente (tipo I2) de dos plantas de altura.
La localización de actividades terciarias se realizará preferentemente en el frente del camino del cementerio. La edificación será de dos plantas.
Tiene carácter vinculante la localización de los equipamientos y espacios libres del sector grafiados en planos de ordenación.
Se establecerá una reserva de aparcamiento en espacio público de al menos 1,5 plazas por cada 100 m2t.
Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.

En relación con la protección de recursos:

Medidas para la actuación:

1. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas menos expuestas al ruido y próximas a las zonas verdes.
2. Las nuevas edificaciones se retranquearán de las vías de comunicación como medio de disminuir el nivel de ruido.
3. Reutilización de los pies arbóreos, siempre que sea posible, en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.
4. Deberán cumplir las medidas protectoras específicas asignadas a los sectores industriales establecidas en la normativa.

OBSERVACIONES:

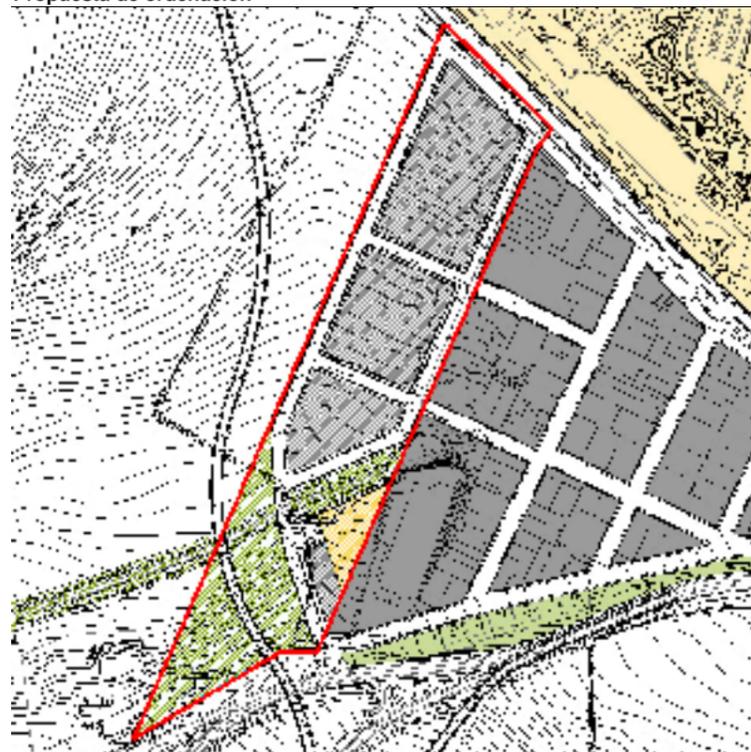
Las reservas para dotaciones cumplirán con lo establecido en el art.17.1.2ª de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana y nunca serán inferiores a las determinadas como vinculantes en este Plan.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Sectorizado		
USO GLOBAL:	Industrial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
58.223,00	0,54	0,00	
DATOS DE APROVECHAMIENTO			
Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi:	Aprov-Subj-Equi:	
15	39.100,00	35.190,00	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Extensión norte

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 31.280,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
15	39.100,00	35.190,00

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Industrial	0	Uso industria almacenaje
E-Terciaria	0	Uso terciario y comercial, mercado
E-Indnave	31280	Uso industrial nave

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
6.236,00	2.550,00	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Parcial

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Alta
-----------	---	-----------	------

AMBITO:

Área de crecimiento al oeste del Polígono de La Dehesilla, comprendida entre la carretera de Begíjar y el acceso desde Jaén. En la actualidad los terrenos están destinados a uso agrícola, cultivo de olivar. Dentro del sector se localiza el sistema general SGV-BA-4 paso de la circunvalación norte por el sector. El ámbito concreto del sistema general será definido por el proyecto

OBJETIVOS

Ampliar el Polígono actual lo que permite resolver su límite oeste, actualmente inacabado. Se destinará a actividades de almacenaje y transformación. Se permitirán usos comerciales y terciario-oficinas.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

El sector se ordenará mediante un viario norte-sur colindante a las naves del polígono de la Dehesilla. Se creará una segunda vía paralela a la anterior en el límite oeste de la parcela. Entre ambas vías se definirán manzanas por prolongación de las manzanas del polígono de la Dehesilla. En la parte sur del sector se ubicarán las dotaciones.

En relación con la distribución de usos:

La tipología industrial se asemeja a la existente (tipo I1) de dos plantas de altura. Se considera vinculante la localización de los equipamientos y espacios libres del sector. Se establecerá una reserva de aparcamiento en espacio público de al menos 1,5 plazas por cada 100 m2t. Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.

En relación con la protección de recursos:

No existen elementos de interés a proteger en el área. El trazado, anchura y demás de las características de la vía pecuaria Cañada Real de Córdoba serán respetadas en la ordenación pormenorizada del sector conforme a lo establecido en el expediente del Departamento de Vías Pecuarias nº VP63/01 para su deslinde y desafectación. Se protegerá el paisaje evitando la presencia de medianeras o fachadas ciegas hacia los suelos no urbanizables.

OBSERVACIONES:

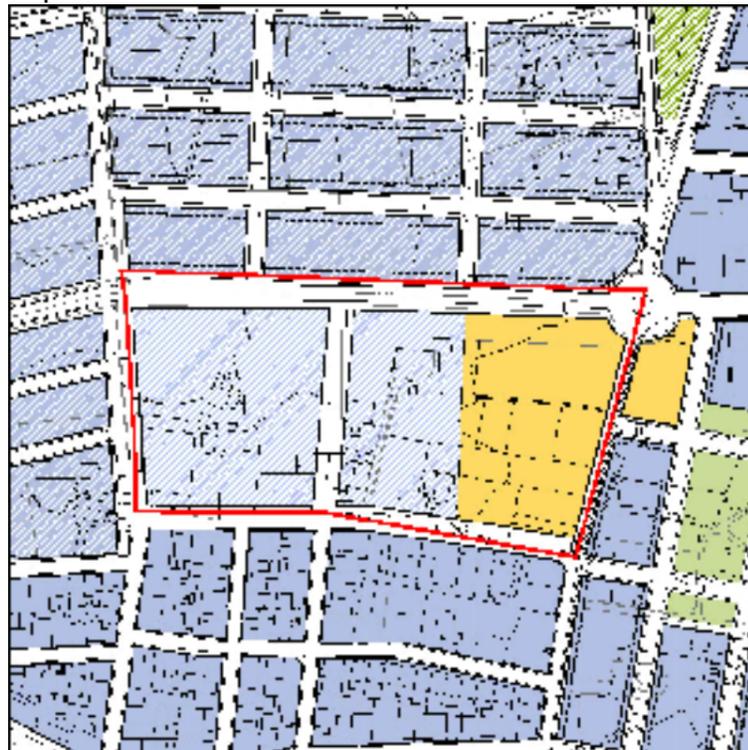
Las reservas para dotaciones cumplirán con lo establecido en el art.17.1.2ª de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana y nunca serán inferiores a las determinadas como vinculantes en este Plan.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Sectorizado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
27.212,00	0,60	39,69	3.900,00
DATOS DE APROVECHAMIENTO			
Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi:	Aprov-Subj-Equi:	
17	18.427,50	16.584,75	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Extensión norte

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 16.300,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
38	70	108

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
17	18.427,50	16.584,75

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	3300	Uso terciario y comercial, mercado
ER-VPO Pluri	3900	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido
ER-Libre Pluri	9100	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
1.970,00	1.300,00	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Parcial

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Son terrenos localizados en la parte norte del municipio. El ámbito coincide con el sector S-4 del plan anterior. El mencionado sector no fue desarrollado. El planeamiento formulado no llegó a obtener una aprobación definitiva. En el interior del sector se localiza el sistema general educativo SGEQ-E-BA-8.

OBJETIVOS

El plan propone urbanizar el ámbito completando la red viaria que se ha previsto en los sectores circundantes. Se propone ampliar las dotaciones del sector para localizar un colegio.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

La red de de calles tendrá por finalidad enlazar el sector con la ciudad consolidada al sur. La ordenación perimetral garantizará una sección de viario suficiente para las calles circundantes. Las aceras en el viario perimetral será al menos de 3 m de anchura. No se podrá acceder al viario perimetral desde parcelas de vivienda unifamiliar

En relación con la distribución de usos:

La edificación será plurifamiliar. La localización de la edificación generará espacios libres de parcela que se destinará a espacios libres y usos al servicio de los residentes.

En relación con la protección de recursos:

No existen elementos de interés a proteger en el área.

OBSERVACIONES:

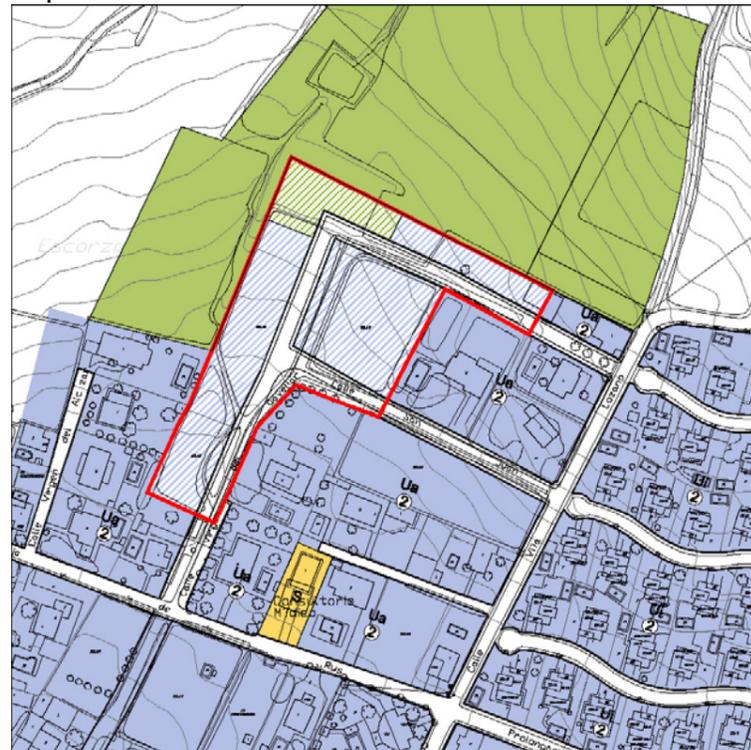
Las reservas para dotaciones cumplirán con lo establecido en el art.17.1.2ª de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana y nunca serán inferiores a las determinadas como vinculantes en este Plan. El sistema general SGEQ-E-BA-8 está en el interior del sector quedan

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Sectorizado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
12.516,44	0,18	7,99	0,00
DATOS DE APROVECHAMIENTO			
Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi:	Aprov-Subj-Equi:	
2	8.138,00	7.150,89	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Consolidación de la Yedra

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 2.200,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
0	10	10

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
2	8.138,00	7.150,89

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	500	Uso terciario y comercial, mercado
ER-Libre Uni	1700	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
1.251,60	1.000,00	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Parcial

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Terrenos localizados al norte del núcleo de La Yedra, próximos al Camino Viejo de Rus, están dedicados a olivar y en parte improductivos. Comprende el sector urbanizable SE-5 previsto en el planeamiento vigente y no iniciado.

OBJETIVOS

Area de intervención para satisfacer la demanda de vivienda unifamiliar al tiempo que persigue completar la estructura urbana existente y obtener dotaciones urbanas. Se mantiene el uso residencial.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

El viario grafiado es vinculante garantizando la continuidad con las calles transversales existentes. Se deben resolver los accesos al nuevo parque norte previsto en La Yedra, a través de los espacios libres locales que se localizan de forma vinculante.

En relación con la distribución de usos:

Se prevé uso residencial de viviendas unifamiliares aisladas de tipologías similares a las existentes en La Yedra. Los espacios libres locales se dispondrán según localización vinculante indicada en planos.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

OBSERVACIONES:

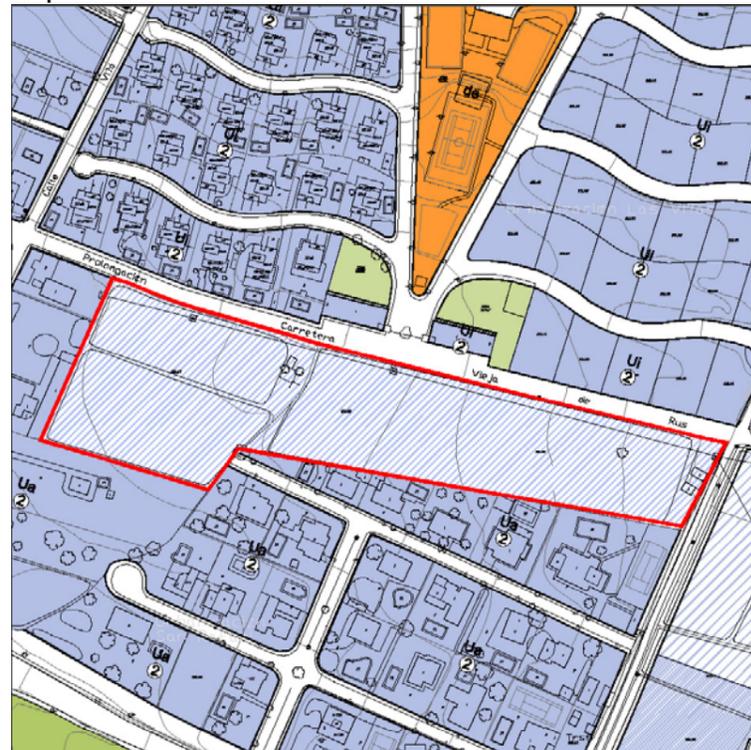
El sector queda afectado por la servidumbre del trazado del proyecto de encauzamiento del tramo urbano de la cañada de la Corza. Las reservas para dotaciones cumplirán con lo establecido en el art.17.1.2ª de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana y nunca serán inferiores a las determinadas como vinculantes en este Plan. Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA. El planeamiento de desarrollo deberá delimitar el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre correspondiente, de manera que se determine la no afección a dichas zonas protegidas por la legislación de aguas con las determinaciones de los desarrollos urbanos.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Sectorizado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
16.516,00	0,17	7,87	0,00
DATOS DE APROVECHAMIENTO			
Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi:	Aprov-Subj-Equi:	
2	10.728,90	9.435,92	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Consolidación de la Yedra

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 2.810,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
0	13	13

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
2	10.728,90	9.435,92

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	510	Uso terciario y comercial, mercado
ER-Libre Uni	2300	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
1.820,00	1.500,00	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Parcial

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Terrenos localizados en la zona central del núcleo de La Yedra, entre el Camino Viejo de Rus y la N-322. Además de existir alguna vivienda unifamiliar, están dedicados a olivar y en parte improductivos. Comprende la parte no ocupada del sector urbanizable SE-10 previsto en el planeamiento vigente y no iniciado.

OBJETIVOS

Area de intervención para satisfacer la demanda de vivienda unifamiliar al tiempo que persigue completar la estructura urbana existente y obtener dotaciones urbanas. Se mantiene el uso residencial.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Las viviendas no podrán acceder directamente desde el Camino Viejo de Rus debiendo preverse en su caso una vía local independiente para ello. No se establecen viarios vinculantes si bien el viario interno procurará dar continuidad o salida a la calle contigua de la urbanización San Rafael, al sur del sector

En relación con la distribución de usos:

Se prevé uso residencial de viviendas unifamiliares aisladas de tipologías similares a las existentes en La Yedra. La dotaciones de espacios libres y equipamiento locales se recomienda localizarlas en el tramo central del sector frente al equipamiento del antiguo sector SE-18, para organizar un espacio con cierta centralidad.

En relación con la protección de recursos:

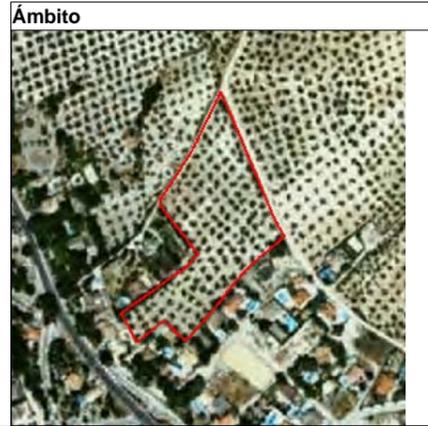
No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

OBSERVACIONES:

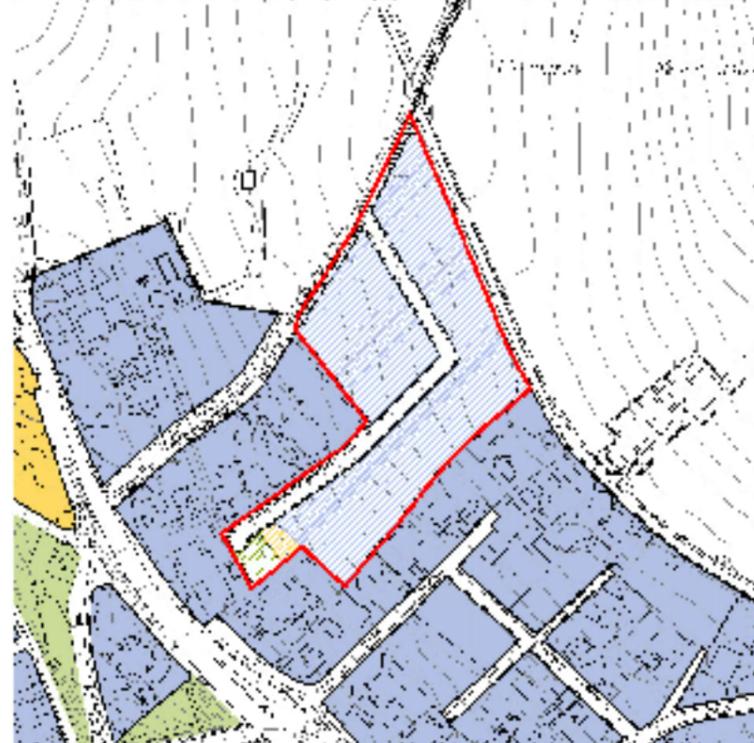
Las reservas para dotaciones cumplirán con lo establecido en el art.17.1.2ª de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana y nunca serán inferiores a las determinadas como vinculantes en este Plan. Urbanización completa del camino del Cortijuelo en el tramo de 50 metros al que da frente el sector, en aplicación del art 113 de la LOUA.. Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Sectorizado		
USO GLOBAL:	Residencial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
13.709,00	0,18	8,75	
DATOS DE APROVECHAMIENTO			
Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi:	Aprov-Subj-Equi:	
2	8.752,90	7.832,23	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Consolidación de la Yedra

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 2.410,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
	12	12

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
2	8.752,90	7.832,23

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	610	Uso terciario y comercial, mercado
ER-Libre Uni	1800	Uso Residencial en vivienda unifamiliar régimen libre

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
1.371,00	540,00	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Parcial

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	2	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Terrenos localizados al noroeste del núcleo de La Yedra.
El ámbito coincide con el del sector S-1 delimitado por el Plan anterior.

OBJETIVOS

Se trata de completar el núcleo de la Yedra por su parte noroeste.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Se accederá al sector desde alguna de las vías perimetrales del sector.
Las parcelas se servirán desde el viario interior que se proponga.
El sector deberá urbanizar las vías perimetrales.

En relación con la distribución de usos:

La edificación será de residencia unifamiliar, siguiendo la ordenanza de vivienda unifamiliar prevista en el Plan

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia de presencia de valores culturales o naturales.

OBSERVACIONES:

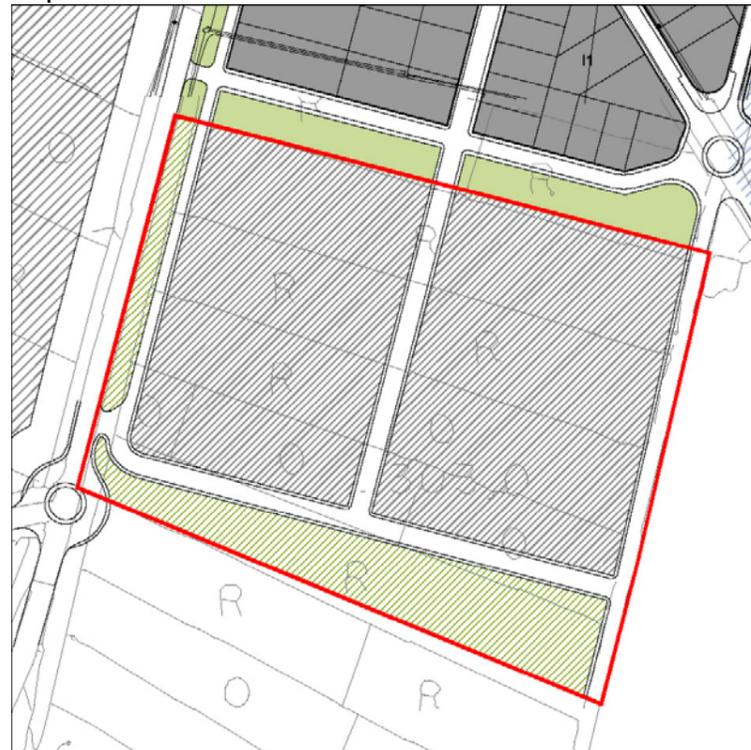
Las reservas para dotaciones cumplirán con lo establecido en el art.17.1.2ª de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana y nunca serán inferiores a las determinadas como vinculantes en este Plan.
Urbanización completa del viario que da frente el sector, en aplicación del art 113 de la LOUA..
Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Sectorizado		
USO GLOBAL:	Industrial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
54.177,24	1,06	0,00	0,00
DATOS DE APROVECHAMIENTO			
Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi:	Aprov-Subj-Equi:	
5	36.615,04	32.953,54	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Extensión Puente del Obispo

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 57.211,00

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
0	0	0

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
5	36.615,04	32.953,54

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

Edificabilidad (M2T)	USOS	TIPOLOGIA
E-Industrial 57211	Uso industria almacenaje	

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
5.417,72	2.167,08	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Parcial

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	2	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Se localiza al sur del núcleo, y se corresponde con el sector S-19 previsto en el PGOU vigente (según Modificación Puntual aprobada definitivamente el 21/07/2004). Se trata de terrenos agrícolas y de olivar situados al sur de la antigua U-23, en una banda en paralelo a la carretera A-316.

OBJETIVOS

Se mantienen las previsiones contenidas en el Plan General vigente en cuanto a completar un área de desarrollo industrial inmediata al sur del núcleo. Se prevé uso industrial así como dotaciones y espacios libres.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

Su acceso se resuelve a partir de las vías de borde del sector cuyo trazado tiene carácter vinculante junto a la vía que da continuidad con el área industrial al norte del ámbito. La vía de servicio de la A-316 tendrá un enlace en la rotonda sur prevista.

En relación con la distribución de usos:

Se prevén usos industriales. Los espacios libres y equipamientos se localizarán en el borde sur del ámbito, como transición al espacio rural. Estas localizaciones tienen carácter vinculante. Se establecerá una reserva de aparcamiento en espacio público de al menos 0,5 plazas por cada 100 m2t.

En relación con la protección de recursos:

Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.

Afectada por la Unidad Arqueológica U-5. Propuestas de Protección:

- Excavación Arqueológica: Sondeos.
- Seguimiento y control arqueológico de movimientos de tierras.

OBSERVACIONES:

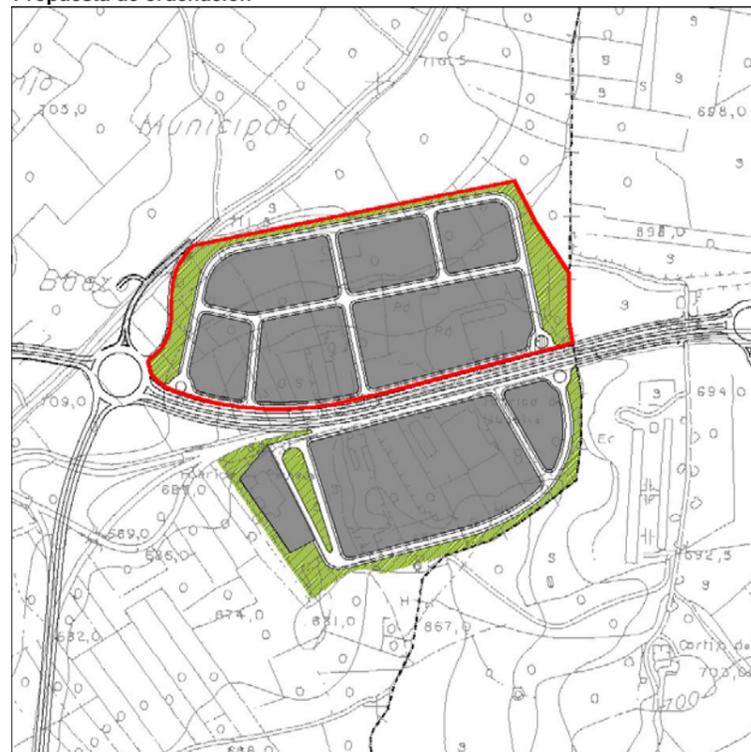
Las reservas para dotaciones cumplirán con lo establecido en el art.17.1.2ª de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana y nunca serán inferiores a las determinadas como vinculantes en este Plan.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Sectorizado		
USO GLOBAL:	Industrial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
173.755,00	0,55	0,00	0,00
DATOS DE APROVECHAMIENTO			
Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi:	Aprov-Subj-Equi:	
16	114.678,30	103.210,47	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Ctra. Úbeda Baeza

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 95.565,25

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
0	0	0

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
16	114.678,30	103.210,47

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Industrial	95565,25	Uso industria almacenaje

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
17.375,00	6.950,20	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Parcial

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Terrenos localizados a ambos lados de la carretera Baeza-Úbeda desde la conexión con la A-316 hasta el límite del término municipal. La actuación recoge las industrias existentes y los terrenos vacantes, dedicados al cultivo del olivar, con una profundidad aproximada de 200 metros desde el borde de la carretera Baeza- Úbeda.

OBJETIVOS

La finalidad de la actuación es la creación de un Parque Empresarial que cree un soporte adecuado para el desarrollo productivo de los municipios de Baeza y Úbeda. La actuación en el ámbito de Baeza tendrá en cuenta una posible actuación de las mismas características en el municipio de Úbeda.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

El acceso al Parque Empresarial se producirá desde la Carretera Baeza-Úbeda a través de vías de servicio laterales que conecten con la rotonda existente a unos 300 al este del sector. Las conexiones entre las zonas que se creen a los dos lados de la carretera no podrán comprometer la funcionalidad de ésta.

Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.

En relación con la distribución de usos:

Se permitirán instalaciones destinadas a actividades productivas en relación con las nuevas tecnologías, la comercialización y manufactura de productos y actividades terciarias de oficina y servicios. Se deberá valorar la posibilidad de permanencia de las actividades industriales existentes. El esquema de ordenación propuesto tiene carácter vinculante como modelo de organización y funcionamiento general. Es vinculante el anillo de espacios libres localizado en el perímetro. Cualquier otro esquema de ordenación que se estableciese deberá justificar las mejoras que introduce a la propuesta del plan general tanto en funcionalidad como en integración ambiental. El Planeamiento de desarrollo establecerá una normativa sobre el tratamiento de las cubiertas controlando su incidencia en la visión del área y configuración del paisaje. Se establecerá una reserva de aparcamiento en espacio público de al menos 0,5 plazas por cada 100 m2t.

En relación con la protección de recursos:

La actuación exige la integración ambiental y paisajística de la misma. Los espacios libres deberán conformar un anillo perimetral para integrar visual y paisajísticamente la actuación en el territorio, por lo que su adecuado tratamiento y forestación deberán estar garantizados. Afectada por la Unidad Arqueológica U-14. En la parte del ámbito donde se han constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra, hasta tanto se realice una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio. Si como consecuencia de la intervención arqueológica la protección no fuera contradictoria con el planeamiento urbanístico, los terrenos se podrán destinar a cualquiera de los usos permitidos por el planeamiento. Se deberá compensar el aprovechamiento perdido en el supuesto que la protección arqueológica haga imposible la materialización del aprovechamiento. Medidas para la ordenación:

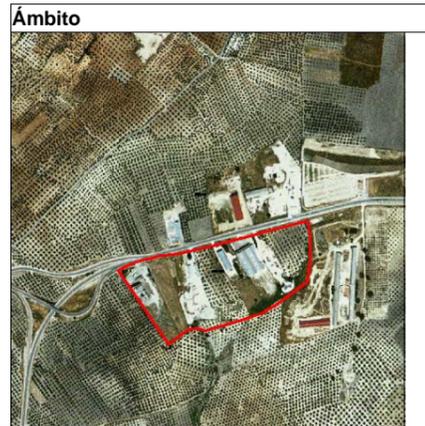
1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la carretera.
2. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas más próximas a las zonas verdes.
3. Las nuevas edificaciones se retranquearán de las vías de comunicación como medio de disminuir el nivel de ruido.
4. Reutilización de los pies arbóreos en las zonas verdes, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.
5. Deberán cumplir las medidas protectoras específicas asignadas a los sectores industriales establecidas en la normativa.

OBSERVACIONES:

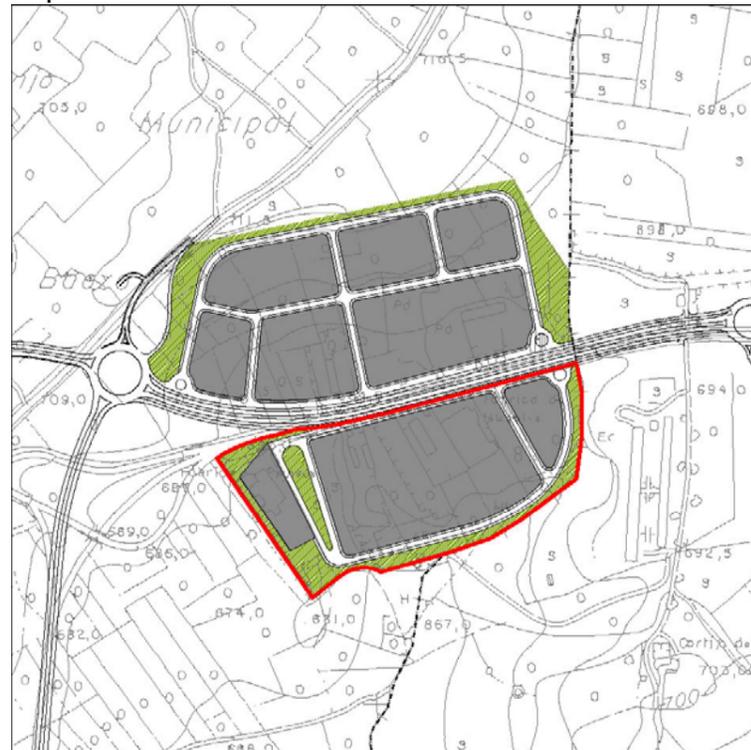
Ejecución de las vías de servicio para dotar de acceso a la actuación desde la rotonda de la A-316 situada al este del sector. Las reservas para dotaciones cumplirán con lo establecido en el art.17.1.2ª de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana y nunca serán inferiores a las determinadas como vinculantes en este Plan. Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Sectorizado		
USO GLOBAL:	Industrial		
Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
126.953,00	0,55	0,00	0,00
DATOS DE APROVECHAMIENTO			
Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi:	Aprov-Subj-Equi:	
16	83.788,98	75.410,08	



Propuesta de ordenación



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Ctra. Úbeda Baeza

ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 69.824,15

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
0	0	0

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
16	83.788,98	75.410,08

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Industrial	69824,15	Uso industria almacenaje

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
12.695,00	5.078,12	Superficie en M2 de suelo

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Parcial

PROGRAMACIÓN

Cuatrenio	1	Prioridad	Media
-----------	---	-----------	-------

AMBITO:

Terrenos localizados a ambos lados de la carretera Baeza-Úbeda desde la conexión con la A-316 hasta el límite del término municipal. La actuación recoge las industrias existentes y los terrenos vacantes, dedicados al cultivo del olivar, con una profundidad aproximada de 200 metros desde el borde de la carretera Baeza- Úbeda.

OBJETIVOS

La finalidad de la actuación es la creación de un Parque Empresarial que cree un soporte adecuado para el desarrollo productivo de los municipios de Baeza y Úbeda. La actuación en el ámbito de Baeza tendrá en cuenta una posible actuación de las mismas características en el municipio de Úbeda.

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

En relación con el acceso:

El acceso al Parque Empresarial se producirá desde la Carretera Baeza-Úbeda a través de vías de servicio laterales que conecten con la rotonda existente a unos 300 al este del sector. Las conexiones entre las zonas que se creen a los dos lados de la carretera no podrán comprometer la funcionalidad de ésta.

Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.

En relación con la distribución de usos:

Se permitirán instalaciones destinadas a actividades productivas en relación con las nuevas tecnologías, la comercialización y manufactura de productos y actividades terciarias de oficina y servicios. Se deberá valorar la posibilidad de permanencia de las actividades industriales existentes. El esquema de ordenación propuesto tiene carácter vinculante como modelo de organización y funcionamiento general. Es vinculante el anillo de espacios libres localizado en el perímetro. Cualquier otro esquema de ordenación que se estableciese deberá justificar las mejoras que introduce a la propuesta del plan general tanto en funcionalidad como en integración ambiental. El Planeamiento de desarrollo establecerá una normativa sobre el tratamiento de las cubiertas controlando su incidencia en la visión del área y configuración del paisaje. Se establecerá una reserva de aparcamiento en espacio público de al menos 0,5 plazas por cada 100 m2t.

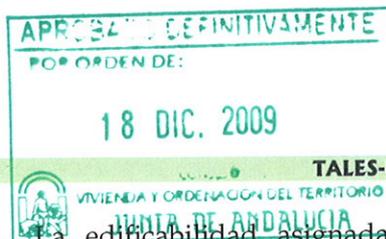
En relación con la protección de recursos:

La actuación exige la integración ambiental y paisajística de la misma. Los espacios libres deberán conformar un anillo perimetral para integrar visual y paisajísticamente la actuación en el territorio, por lo que su adecuado tratamiento y forestación deberán estar garantizados. Afectada por la Unidades Arqueológicas U-13 y U-14. En la parte del ámbito donde se han constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra, hasta tanto se realice una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio. Si como consecuencia de la intervención arqueológica la protección no fuera contradictoria con el planeamiento urbanístico, los terrenos se podrán destinar a cualquiera de los usos permitidos por el planeamiento. Se deberá compensar el aprovechamiento perdido en el supuesto que la protección arqueológica haga imposible la materialización del aprovechamiento. Medidas para la actuación:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la carretera.
2. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas más próximas a las zonas verdes.
3. Las nuevas edificaciones se retranquearán de las vías de comunicación como medio de disminuir el nivel de ruido.
4. Deberán cumplir las medidas protectoras específicas asignadas a los sectores industriales establecidas en la normativa.

OBSERVACIONES:

Ejecución de las vías de servicio para dotar de acceso a la actuación desde la rotonda de la A-316 situada al este del sector. Las reservas para dotaciones cumplirán con lo establecido en el art.17.1.2ª de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana y nunca serán inferiores a las determinadas como vinculantes en este Plan. Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA.

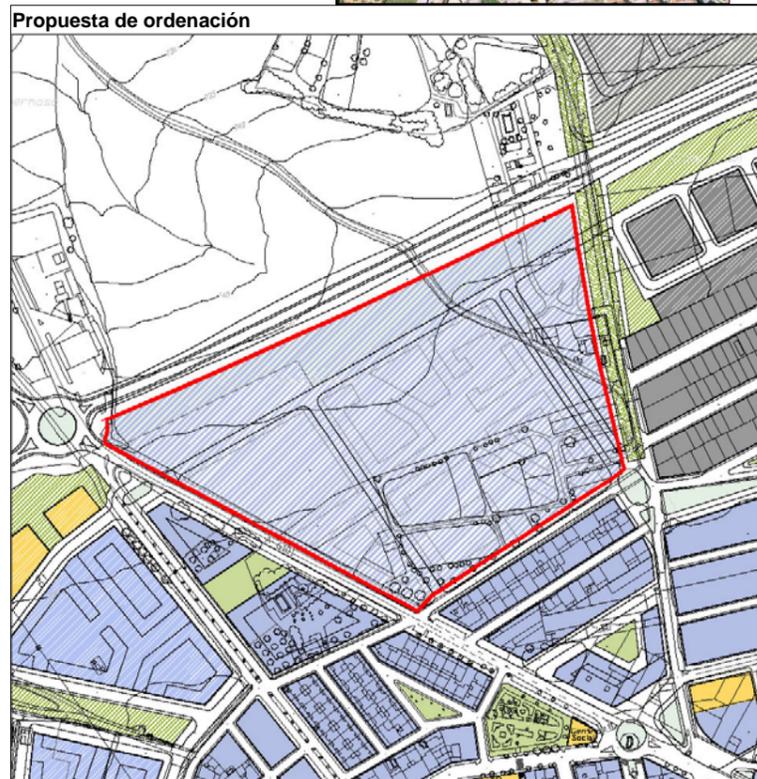


SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La edificabilidad asignada por el P.O.I. no incluye la superficie edificable correspondiente a las parcelas de equipamiento y servicios públicos que se mantengan de titularidad pública en el Plan Parcial.

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR		PARQUE EMPRESARIAL	
DENOMINACIÓN	Parque Empresarial de LA LOMA	CLASE DE SUELO	Urbanizable Sectorizado
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial		
SUPERFICIE (Hectáreas)	TOTAL: 118,54		
INICIATIVA	Pública	SISTEMA DE ACTUACIÓN	Expropiación
OBJETIVOS:	- Crear un suelo con alta calidad de urbanización, para usos productivos, con el objeto de atraer empresas foráneas, localizar grandes empresas, y dar respuesta a la demanda de las empresas de la zona noroeste de la provincia de Jaén, con el objetivo de coadyuvar a la diversificación económica de la comarca de La Loma.		
USO GLOBAL:	PRODUCTIVO		
EDIFICABILIDAD POR TIPOLOGÍA Y USOS LUCRATIVOS (m ² construidos)			
VALOR DE CÁLCULO	PRODUCTIVO		TOTAL
	770.532		770.532
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO PRODUCTIVA			0,65
APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR			770.532
OTRAS CONDICIONES:			
<ul style="list-style-type: none"> - El Plan Parcial deberá redactarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial de La Loma. - En la ordenación del Plan Parcial, se tendrá en cuenta que la asignación de los espacios construidos y las zonas verdes se realice con criterios de menor movimiento de tierra, mejor accesibilidad, facilidad de instalación de infraestructuras, compatibilidad con el mantenimiento de las condiciones naturales en espacios libres, empleo de energías renovables y aplicación del Código Técnico de la Edificación. <p>En las zonas verdes se realizará plantación de arbolado diverso y se incorporarán itinerarios peatonales. Se incluirá un tratamiento de borde de la actuación mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los suelos productivos.</p> <p>Se deberán integrar los setos e individuos de encina señalados en el plano EIA-3 de Usos Actuales del Suelo del documento Estudio de Impacto Ambiental</p> <p>Asimismo, en la zona señalada en el plano EIA-2 de Clasificación del suelo propuesta se establecen dos zonas de protección cautelar de 500 metros en relación con el suelo urbano de La Yedra y la urbanización Bétula para la implantación de usos industriales.</p> <p>El Plan Parcial tendrá en cuenta los usos del entorno en la posible localización o compatibilidad del uso de hospedaje en las ordenanzas, con el objeto de evitar ruidos, vibraciones y olores. En todo caso, las actividades que se implanten en las inmediaciones del uso de hospedaje requerirán la elaboración de un estudio acústico.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los viarios se dimensionarán con suficiente anchura para poder incorporar arbolado de alineación. La avenida principal de acceso al sector dispondrá de una mediana para incorporar un itinerario peatonal - no motorizado - para dar continuidad al camino existente en la línea de cumbre. Se evitará la creación de grandes playas de aparcamiento de vehículos, procurando localizar el mayor número de plazas en el interior de las parcelas. - En los tejados de los edificios se instalarán captadores fotovoltaicos que se conectarán a centros de transformación específicos. - La distribución interior de agua en el interior del sector se hará mediante dos redes independientes: una para agua sanitaria; y otra para riego de las zonas verdes. - La red de saneamiento se ejecutará con dos redes independientes: una para las aguas residuales y otra para las pluviales. - En el Plan Parcial se analizará la forma de suministrar energía eléctrica al sector: bien con una subestación en el ámbito, o bien con ampliación de la existente en Úbeda y ejecución de una línea eléctrica para abastecer al sector. 			

FICHAS DE ACTUACIONES DE LAS ÁREAS DE
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
(**SUNS**)



AMBITO:

Área localizada al noroeste del núcleo de Baeza, comprendida entre el acceso desde la carretera de Ibros y el sector de ampliación oeste del Polígono de la Escaleruela. Su límite norte lo constituye la Ronda exterior, tramo norte, que enlaza con el acceso de la carretera de Begíjar. Por el oeste da frente a la Avenida de Andalucía y al este, con el tramo de vía pecuaria que forma parte del sistema general de vías pecuarias en Suelo No Urbanizable. En la actualidad los terrenos tienen uso agrícola y se destinan principalmente al cultivo de olivar.

OBJETIVOS:

Crear una zona de crecimiento para satisfacer las necesidades futuras y completar el modelo urbano. La tipología prevista es la de edificación plurifamiliar en bloques abiertos, de cuatro plantas de altura máxima formando agrupaciones con espacios libres de uso privado.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Superficie bruta : 70.520 m2.

USOS INCOMPATIBLES:

Uso global incompatible: Industrial

Uso global incompatible:

Uso global incompatible:

Usos pormenorizados incompatibles: Almacenes

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

Superficie de los Sectores

Número máximo de Sectores: 1

Transcurrido el plazo desde la aprobación del PGOU: Al menos 8 años

Una vez ejecutados los siguientes sectores: Este aprobado el proyecto de urbanización y en ejecución el sector SUS BA-1

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Sistema General de Red Viaria:

Sistema General de Espacios Libres:

Deberá aportar 7.194 m2 de suelo destinado a espacios libres de uso y dominio público

Preferentemente se localizarán en el SGEL-BA-5 Parque Norte

Sistema General de Equipamiento:

En relación con el acceso:

Desde el eje de Avenida de Andalucía se diseña una vía urbana de cierre que pone en relación los sectores del arco de crecimiento norte y noroeste. Junto a esta vía de borde, estructura el sector la vía localizada al este, de trazado aproximado norte-sur, que articula el sector con la ronda intermedia. Dichas vías se consideran vinculantes y quedan grafiadas en los planos de ordenación.

En relación con la distribución de usos:

Se establecen como usos prohibidos los industriales. Los usos residenciales se dispondrán en tipología plurifamiliar abierta. Se considera vinculante la localización de espacios libres y equipamientos locales que se sitúan formando una corona exterior. Asimismo será vinculante la localización de espacios libres al este del sector, como transición hacia el polígono industrial, y los equipamientos.

Las edificaciones residenciales responderán a organizaciones de bloques que conformen itinerarios peatonales complementarios a la red viaria, y que vertebran las áreas residenciales del arco de crecimiento noroeste en su conjunto.

Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.

Determinaciones en relación con la definición del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y llanuras de inundación.

En relación con la protección de recursos:

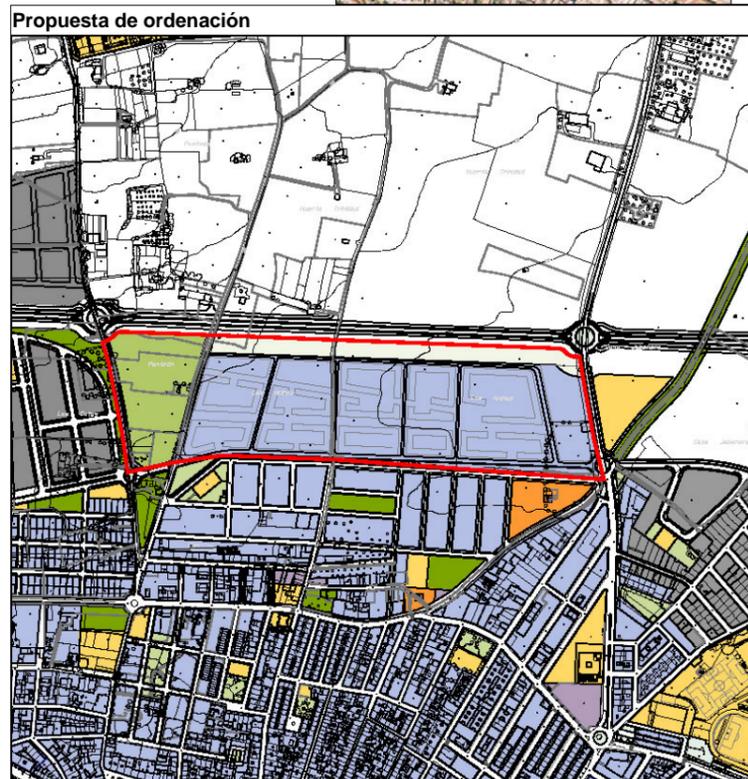
Medidas para la actuación:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con el viario de acceso a la actuación.
2. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas menos expuestas al ruido y próximas a las zonas verdes.
3. Reutilización de los pies arbóreos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.
4. Establecer redes de aguas potables y no potables. Garantizar el suministro de agua potable.
5. Prever redes separativas de pluviales y residuales. Garantizar las conexiones con la red general.
6. Las nuevas edificaciones se retranquearán de las vías de comunicación como medio de disminuir el nivel de ruido.
7. Además serán de aplicación las medidas correctoras genéricas establecidas en la normativa.

OBSERVACIONES:

El viario del sector no invadirá en ningún momento la Vía Pecuaria. La Vía Pecuaria no podrá ser utilizada como viario del sector.

En las zonas colindantes con áreas acústicas de otro nivel deberán garantizarse las condiciones sonoras de acuerdo con el Decreto 326/2003 y el Real Decreto 1367/2007 o cualquier otra normativa que los desarrolle o sustituya, para lo que se establezcan áreas de transición o usos compatibles con las condiciones acústicas colindantes.



AMBITO:

Área localizada al norte del núcleo de Baeza, comprendida entre la Ronda urbana intermedia y la Ronda exterior que constituye su límite norte. Al oeste del ámbito se intercala un tramo de vía pecuaria que forma parte del sistema general de vías pecuarias en Suelo No Urbanizable. En la actualidad los terrenos tienen uso agrícola y se destinan principalmente al cultivo de olivar.

OBJETIVOS:

Crear un área de reserva de crecimiento para satisfacer las necesidades futuras y completar el modelo urbano.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Superficie bruta : 152.264 m2.

USOS INCOMPATIBLES:

Uso global incompatible: Industrial

Uso global incompatible:

Uso global incompatible:

Usos pormenorizados incompatibles: Almacenes

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

Superficie de los Sectores

Número máximo de Sectores: 1

Transcurrido el plazo desde la aprobación del PGOU: Al menos 8 años

Una vez ejecutados los siguientes sectores: Este aprobado el proyecto de urbanización y en ejecución el sector SUS BA-1

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Sistema General de Red Viaria:

Sistema General de Espacios Libres:

Deberá aportar 17.292 m2 de suelo destinado a espacios libres de uso y dominio público

Preferentemente se localizarán en el SGEL-BA-5 Parque Norte

Sistema General de Equipamiento:

Deberá aportar 9.200 m2 para la reserva de un instituto.

Se localizará preferentemente al este de la ctra de la Yedra.

En relación con el acceso:

Estructuran el ámbito las vías radiales, de trazado norte-sur, que conectan la Ronda exterior con la Ronda intermedia, resolviendo el mallado del ámbito y su integración en la nueva estructura viaria. Se consideran vinculantes las vías graficadas en los planos de ordenación.

En relación con la distribución de usos:

Se prevén usos en tipología plurifamiliar abierta. Se considera vinculante la localización del sistema general de espacios libres: el Parque Norte de Baeza, espacio que resuelve la transición hacia el sector industrial, así como la banda de espacios libres y equipamientos locales que se deberían situar formando una corona exterior para aislar las zonas residenciales de la Ronda exterior.

Las edificaciones residenciales deberían responder a organizaciones de bloques que conformen itinerarios peatonales complementarios a la red viaria.

Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley

Determinaciones en relación con la definición del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y llanuras de inundación.

En relación con la protección de recursos:

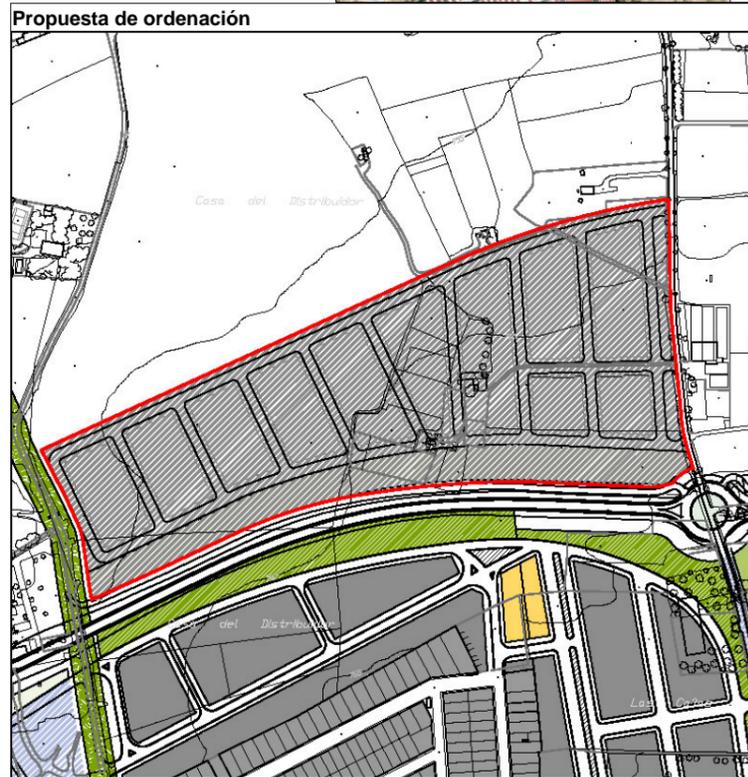
Medidas para la actuación:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con el viario de acceso a la actuación.
2. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas menos expuestas al ruido y próximas a las zonas verdes.
3. Reutilización de los pies arbóreos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.
4. Establecer redes de aguas potables y no potables. Garantizar el suministro de agua potable.
5. Prever redes separativas de pluviales y residuales. Garantizar las conexiones con la red general.
6. Las nuevas edificaciones se retranquearán de las vías de comunicación como medio de disminuir el nivel de ruido.
7. Además serán de aplicación las medidas correctoras genéricas establecidas en la normativa.

OBSERVACIONES:

El viario del sector no invadirá en ningún momento la Vía Pecuaria. La Vía Pecuaria no podrá ser utilizada como viario del sector.

En las zonas colindantes con áreas acústicas de otro nivel deberán garantizarse las condiciones sonoras de acuerdo con el Decreto 326/2003 y el Real Decreto 1367/2007 o cualquier otra normativa que los desarrolle o sustituya, para lo que se establezcan áreas de transición o usos compatibles con las condiciones acústicas colindantes.



ÁMBITO:

Área localizada al norte del núcleo de Baeza, comprendida entre la vía pecuaria, al oeste, y el camino del Cementerio al este. Su límite sur lo constituye la Ronda exterior mientras que al norte se delimita en función de los límites de propiedades existentes definiendo una franja de unos 150 metros a partir de la Ronda. En la actualidad los terrenos tienen uso agrícola y se destinan principalmente al cultivo de olivar.

OBJETIVOS:

Crear una reserva de crecimiento industrial para satisfacer las necesidades futuras a integrar en el modelo urbano propuesto.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Superficie bruta : **81.260 m2.**

USOS INCOMPATIBLES:

Uso global incompatible: Residencial

Uso global incompatible:

Uso global incompatible:

Usos pormenorizados incompatibles: Establecimientos hoteleros

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

Superficie de los Sectores

Número máximo de Sectores: **1**

Transcurrido el plazo desde la aprobación del PGOU:

Una vez ejecutados los siguientes sectores: Este aprobado el proyecto de urbanización y en ejecución el sector SUS BA-2 y SUS BA-3

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:

En relación con el acceso:

Su accesibilidad se subordina a la rotonda de intersección entre la vía de servicio del polígono y la Ronda exterior prevista. Se deberá habilitar, si fuese necesario, un espacio adecuado para el estacionamiento de vehículos pesados y camiones que reúna las condiciones necesarias de seguridad y acondicionamiento, evitando su estacionamiento en zonas inadecuadas que puedan degradar la imagen del polígono. Las condiciones estéticas de las edificaciones deben orientar los frentes de fachada a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

En relación con la distribución de usos:

Se prevén usos industriales y terciarios siendo incompatible el uso residencial. Se considera vinculante la localización de espacios libres y equipamientos locales situados en la corona exterior, como transición hacia el polígono industrial, y los equipamientos. Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y su Anexo. Donde se ha constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra, hasta tanto se realice una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio. Si como consecuencia de la intervención arqueológica la protección no fuera contradictoria con el planeamiento urbanístico, los terrenos se podrán destinar a cualquiera de los usos permitidos por el planeamiento. Se deberá compensar la pérdida de aprovechamiento en el supuesto de que la protección arqueológica haga imposible su materialización. Las edificaciones formarán fachada a la carretera con escaparates. **Determinaciones en relación con la definición del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y llanuras de inundación.**

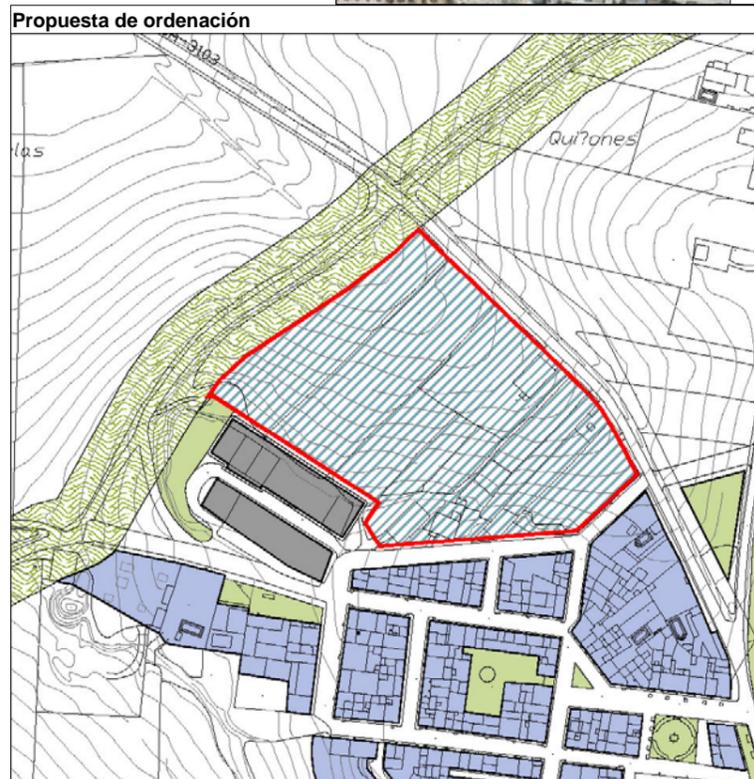
En relación con la protección de recursos:

Medidas para la actuación:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la carretera.
2. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas menos expuestas al ruido y próximas a las zonas verdes.
3. Las líneas de edificación se retranquearán de las vías de comunicación como medio de disminuir el nivel de ruido.
4. Reutilización de los pies arbóreos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.
5. Cada parcela deberá contar con arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro previas a la conexión con la red interior.
6. Se realizará el tratamiento de las aguas usadas antes de su vertido a la red de alcantarillado.
7. La actividad deberá prever espacio para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados desplazados de los frentes de parcela, tanto por cuestiones estéticas como para evitar la ocupación de la vía pública.
9. Además serán de aplicación las medidas correctoras genéricas establecidas en la normativa.
10. Establecer redes de aguas potables y no potables. Garantizar el suministro de agua potable. Y prever redes separativas de pluviales y residuales. Garantizar las conexiones con la red general.

OBSERVACIONES:

El ámbito se ordenará mediante un único Plan de Sectorización. La distribución de los espacios libres y equipamientos seguirán las localizaciones indicadas en los planos de ordenación. Su desarrollo sólo podrá producirse cuando se haya aprobado el proyecto de urbanización de los restantes sectores urbanizables de uso industrial del núcleo de Baeza. El viario del sector no invadirá en ningún momento la Vía Pecuaria. La Vía Pecuaria no podrá ser utilizada como viario del sector. En las zonas colindantes con áreas acústicas de otro nivel deberán garantizarse las condiciones sonoras de acuerdo con el Decreto 326/2003 y el Real Decreto 1367/2007 o cualquier otra normativa que los desarrolle o sustituya, para lo que se establecerán áreas de transición o usos compatibles con las condiciones acústicas colindantes.



AMBITO:

Terrenos localizados en el acceso al núcleo en la margen sur de la carretera que accede desde Baeza

OBJETIVOS:

Crear una zona de crecimiento de actividades productivas y naves agrícolas para satisfacer las necesidades futuras y completar el modelo urbano

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Superficie bruta : **17.104 m2.**

USOS INCOMPATIBLES:

Uso global incompatible: Residencial

Uso global incompatible:

Uso global incompatible:

Usos pormenorizados incompatibles: Establecimientos hoteleros

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

Superficie de los Sectores

Número máximo de Sectores: **1**

Transcurrido el plazo desde la aprobación del PGOU:

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:

En relación con el acceso:

Se establecerá un acceso desde la carretera de Baeza y que de servicio a la red de calles que sirvan al sector. No se podrá acceder directamente desde la carretera actual a las naves y negocios.

En relación con la distribución de usos:

Se prohíben los usos residenciales. Se recomiendan usos de naves siendo incompatible el uso residencial.

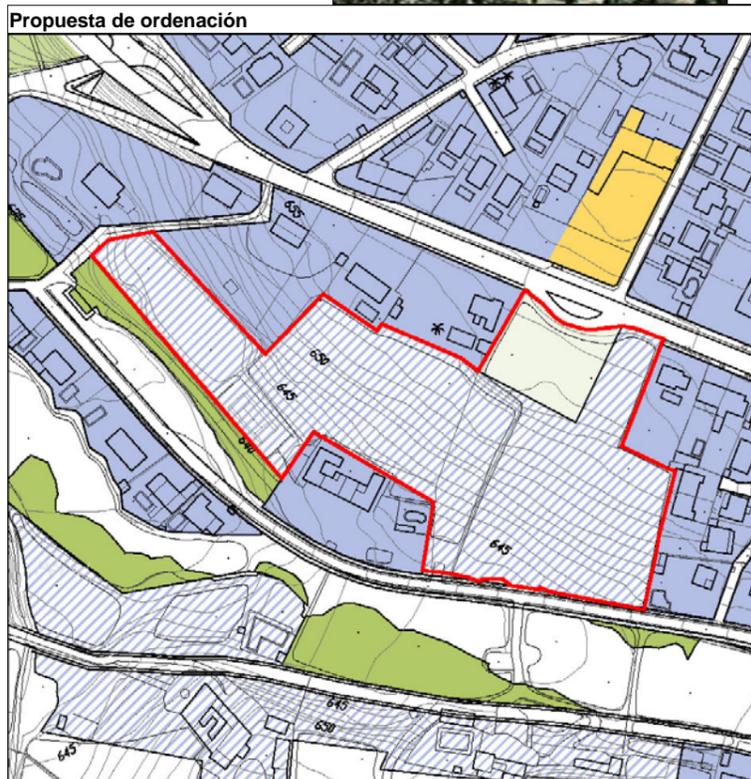
Determinaciones en relación con la definición del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y llanuras de inundación.

En relación con la protección de recursos:

- Afectado por la Unidad Arqueológica U-16, Propuestas de Protección:
- Inclusión en el Planeamiento Urbanístico.
 - Vigilancia y Seguimiento y control de posibles movimientos de tierras.

OBSERVACIONES:

No se establecen condiciones temporales o vinculantes para la sectorización que podrá acometerse a resultas de las necesidades para estos usos. El ámbito se ordenará mediante un único Plan de Sectorización, dado que su estructura urbana debe quedar definida de forma unitaria. El viario del sector no invadirá en ningún momento la Vía Pecuaria. La Vía Pecuaria no podrá ser utilizada como viario del sector. En las zonas colindantes con áreas acústicas de otro nivel deberán garantizarse las condiciones sonoras de acuerdo con el Decreto 326/2003 y el Real Decreto 1367/2007 o cualquier otra normativa que los desarrolle o sustituya, para lo que se establezcan áreas de transición o usos compatibles con las condiciones acústicas colindantes.



AMBITO:

Terrenos localizados al suroeste del núcleo de La Yedra, entre la travesía de la carretera N-322 y el camino Aldea de Yedra, en buena medida dedicados al cultivo del olivar. Comprende los sectores urbanizables SE-2 y parte norte del SE-4, previstos en el planeamiento vigente y no iniciados.

OBJETIVOS:

Área de intervención para satisfacer la demanda de vivienda unifamiliar al tiempo que persigue completar la estructura urbana existente y obtener dotaciones urbanas. Se mantiene el uso residencial

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Superficie bruta : 21.958 m2.

USOS INCOMPATIBLES:

Uso global incompatible: Industrial

Uso global incompatible:

Uso global incompatible:

Usos pormenorizados incompatibles: Almacenes

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

Superficie de los Sectores

Número máximo de Sectores: 1

Transcurrido el plazo desde la aprobación del PGOU: Al menos 8 años

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Sistema General de Red Viaria:

Sistema General de Espacios Libres:

Deberá aportar 873 m2 de suelo destinado a espacios libres de uso y dominio público

Preferentemente se localizarán en el SGEL-LY-3 Parque Norte de La Yedra

Sistema General de Equipamiento:

En relación con el acceso:

Desde la carretera N-322 se debe prever un acceso peatonal hacia el valle y nuevo parque sur previsto en La Yedra. El viario local resolverá su continuidad con la calle del Valle y con el ámbito de SUNC-LY-7.

En relación con la distribución de usos:

Se prevé uso residencial de viviendas unifamiliares aisladas de tipologías similares a las existentes en La Yedra. La localización de los espacios libres locales es vinculante y se situarán junto a la rotonda existente en la carretera N-322.

Se respetará una zona de no edificación de la carretera de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente y que de forma aproximada se representa en planos.

Determinaciones en relación con la definición del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y llanuras de inundación.

El Plan de Sectorización deberá contener estudio hidrológico e hidráulico que determine la posible afección a DPH y a su zona de servidumbre. La determinación del DPH debe hacerse en régimen natural. En caso de que se obtenga una nueva delimitación de DPH y servidumbre y/o de zona inundable con periodo de retorno de 500 años se tendrá que clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, pudiendo incluir dentro de las citadas zonas inundables los sistemas generales de espacios libres en las condiciones establecidas en el art.11.158.3 de la normativa. La administración hidráulica competente en materia de aguas será la encargada de autorizar las actuaciones en cauce.

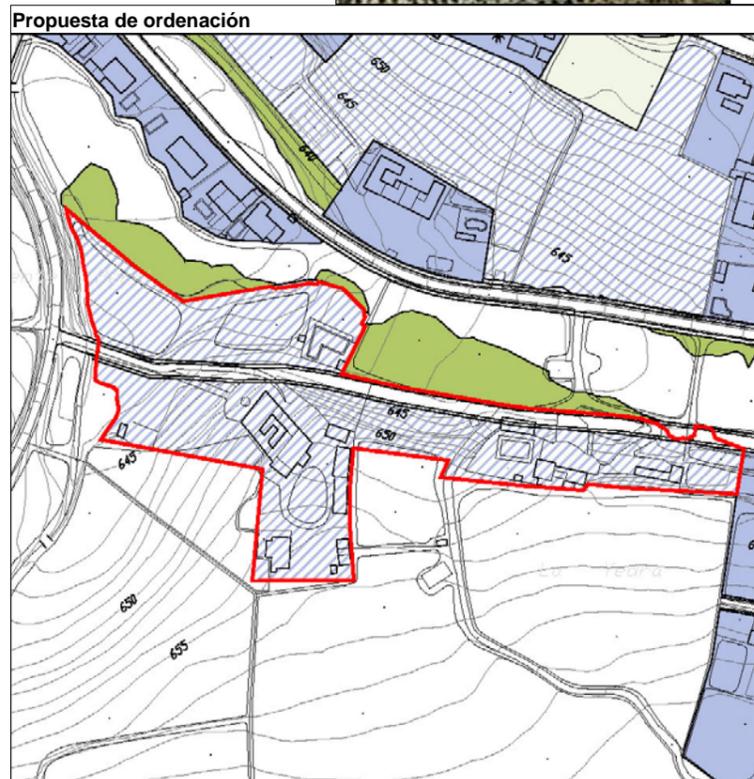
En relación con la protección de recursos:

Mantenimiento del arbolado de ribera y ornamental existente

OBSERVACIONES:

Urbanización de la sección completa del viario exterior que discurre por el límite sur del ámbito, en un tramo de longitud de 110 metros a contar desde el frente oeste del ámbito hacia esta vía. Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA.

En las zonas colindantes con áreas acústicas de otro nivel deberán garantizarse las condiciones sonoras de acuerdo con el Decreto 326/2003 y el Real Decreto 1367/2007 o cualquier otra normativa que los desarrolle o sustituya, para lo que se establecerán áreas de transición o usos compatibles con las condiciones acústicas colindantes. La ordenación atenderá la afección acústica provocada por la carretera.



AMBITO:

Terrenos localizados al suroeste del núcleo de La Yedra, pertenecientes a la margen sur del valle y la finca Casa de la Fuente del Peral. En parte dedicados al cultivo del olivar o improductivos. Comprenden los sectores urbanizables SE-3 y parte del SE-4 previstos en el planeamiento vigente y no iniciados.

OBJETIVOS:

Área de intervención para satisfacer la demanda de vivienda unifamiliar al tiempo que persigue completar la estructura urbana existente y obtener dotaciones urbanas. Se mantiene el uso residencial.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Superficie bruta : **18.984 m2.**

USOS INCOMPATIBLES:

Uso global incompatible: Industrial

Uso global incompatible:

Uso global incompatible:

Usos pormenorizados incompatibles: Almacenes

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

Superficie de los Sectores

Número máximo de Sectores: **1**

Transcurrido el plazo desde la aprobación del PGOU: **Al menos 8 años**

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Sistema General de Red Viaria:

Sistema General de Espacios Libres:

Deberá aportar 829 m2 de suelo destinado a espacios libres de uso y dominio público

Preferentemente se localizarán en el SGEL-LY-3 Parque Norte de La Yedra

Sistema General de Equipamiento:

En relación con el acceso:

Se mantendrá el viario grafiado como vinculante para garantizar la continuidad con el SUNC-LY-5, viario que debe articular internamente esta área y que la conecta con la carretera de Ibro y con el resto del área urbana sur de La Yedra.

En relación con la distribución de usos:

Se prevé uso residencial de viviendas unifamiliares aisladas de tipologías similares a las existentes en La Yedra. Los espacios libres locales y espacios libres privados procurarán el mantenimiento del arbolado de ribera y ornamental existente.

Determinaciones en relación con la definición del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y llanuras de inundación.

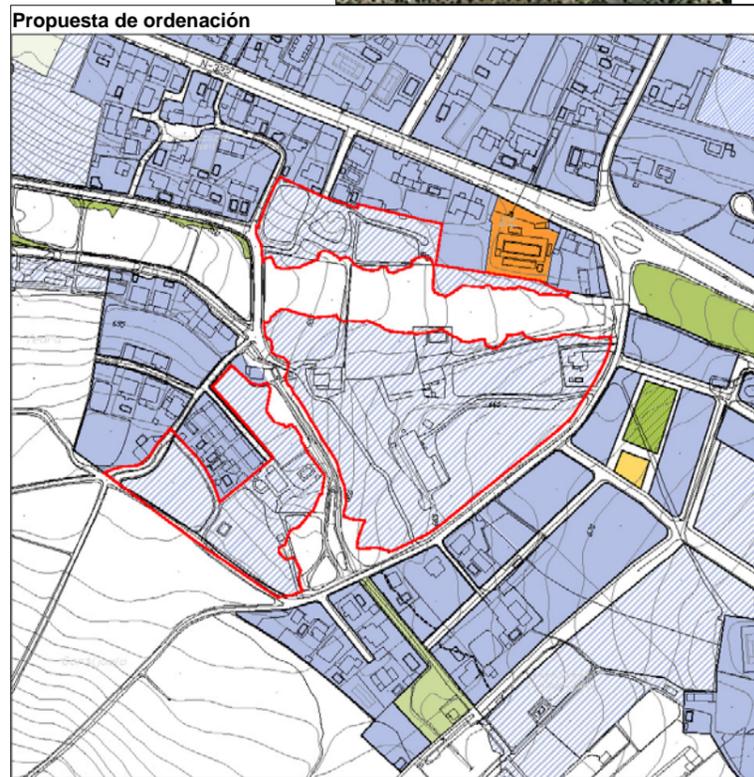
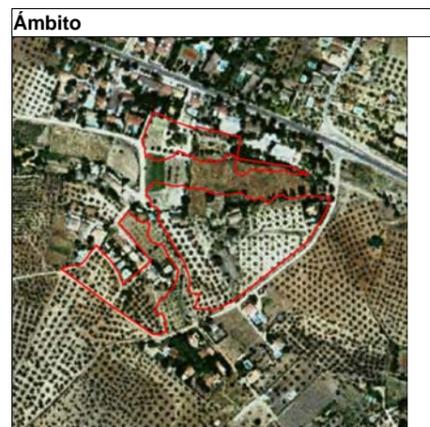
El Plan de Sectorización deberá contener estudio hidrológico e hidráulico que determine la posible afección a DPH y a su zona de servidumbre. La determinación del DPH debe hacerse en régimen natural. En caso de que se obtenga una nueva delimitación de DPH y servidumbre y/o de zona inundable con periodo de retorno de 500 años se tendrá que clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Especifica , pudiendo incluir dentro de las citadas zonas inundables los sistemas generales de espacios libres en las condiciones establecidas en el art.11.158.3 de la normativa. La administración hidráulica competente en materia de aguas será la encargada de autorizar las actuaciones en cauce.

En relación con la protección de recursos:

Mantenimiento del arbolado de ribera y ornamental existente.

OBSERVACIONES:

Urbanización de la sección completa del viario exterior que discurre por el límite oeste del ámbito, en un tramo de longitud de 140 metros a contar desde el entronque de la carretera de Ibro hasta el encuentro con el viario interior de la urbanización. Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA. En las zonas colindantes con áreas acústicas de otro nivel deberán garantizarse las condiciones sonoras de acuerdo con el Decreto 326/2003 y el Real Decreto 1367/2007 o cualquier otra normativa que los desarrolle o sustituya, para lo que se establezcan áreas de transición o usos compatibles con las condiciones acústicas colindantes.



AMBITO:

Terrenos localizados en la zona central del núcleo de La Yedra, pertenecientes a ambas márgenes pero en mayor medida a la margen sur del valle. Están dedicados a olivar, huertas y cultivos herbáceos. Comprenden los sectores urbanizables SE-6, SE-7 y parte del SE-8 ámbitos previstos en el planeamiento vigente y no iniciados.

OBJETIVOS:

Área de intervención para satisfacer la demanda de vivienda unifamiliar al tiempo que persigue completar la estructura urbana existente y obtener dotaciones urbanas. Se mantiene el uso residencial.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Superficie bruta : **51.330 m2.**

USOS INCOMPATIBLES:

Uso global incompatible: Industrial

Uso global incompatible:

Uso global incompatible:

Usos pormenorizados incompatibles: Almacenes

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

Superficie de los Sectores **60874**

Número máximo de Sectores: **1**

Transcurrido el plazo desde la aprobación del PGOU: **Al menos 8 años**

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Sistema General de Red Viaria:

Sistema General de Espacios Libres:

Deberá aportar 2.226 m2 de suelo destinado a espacios libres de uso y dominio público

Preferentemente se localizarán en el SGEL-LY-3 Parque Norte de La Yedra

Sistema General de Equipamiento:

En relación con el acceso:

El acceso al sector se realizará por el camino del Valle que discurre al norte del sector, como elemento que debe articular esta área conectándola con la carretera de Ibros y con la N-322 a través de calle El Cortijuelo. La ejecución de este viario y las medidas necesarias para garantizar la no afección por la llanura de inundación será por cuenta del sector. Las actuaciones a realizar son las que determine la Agencia Andaluza del Agua. La actuación no podrá desarrollarse hasta tanto no se establezcan las medidas correctoras necesarias para evitar la inundación del camino existente. Se deberá trazar una vía transversal, al objeto de integrar el área del Valle con las urbanizaciones al otro lado del Camino del Cortijuelo. Se deberá prever un viario en la parte este del ámbito en paralelo a la vía pecuaria que será urbanizado como parte del sector.

En relación con la distribución de usos:

Se prevé uso residencial de viviendas unifamiliares aisladas de tipologías similares a las existentes en La Yedra. Los espacios libres del sector se localizarán de forma vinculante con los límites del ámbito colindantes con las llanuras de inundación.

Determinaciones en relación con la definición del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y llanuras de inundación.

El Plan de Sectorización deberá contener estudio hidrológico e hidráulico que determine la posible afección a DPH y a su zona de servidumbre del arroyo Álamos Blancos y arroyo de la Yedra. La determinación del DPH debe hacerse en régimen natural. El estudio hidrológico e hidráulico determinará la llanura de inundación correspondiente al período de retorno de 500 años, con las condiciones expuestas anteriormente, teniendo en cuenta además la suma de los caudales provenientes de la cuenca de la Cañada de la Corza, que se unen al embovedado en su tramo final, antes de la confluencia con el Arroyo de la Yedra. En caso de que se obtenga una nueva delimitación de DPH y servidumbre y/o de zona inundable con período de retorno de 500 años se tendrá que clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, pudiendo incluir dentro de las citadas zonas inundables los sistemas generales de espacios libres en las condiciones establecidas en el art.11.158.3 de la normativa. La administración hidráulica competente en materia de aguas será la encargada de autorizar las actuaciones en cauce.

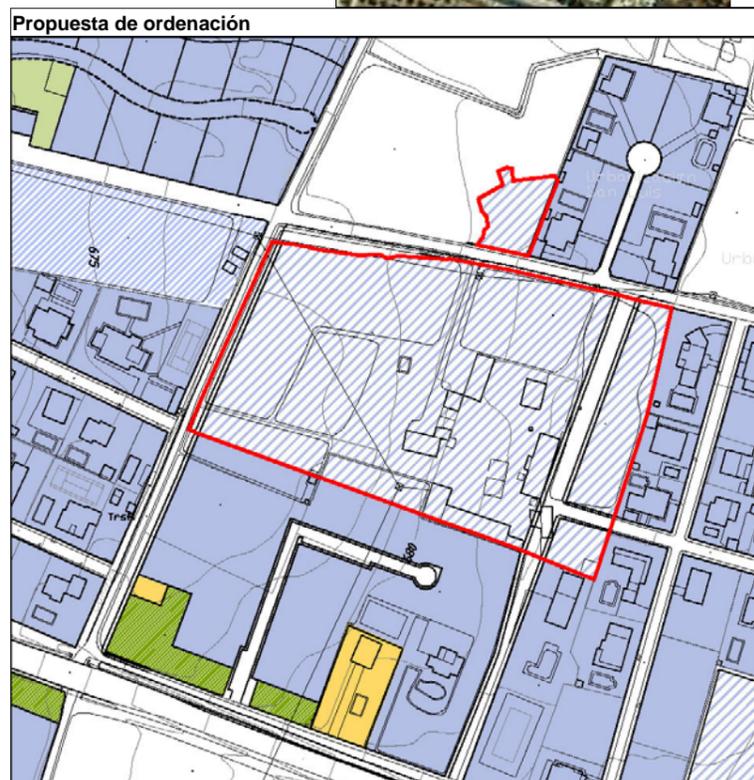
La actuación no podrá desarrollarse hasta que la AAA autorice las actuaciones complementarias para prevenir el riesgo de inundación. Serán a cargo de la actuación las obras a realizar en los tramos a los que da frente.

En relación con la protección de recursos:

Mantenimiento del arbolado de ribera y ornamental existente. Mantenimiento de la reserva de la vía pecuaria que discurre al este del ámbito.

OBSERVACIONES:

Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA. El viario del sector no invadirá en ningún momento la Vía Pecuaria. La Vía Pecuaria no podrá ser utilizada como viario del sector. En las zonas colindantes con áreas acústicas de otro nivel deberán garantizarse las condiciones sonoras de acuerdo con el Decreto 326/2003 y el Real Decreto 1367/2007 o cualquier otra normativa que los desarrolle o sustituya, para lo que se establezcan áreas de transición o usos compatibles con las condiciones acústicas colindantes.



AMBITO:

Terrenos localizados en la zona oriental del núcleo de La Yedra, a ambos márgenes del Camino Viejo de Rus. Están dedicados a olivar y otros cultivos herbáceos. Comprende el sector urbanizable SE-13 previsto en el planeamiento vigente y no iniciado.

OBJETIVOS:

Área de intervención para satisfacer la demanda de vivienda unifamiliar al tiempo que persigue completar la estructura urbana existente y obtener dotaciones urbanas. Se mantiene el uso residencial.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Superficie bruta : 25.032 m².

USOS INCOMPATIBLES:

Uso global incompatible: Industrial

Uso global incompatible:

Uso global incompatible:

Usos pormenorizados incompatibles: Almacenes

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

Superficie de los Sectores

Número máximo de Sectores: 1

Transcurrido el plazo desde la aprobación del PGOU: Al menos 8 años

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Sistema General de Red Viaria:

Sistema General de Espacios Libres:

Deberá aportar 1.309 m² de suelo destinado a espacios libres de uso y dominio público

Preferentemente se localizarán en el SGEL-LY-3 Parque Norte de La Yedra

Sistema General de Equipamiento:

En relación con el acceso:

Las viviendas no podrán acceder directamente desde el Camino Viejo de Rus debiendo preverse en su caso una vía local independiente para ello. No se establecen viarios vinculantes salvo los grafiados: la conexión transversal entre la N-322 y el Camino viejo de Rus, para completar el mallado de la trama viaria, y resolver la continuidad a la calle de la urbanización contigua anexa al sector. Dichos trazados tienen carácter vinculante.

En relación con la distribución de usos:

Se prevé uso residencial de viviendas unifamiliares aisladas de tipologías similares a las existentes en La Yedra.

Determinaciones en relación con la definición del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y llanuras de inundación.

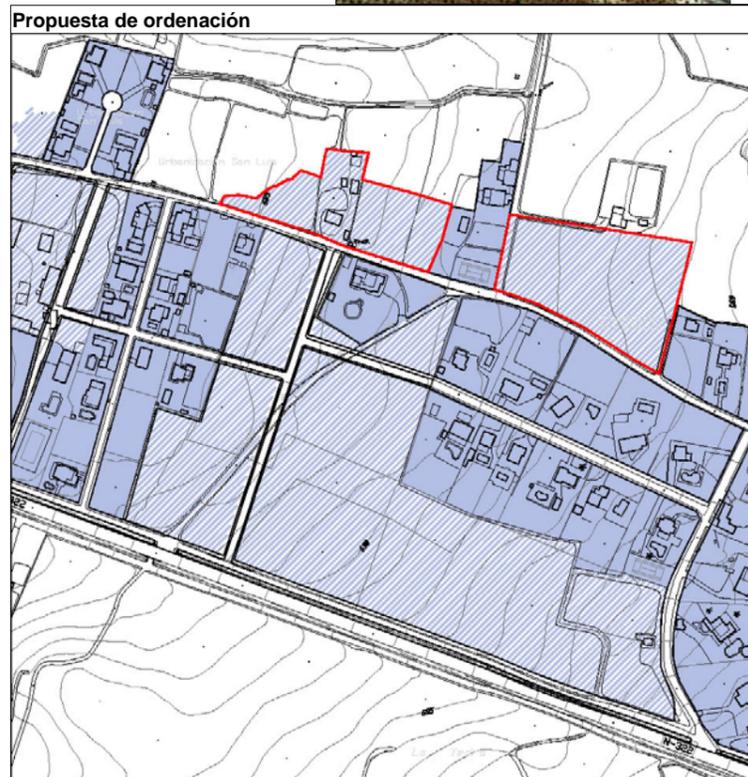
El Plan de Sectorización deberá contener estudio hidrológico e hidráulico que determine la posible afección a DPH y a su zona de servidumbre. La determinación del DPH debe hacerse en régimen natural. En caso de que se obtenga una nueva delimitación de DPH y servidumbre y/o de zona inundable con periodo de retorno de 500 años se tendrá que clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, pudiendo incluir dentro de las zonas inundables los sistemas generales de espacios libres en las condiciones establecidas en el art.11.158.3 de la normativa. La administración hidráulica competente en materia de aguas será la encargada de autorizar las actuaciones en cauce.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia sobre elementos naturales o culturales de interés a proteger en el ámbito.

OBSERVACIONES:

Urbanización completa y continua del Camino Viejo de Rus en el tramo de 190 metros al que da frente el sector desde el extremo más occidental hasta el vértice oriental del mismo, incluido el tramo que discurre en suelo urbano consolidado. Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA. En las zonas colindantes con áreas acústicas de otro nivel deberán garantizarse las condiciones sonoras de acuerdo con el Decreto 326/2003 y el Real Decreto 1367/2007 o cualquier otra normativa que los desarrolle o sustituya, para lo que se establezcan áreas de transición o usos compatibles con las condiciones acústicas colindantes.



ÁMBITO:

Terrenos localizados en la zona oriental del núcleo de La Yedra, en la margen norte del Camino Viejo de Rus. Están dedicados a olivar y otros cultivos herbáceos. Comprende el sector urbanizable SE-14 previsto en el planeamiento vigente y no iniciado.

OBJETIVOS:

Área de intervención para satisfacer la demanda de vivienda unifamiliar al tiempo que persigue completar la estructura urbana existente y obtener dotaciones urbanas. Se mantiene el uso residencial.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Superficie bruta : **20.213 m2.**

USOS INCOMPATIBLES:

Uso global incompatible: Industrial

Uso global incompatible:

Uso global incompatible:

Usos pormenorizados incompatibles: Almacenes

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

Superficie de los Sectores

Número máximo de Sectores: **1**

Transcurrido el plazo desde la aprobación del PGOU: **Al menos 8 años**

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Sistema General de Red Viaria:

Sistema General de Espacios Libres:

Deberá aportar 1.004 m2 de suelo destinado a espacios libres de uso y dominio público

Preferentemente se localizarán en el SGEL-LY-3 Parque Norte de La Yedra

Sistema General de Equipamiento:

En relación con el acceso:

Las viviendas no podrán acceder directamente desde el Camino Viejo de Rus debiendo preverse en su caso una vía local independiente para ello. No se establecen viarios vinculantes.

En relación con la distribución de usos:

Se prevé uso residencial de viviendas unifamiliares aisladas de tipologías similares a las existentes en La Yedra.

Determinaciones en relación con la definición del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y llanuras de inundación.

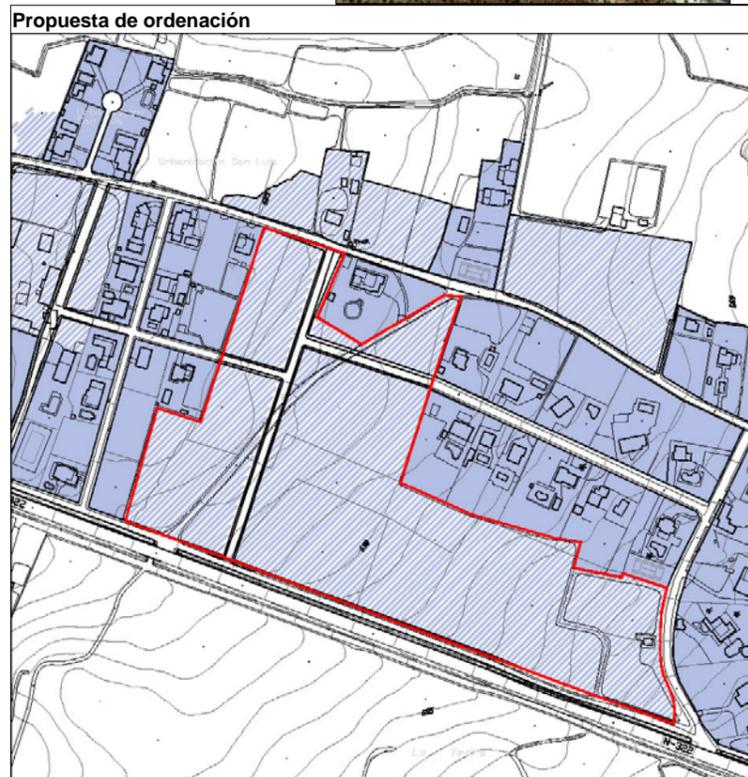
El Plan de Sectorización deberá contener estudio hidrológico e hidráulico que determine la posible afección a DPH y a su zona de servidumbre. La determinación del DPH debe hacerse en régimen natural. En caso de que se obtenga una nueva delimitación de DPH y servidumbre y/o de zona inundable con periodo de retorno de 500 años se tendrá que clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, pudiendo incluir dentro de las zonas inundables los sistemas generales de espacios libres en las condiciones establecidas en el art.11.158.3 de la normativa. La administración hidráulica competente en materia de aguas será la encargada de autorizar las actuaciones en cauce.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia sobre elementos naturales o culturales de interés a proteger en el ámbito.

OBSERVACIONES:

Urbanización completa y continua del Camino Viejo de Rus en el tramo de 460 metros al que da frente el sector desde su extremo más occidental hasta el vértice oriental del mismo, incluido el tramo que discurre en suelo urbano. Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA. En las zonas colindantes con áreas acústicas de otro nivel deberán garantizarse las condiciones sonoras de acuerdo con el Decreto 326/2003 y el Real Decreto 1367/2007 o cualquier otra normativa que los desarrolle o sustituya, para lo que se establecieron áreas de transición o usos compatibles con las condiciones acústicas colindantes.



ÁMBITO:

Terrenos localizados en la zona oriental del núcleo de La Yedra, en la margen norte de la N-322 y limitados al norte por el Camino Viejo de Rus. Están dedicados íntegramente al cultivo de olivar. Comprende los sectores urbanizables SE-15 y SE-16 previstos en el planeamiento vigente y no iniciados.

OBJETIVOS:

Área de intervención para satisfacer la demanda de vivienda unifamiliar al tiempo que persigue completar la estructura urbana existente y obtener dotaciones urbanas. Se mantiene el uso residencial.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Superficie bruta : **67.884 m².**

USOS INCOMPATIBLES:

Uso global incompatible: Industrial

Uso global incompatible:

Uso global incompatible:

Usos pormenorizados incompatibles: Almacenes

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

Superficie de los Sectores

Número máximo de Sectores: **1**

Transcurrido el plazo desde la aprobación del PGOU: **Al menos 8 años**

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Sistema General de Red Viaria:

Sistema General de Espacios Libres:

Deberá aportar 2.531,7 m² de suelo destinado a espacios libres de uso y dominio público

Preferentemente se localizarán en el SGEL-LY-3 Parque Norte de La Yedra

Sistema General de Equipamiento:

En relación con el acceso:

La carretera N-322 y el Camino viejo de Rus proporcionan accesibilidad a la actuación. Se deberá prever una conexión transversal entre la N-322 y el Camino viejo de Rus, para completar el mallado de la trama viaria, así como conexiones mediante las vías transversales con las urbanizaciones contiguas. El viario grafiado tiene carácter vinculante.

En relación con la distribución de usos:

Se prevé uso residencial de viviendas unifamiliares aisladas de tipologías similares a las existentes en La Yedra. Se respetará una zona de no edificación de la carretera de acuerdo con lo previsto la legislación vigente y que de forma aproximada se representa en planos.

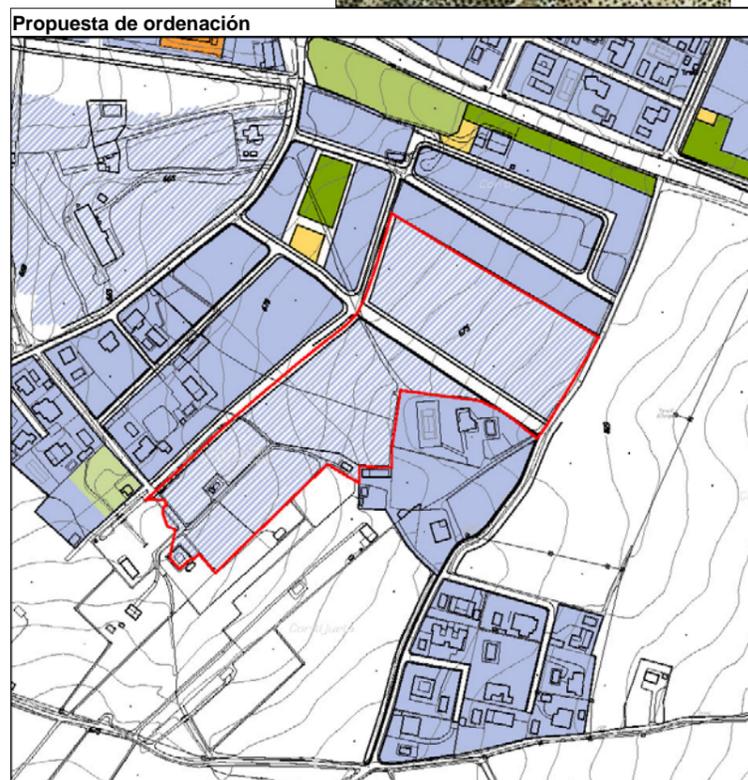
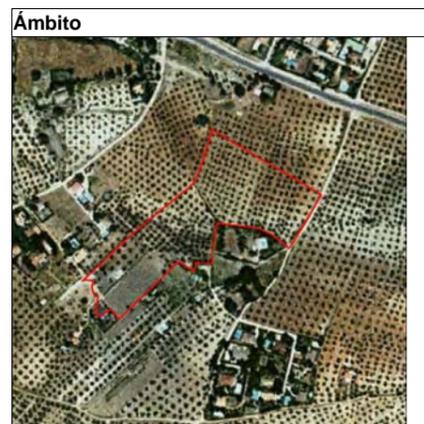
Determinaciones en relación con la definición del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y llanuras de inundación.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia sobre elementos naturales o culturales de interés a proteger en el ámbito.

OBSERVACIONES:

Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA. En las zonas colindantes con áreas acústicas de otro nivel deberán garantizarse las condiciones sonoras de acuerdo con el Decreto 326/2003 y el Real Decreto 1367/2007 o cualquier otra normativa que los desarrolle o sustituya, para lo que se establezcan áreas de transición o usos compatibles con las condiciones acústicas colindantes. La ordenación atenderá la afección acústica provocada por la carretera.



AMBITO:

Terrenos localizados en la zona central del núcleo de La Yedra, al sur de la N-322 y del Sector SE-11 del planeamiento vigente. En su mayor parte están dedicados a olivar y en menor medida, cultivos herbáceos. Comprende el sector urbanizable SE-19 previsto en el planeamiento vigente y no iniciado.

OBJETIVOS:

Área de intervención para satisfacer la demanda de vivienda unifamiliar al tiempo que persigue completar la estructura urbana existente y obtener dotaciones urbanas. Se mantiene el uso residencial.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Superficie bruta : **36.580 m2.**

USOS INCOMPATIBLES:

Uso global incompatible: Industrial

Uso global incompatible:

Uso global incompatible:

Usos pormenorizados incompatibles: Almacenes

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

Superficie de los Sectores

Número máximo de Sectores: **1**

Transcurrido el plazo desde la aprobación del PGOU: **Al menos 8 años**

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Sistema General de Red Viaria:

Sistema General de Espacios Libres:

Deberá aportar 1.746 m2 de suelo destinado a espacios libres de uso y dominio público

Preferentemente se localizarán en el SGEL-LY-3 Parque Norte de La Yedra

Sistema General de Equipamiento:

En relación con el acceso:

Las vías de trazado norte-sur: la calle de borde con el antiguo sector SE-9 y el Camino de la huerta de los Pinos constituyen las vías estructurantes que proporcionan acceso al área. Se deberá prever una conexión transversal para integrar el área con las urbanizaciones colindantes y completar el mallado viario. El viario grafiado debe considerarse vinculante.

En relación con la distribución de usos:

Se prevé uso residencial de viviendas unifamiliares aisladas de tipologías similares a las existentes en La Yedra.

Determinaciones en relación con la definición del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y llanuras de inundación.

El Plan de Sectorización deberá contener estudio hidrológico e hidráulico que determine la posible afección a DPH y a su zona de servidumbre. La determinación del DPH debe hacerse en régimen natural. En caso de que se obtenga una nueva delimitación de DPH y servidumbre y/o de zona inundable con periodo de retorno de 500 años se tendrá que clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, pudiendo incluir dentro de las citadas zonas inundables los sistemas generales de espacios libres en las condiciones establecidas en el art.11.158.3 de la normativa. La administración hidráulica competente en materia de aguas será la encargada de autorizar las actuaciones en cauce.

En relación con la protección de recursos:

No se tiene constancia sobre elementos naturales o culturales de interés a proteger en el ámbito.

OBSERVACIONES:

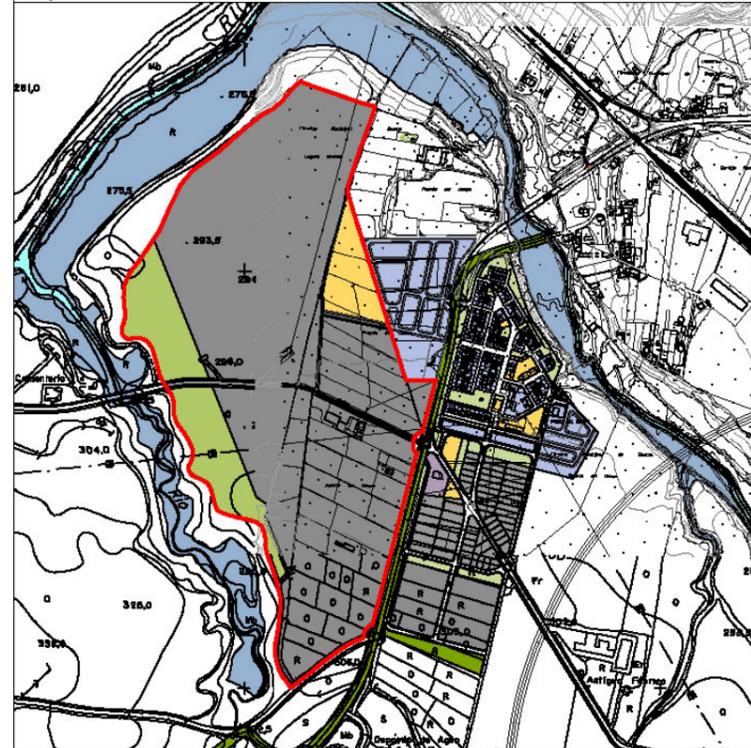
Urbanización completa y continua del Camino de la Huerta de los Pinos en el tramo de 220 metros desde el frente el sector en su límite oriental hasta el entronque con la travesía de la N-322. Obligación de crear una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a lo previsto en el artículo 153 de la LOUA.

En las zonas colindantes con áreas acústicas de otro nivel deberán garantizarse las condiciones sonoras de acuerdo con el Decreto 326/2003 y el Real Decreto 1367/2007 o cualquier otra normativa que los desarrolle o sustituya, para lo que se establecerán áreas de transición o usos compatibles con las condiciones acústicas colindantes.

Ámbito



Propuesta de ordenación



AMBITO:

Terrenos localizados al oeste del núcleo, al otro lado de la carretera A-316. Esta zona engloba el antiguo sector urbanizable S-20 previsto en el PGOU vigente (según Modificación Puntual aprobada definitivamente el 21/07/2004). Se trata de terrenos agrícolas y de olivar comprendidos entre el meandro que traza el río Guadalquivir y el arroyo que discurre por su límite oeste. El ámbito limita el LIC del Tramo inferior del río Guadalquivir y del Alto Guadalquivir.

OBJETIVOS:

La finalidad de la actuación es la de prever una importante reserva de terrenos aptos para desarrollar actividades productivas; un área de desarrollo industrial inmediata al núcleo, que viene demandada por la transformación de la carretera A-316 en un eje productivo territorial al que se asocian enclaves diversos entre los municipios que jalonan dicho eje.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Superficie bruta : 597.760 m².

USOS INCOMPATIBLES:

Uso global incompatible: Residencial

Uso global incompatible: Turístico

Uso global incompatible:

Usos pormenorizados incompatibles: Establecimientos hoteleros

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

Superficie de los Sectores Mínimo 30 Has.

Número máximo de Sectores: Se establecerá como mínimo un sector

Transcurrido el plazo desde la aprobación del PGOU:

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras: La actuación deberá ejecutar una EDAR y un depósito de abastecimiento para atender sus demandas y las del ámbito

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Sistema General de Red Viaria:

Se garantizará la conexión con la carretera A-316

Sistema General de Espacios Libres:

Se establecerá un sistema general de espacios libres en la margen oeste del sector,

Sistema General de Equipamiento:

Se establecerá un sistema general dotacional entre el sector y la carretera A-316 s

En relación con el acceso:

La ordenación del área tendrá su acceso desde la A-316, a partir de las rotondas previstas, debiendo dotarse de vía de servicio para mantener el carácter de viario estructurante de la misma. La organización de la estructura interna deberá integrar el camino rural de la margen sur del Guadalquivir que atraviesa el ámbito. Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.

En relación con la distribución de usos:

Se prohíben los usos residenciales y los industriales contemplados en el Anexo I de la GICA siguientes: Quedan prohibidas las actuaciones que exijan Autorización Ambiental Integrada (AAI); quedan prohibidas las actividades que exijan Autorización Ambiental Unificada (AAU) excepto las previstas en las categorías 3, 5, 10 (se prohíbe la 10.9). Se prohíbe la localización de actividades industriales que por su contaminación atmosférica o ruido pueda alterar la avifauna de las áreas protegidas cercanas. Se recomienda la localización de actividades productivas limpias con menor potencial contaminante.

Este ámbito territorial deberá contar con sistemas generales propios, tanto de espacios libres como de equipamientos. Los espacios libres se localizarán contiguos al dominio público de la ribera del río Torres que discurre en el borde oeste del ámbito, preservando los valores ambientales del mismo. Los espacios que deben ser reservados para equipamientos generales se localizan en las proximidades del SUNS-PO-2.

La edificación se organizará manteniendo las actividades menos densas en ocupación y altura en la parte oeste, más próxima al río Torres. Las edificaciones no superarán los 8m de altura excepto cuando se trate de procesos productivos especiales que demanden mayor dimensión.

Determinaciones en relación con la definición del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y llanuras de inundación.

El Plan de Sectorización incorporará la delimitación del Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre asociadas para los ríos Guadalquivir y Torres, de forma que los terrenos propuestos no supongan una afección al DPH ni a su servidumbre. La delimitación del dominio público hidráulico y de su zona de servidumbre asociada deberá clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Se debe aportar estudio hidrológico e hidráulico que incorpore la delimitación de la llanura de inundación para los ríos Guadalquivir y Torres, de forma que los terrenos propuestos no se vean afectados por la avenida de periodo de retorno de 500 años. La llanura de inundación deberá clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, pudiendo incluir dentro de las zonas inundables los sistemas generales de espacios libres en las condiciones establecidas en el art.11.158.3 de la normativa.

En caso de que las correcciones de los estudios de inundabilidad en los Planes de Sectorización determinen riesgos de inundación en los ámbitos consolidados, deberán adoptarse las correspondientes medidas de protección.

En relación con la protección de recursos:

Afectado por las Unidades Arqueológicas U-11 y U-6, En la parte del ámbito donde se han constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra, hasta tanto se realice una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica. Dicha intervención deberá atenderse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio. Si como consecuencia de la intervención arqueológica la protección no fuera contradictoria con el planeamiento urbanístico, los terrenos se podrán destinar a cualquiera de los usos permitidos por el planeamiento. Se deberá compensarse el aprovechamiento perdido en el supuesto que la protección arqueológica haga imposible la materialización del aprovechamiento. Medidas para la actuación:

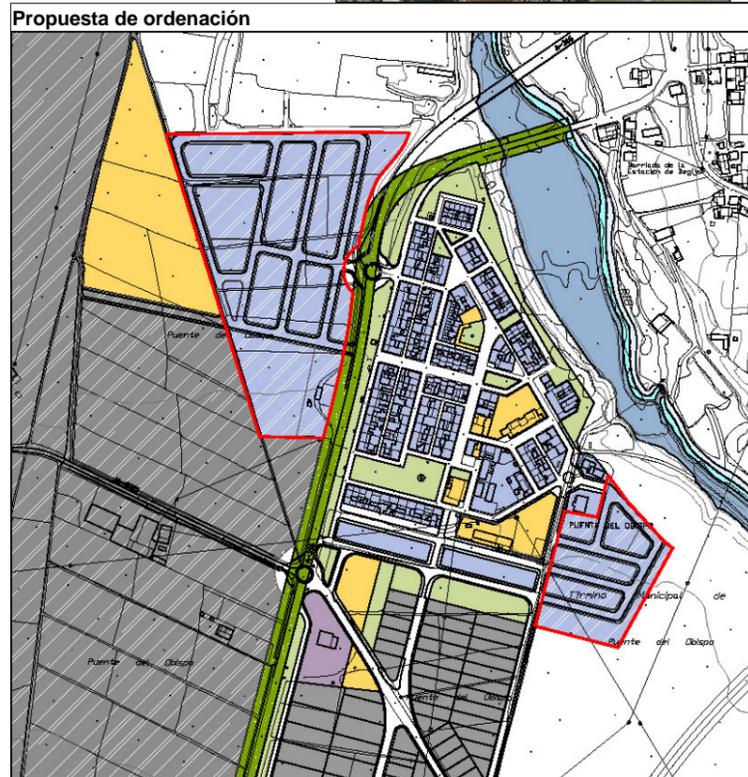
1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la carretera.
2. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas más próximas a las zonas verdes.
3. Las líneas de edificación se retranquearán de las vías de comunicación como medio de disminuir el nivel de ruido.
4. Reutilización de los pies arbóreos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.
5. Establecer redes de aguas potables y no potables. Garantizar el suministro de agua potable.
6. Prever redes separativas de pluviales y residuales. Garantizar las conexiones con la red general.
7. Además serán de aplicación las medidas correctoras genéricas establecidas en la

OBSERVACIONES:

El ámbito se ordenará mediante un único Plan de Sectorización, dado que su estructura urbana debe quedar definida de forma unitaria al objeto de racionalizar la red viaria y la distribución de los sistemas de espacios libres y equipamientos generales en las localizaciones indicadas en las directrices de ordenación del ámbito. Su desarrollo no se limita temporalmente al tratarse de actividades económicas cuyo impulso dependerá de la existencia de iniciativas que puedan activarlo, por lo que podrá iniciarse en cualquier momento tras la aprobación definitiva del Plan General.

El viario del sector no invadirá en ningún momento la Vía Pecuaria. La Vía Pecuaria no podrá ser utilizada como viario del sector.

En las zonas colindantes con áreas acústicas de otro nivel deberán garantizarse las condiciones sonoras de acuerdo con el Decreto 326/2003 y el Real Decreto 1367/2007 o cualquier otra normativa que los desarrolle o sustituya, para lo que se establezcan áreas de transición o usos compatibles con las condiciones acústicas colindantes.



AMBITO:

Se localiza al este y oeste del núcleo del Puente del Obispo. Son terrenos agrícolas situados en contacto con el núcleo actual. El ámbito localizado al oeste se localiza al otro lado de la actual carretera A-316, mientras el localizado al este es una continuidad del núcleo. El ámbito localizado al este limita en su parte norte con el LIC del Tramo inferior del río Guadalimar y del Alto Guadalquivir.

OBJETIVOS:

Crear un área de extensión del núcleo actual con usos que acompañen al desarrollo industrial previsto en este núcleo. Dicho sector debe integrarse en la estructura urbana existente. Se recomienda la incorporación de uso residencial así como dotaciones y espacios libres.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: **URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

Superficie bruta : **71.431 m2.**

USOS INCOMPATIBLES:

Uso global incompatible: Industrial

Uso global incompatible:

Uso global incompatible:

Usos pormenorizados incompatibles: Almacenes

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

Usos pormenorizados incompatibles:

CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN

Superficie de los Sectores

Número máximo de Sectores: **1**

Transcurrido el plazo desde la aprobación del PGOU: **Al menos 8 años**

Una vez ejecutados los siguientes sectores: **Se habrá iniciado la urbanización del sector SUNS-PO-1**

Una vez ejecutadas las siguientes infraestructuras:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Sistema General de Red Viaria:

Ejecución de la rotonda de intersección con el Camino de Puente Mazuecos

Sistema General de Espacios Libres:

Sistema General de Equipamiento:

En relación con el acceso:

El ámbito oeste tendrá el acceso desde la carretera A-316. El ámbito este tendrá el acceso desde las vías principales del núcleo que sirven de acceso y soporte a esta actuación, que se integra en la estructura urbana existente mediante el eje norte-sur, de borde de las áreas industriales, y la prolongación de la calle Virgen del Alcázar y de la vía este-oeste, última calle residencial del núcleo actual.

En relación con la distribución de usos:

Los espacios libres se localizan en el borde norte del ámbito, en contacto con la margen del Río, así como en una banda de transición con las áreas industriales. Junto a la disposición de los equipamientos, estas determinaciones tienen carácter vinculante.

Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.

Determinaciones en relación con la definición del dominio público hidráulico, zonas de servidumbre y llanuras de inundación.

El Plan de Sectorización incorporará la delimitación del Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre asociadas para los ríos Guadalquivir y Torres, de forma que los terrenos propuestos no supongan una afección al DPH ni a su servidumbre. La delimitación del dominio público hidráulico y de su zona de servidumbre asociada deberá clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Se debe aportar estudio hidrológico e hidráulico que incorpore la delimitación de la llanura de inundación para el río Guadalquivir, de forma que los terrenos propuestos no se vean afectados por la avenida de periodo de retorno de 500 años. La llanura de inundación deberá clasificarse como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, pudiendo incluir dentro de las zonas inundables los sistemas generales de espacios libres en las condiciones establecidas en el art.11.158.3 de la normativa.

En caso de que las correcciones de los estudios de inundabilidad en los Planes de Sectorización determinen riesgos de inundación en los ámbitos consolidados, deberán adoptarse las correspondientes medidas de protección.

En relación con la protección de recursos:

Afectado por la Unidad Arqueológica U-5. En la parte del ámbito donde se han constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra, hasta tanto se realice una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica. Dicha intervención deberá atenderse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio. Si como consecuencia de la intervención arqueológica la protección no fuera contradictoria con el planeamiento urbanístico, los terrenos se podrán destinar a cualquiera de los usos permitidos por el planeamiento. Se deberá compensarse el aprovechamiento perdido en el supuesto que la protección arqueológica haga imposible la materialización del aprovechamiento. Medidas para la actuación:

1. Se realizará un tratamiento de borde mediante ajardinamiento de la zona colindante con la carretera.
2. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas más próximas a las zonas verdes.
3. Se evitarán alteraciones graves de la topografía.
4. Reutilización de los pies arbóreos en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.
4. Establecer redes de aguas potables y no potables. Garantizar el suministro de agua potable.
5. Prever redes separativas de pluviales y residuales. Garantizar las conexiones con la red general.
7. Además serán de aplicación las medidas correctoras genéricas establecidas en la normativa.

OBSERVACIONES:

La distribución de los sistemas de espacios libres y equipamientos será la indicada en las directrices de ordenación del ámbito. Se podrá desarrollar mediante uno o dos Planes de Sectorización, en este caso un Plan se extenderá sobre la totalidad de los terrenos al oeste de la A-316 y el otro sobre la totalidad de los terrenos al este del Puente del Obispo. Su desarrollo no se limita temporalmente salvo la vinculación del desarrollo de los suelos localizados al oeste de la A-316 al desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados previstos en el meandro del Guadalquivir, por lo que podrá iniciarse siempre que se haya aprobado un Plan de Sectorización en dicho ámbito. En las zonas colindantes con áreas acústicas de otro nivel deberán garantizarse las condiciones sonoras de acuerdo con el Decreto 326/2003 y el Real Decreto 1367/2007 o cualquier otra normativa que los desarrolle o sustituya, para lo que se establecieron áreas de transición o usos compatibles con las condiciones acústicas colindantes.

FICHAS DE ACTUACIONES AISLADAS **(AA)** Y
SISTEMAS GENERALES **(SG)**

Denominación AA-BA-1
Núcleo Baeza
Categoría Actuaciones aisladas
Nombre Acceso de Úbeda (espacios libres)
Superficie m2 1.573,33
Destino Jardines
Clasificación del Suelo SUNC
Obtención del suelo AR **Area de reparto** 10
Desarrollo de la actuación: Proyecto de Urbanización
Observaciones:

Denominación AA-BA-2
Núcleo Baeza
Categoría Actuaciones aisladas
Nombre Conexión C/ Garrido Arroquia- C/ Proyecto V
Superficie m2 104,86
Destino Viario
Clasificación del Suelo SUNC
Obtención del suelo AR **Area de reparto** 11
Desarrollo de la actuación: Proyecto de Urbanización
Observaciones:

Denominación AA-BA-3
Núcleo Baeza
Categoría Actuaciones aisladas
Nombre Conexión C/ Alfonso Arroyo Rojas - C/ Proyecto V
Superficie m2 102,71
Destino Viario
Clasificación del Suelo SUNC
Obtención del suelo AR **Area de reparto** 11
Desarrollo de la actuación: Proyecto de Urbanización
Observaciones:

Denominación AA-BA-4
Núcleo Baeza
Categoría Actuaciones aisladas
Nombre Camino de la Escaleruela
Superficie m2 645,79
Destino Viario
Clasificación del Suelo SUNC
Obtención del suelo AR **Area de reparto** 11
Desarrollo de la actuación: Proyecto de Urbanización
Observaciones:

Denominación AA-BA-5

Núcleo Baeza

Categoría Actuaciones aisladas

Nombre Calle Garnica

Superficie m2 87,00

Destino Viario

Clasificación del Suelo SUNC

Obtención del suelo AR **Area de reparto** 11

Desarrollo de la actuación: Proyecto de Urbanización

Observaciones:

Denominación SGCM-BA-1

Núcleo Baeza

Categoría Sistema general

Nombre Estación de Autobuses

Superficie m2 2.892,57

Destino Estación de autobuses

Clasificación del Suelo SUNC

Obtención del suelo Obtenido **Area de reparto** 0

Desarrollo de la actuación: Proyecto de ejecución

Observaciones:

Denominación AA-BA-6

Núcleo Baeza

Categoría Actuaciones aisladas

Nombre Calle del Valle

Superficie m2 2.238,00

Destino Viario

Clasificación del Suelo SUNC

Obtención del suelo AR **Area de reparto** 8

Desarrollo de la actuación: Proyecto de Urbanización

Observaciones:

Denominación SGEL-BA-1

Núcleo Baeza

Categoría Sistema general

Nombre Parque Leocadio Marín

Superficie m2 26.101,04

Destino Parque urbano

Clasificación del Suelo SUC

Obtención del suelo Obtenido **Area de reparto** 0

Desarrollo de la actuación: Proyecto de ejecución

Observaciones: Ampliación del parque hacia el oeste.

Será necesario realizar una actividad arqueológica previa a movimientos de tierra por estar en Zona Arqueológica D La actividad seguirá las indicaciones de la Consejería competente.

De acuerdo con el art.29 de la LPHA la figura de planeamiento de desarrollo deberá tener informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Denominación	SGEL-BA-2
Núcleo	Baeza
Categoría	Sistema general
Nombre	Parque Cerro del Alcázar
Superficie m2	63.295,63
Destino	Parque urbano
Clasificación del Suelo	SUC
Obtención del suelo	Expropiación, compra, permuta Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:	Estudio Arqueológico y Proyecto de ejecución
Observaciones:	El proyecto deberá seguir las determinaciones derivadas del estudio arqueológico y atender a los procedimientos de actuación en BIC

Denominación	SGEL-BA-4
Núcleo	Baeza
Categoría	Sistema general
Nombre	Parque Patrimonio de la Humanidad
Superficie m2	14.669,70
Destino	Parque urbano
Clasificación del Suelo	SUC
Obtención del suelo	Obtenido Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:	
Observaciones:	

Denominación	SGEL-BA-3
Núcleo	Baeza
Categoría	Sistema general
Nombre	Laderas Cerro del Alcázar
Superficie m2	30.166,21
Destino	Área de Ocio
Clasificación del Suelo	SNU
Obtención del suelo	Obtenido Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:	Estudio Arqueológico y Proyecto de ejecución
Observaciones:	El proyecto deberá seguir las determinaciones derivadas del estudio arqueológico y atender a los procedimientos de actuación en entorno de BIC.

Denominación	SGEL-BA-5
Núcleo	Baeza
Categoría	Sistema general
Nombre	Parque Nuevo Recinto Ferial
Superficie m2	24.278,00
Destino	Área de Ocio
Clasificación del Suelo	SUNC
Obtención del suelo	Obtenido Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:	Proyecto de Urbanización
Observaciones:	La actuación introducirá arbolado y elementos que contribuyan a potenciar la imagen del cerro del Alcázar.

Por estar localizada en el entorno de un BIC en virtud de lo preceptuado por el art 33.3 de la LPHA deberán ser autorizadas por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico

Denominación	SGEL-BA-6	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Parque Norte	
Superficie m2	24.492,45	
Destino	Parque urbano	
Clasificación del Suelo	SUNS	
Obtención del suelo	SUNS	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:	Proyecto de Urbanización	
Observaciones:	Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.	

Denominación	SGEQ-D-BA-2	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Deportivo Oeste	
Superficie m2	30.159,00	
Destino	Deportivo	
Clasificación del Suelo	SUS	
Obtención del suelo	SUS	Area de reparto 12
Desarrollo de la actuación:	Proyecto de ejecución	
Observaciones:	Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.	

Denominación	SGEQ-D-BA-1	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Deportivo Este	
Superficie m2	61.131,39	
Destino	Deportivo	
Clasificación del Suelo	SUC	
Obtención del suelo	Obtenido	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:		
Observaciones:		

Denominación	SGEQ-D-BA-3	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Instalación Hípica	
Superficie m2	28.800,00	
Destino	Deportivo	
Clasificación del Suelo	SNU	
Obtención del suelo	Expropiación, compra, permuta	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:	Plan Especial art.52.1C de la LOUA. Será sometido a autorización ambiental unificada previa a su aprobación.	
Observaciones:	Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.	

Denominación	SGEQ-E-BA-1	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Universidad Inter. Antonio Machado	
Superficie m2	7.937,07	
Destino	Educativo	
Clasificación del Suelo	SUC	
Obtención del suelo	Obtenido	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:		
Observaciones:	Será necesario realizar una actividad arqueológica previa a movimientos de tierra por estar en Zona Arqueológica B La actividad seguirá las indicaciones de la Consejería competente.	
	De acuerdo con el art.29 de la LPHA la figura de planeamiento de desarrollo deberá tener informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.	

Denominación	SGEQ-E-BA-2	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Conservatorio Elemental de Música	
Superficie m2	577,69	
Destino	Educativo	
Clasificación del Suelo	SUC	
Obtención del suelo	Obtenido	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:		
Observaciones:	Será necesario realizar una actividad arqueológica previa a movimientos de tierra por estar en Zona Arqueológica D La actividad seguirá las indicaciones de la Consejería competente.	
	De acuerdo con el art.29 de la LPHA la figura de planeamiento de desarrollo deberá tener informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.	

Denominación	SGEQ-E-BA-3	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Escuela Municipal de Danza	
Superficie m2	4.611,48	
Destino	Educativo	
Clasificación del Suelo	SUC	
Obtención del suelo	Obtenido	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:		
Observaciones:		

Denominación	SGEQ-E-BA-4	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Escuela de Arte Gaspar Becerra	
Superficie m2	2.989,49	
Destino	Educativo	
Clasificación del Suelo	SUC	
Obtención del suelo	Obtenido	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:		
Observaciones:	Será necesario realizar una actividad arqueológica previa a movimientos de tierra por estar en Zona Arqueológica C La actividad seguirá las indicaciones de la Consejería competente.	
	De acuerdo con el art.29 de la LPHA la figura de planeamiento de desarrollo deberá tener informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.	

Denominación	SGEQ-E-BA-5	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	IES Andres de Vandelvira	
Superficie m2	9.324,28	
Destino	Educativo	
Clasificación del Suelo	SUC	
Obtención del suelo	Obtenido	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:		
Observaciones:	<p>Será necesario realizar una actividad arqueológica previa a movimientos de tierra por estar en Zona Arqueológica D La actividad seguirá las indicaciones de la Consejería competente.</p> <p>De acuerdo con el art.29 de la LPHA la figura de planeamiento de desarrollo deberá tener informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.</p>	

Denominación	SGEQ-E-BA-7	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Educativo norte	
Superficie m2	8.200,00	
Destino	Educativo	
Clasificación del Suelo	SUNC	
Obtención del suelo	SUNC	Area de reparto 9
Desarrollo de la actuación:	Proyecto de ejecución	
Observaciones:		

Denominación	SGEQ-E-BA-6	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	IES Santísima Trinidad	
Superficie m2	3.698,62	
Destino	Educativo	
Clasificación del Suelo	SUC	
Obtención del suelo	Obtenido	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:		
Observaciones:	<p>Será necesario realizar una actividad arqueológica previa a movimientos de tierra por estar en Zona Arqueológica B La actividad seguirá las indicaciones de la Consejería competente.</p> <p>De acuerdo con el art.29 de la LPHA la figura de planeamiento de desarrollo deberá tener informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.</p>	

Denominación	SGEQ-E-BA-8	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Educativo Acera de Solares	
Superficie m2	6.000,00	
Destino	Educativo	
Clasificación del Suelo	SUS	
Obtención del suelo	Adscrito SUS-BA-5	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:	Plan Parcial	
Observaciones:		

Denominación SGEQ-S-BA-1

Núcleo Baeza

Categoría Sistema general

Nombre Centro de Salud Carlos Sierra

Superficie m2 1.722,70

Destino SIPS-Sanitario

Clasificación del Suelo SUC

Obtención del suelo Obtenido **Area de reparto** 0

Desarrollo de la actuación:

Observaciones:

Denominación SGEQ-S-BA-3

Núcleo Baeza

Categoría Sistema general

Nombre Ayuntamiento

Superficie m2 3.127,81

Destino SIPS-Administrativo

Clasificación del Suelo SUC

Obtención del suelo Obtenido **Area de reparto** 0

Desarrollo de la actuación:

Observaciones: Será necesario realizar una actividad arqueológica previa a movimientos de tierra por estar en Zona Arqueológica C La actividad seguirá las indicaciones de la Consejería competente.

De acuerdo con el art.29 de la LPHA la figura de planeamiento de desarrollo deberá tener informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Denominación SGEQ-S-BA-2

Núcleo Baeza

Categoría Sistema general

Nombre Centro Cultural Cuartel de Sementales

Superficie m2 4.453,00

Destino SIPS-Cultural

Clasificación del Suelo SUC

Obtención del suelo Obtenido **Area de reparto** 0

Desarrollo de la actuación:

Observaciones:

Denominación SGEQ-S-BA-4

Núcleo Baeza

Categoría Sistema general

Nombre Hospital Purísima Concepción

Superficie m2 7.618,11

Destino SIPS-Asistencial

Clasificación del Suelo SUC

Obtención del suelo Obtenido **Area de reparto** 0

Desarrollo de la actuación:

Observaciones:

Denominación	SGEQ-S-BA-5	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Mercado de Abastos	
Superficie m2	2.263,00	
Destino	SIPS	
Clasificación del Suelo	SUNC	
Obtención del suelo	Obtenido	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:	Proyecto de ejecución	
Observaciones:	<p>Será necesario realizar una actividad arqueológica previa a movimientos de tierra por estar en Zona Arqueológica D La actividad seguirá las indicaciones de la Consejería competente.</p> <p>De acuerdo con el art.29 de la LPHA la figura de planeamiento de desarrollo deberá tener informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.</p>	

Denominación	SGEQ-S-BA-6	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Biblioteca-Casa de la Cultura	
Superficie m2	759,18	
Destino	SIPS-Cultural	
Clasificación del Suelo	SUC	
Obtención del suelo	Obtenido	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:		
Observaciones:		

Denominación	SGEQ-S-BA-7	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Cementerio	
Superficie m2	27.995,06	
Destino	SIPS	
Clasificación del Suelo	SNU	
Obtención del suelo	Obtenido	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:		
Observaciones:		

Denominación	SGEQ-S-BA-8	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Nuevo Centro de Salud Norte	
Superficie m2	1.130,00	
Destino	SIPS-Sanitario	
Clasificación del Suelo	SUC	
Obtención del suelo	Obtenido	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:	Proyecto de ejecución	
Observaciones:		

Denominación	SGEQ-S-BA-9	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Centro de interpretación y aparcamiento	
Superficie m2	6.723,00	
Destino	SIPS-Cultural	
Clasificación del Suelo	SUNC	
Obtención del suelo	Obtenido	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:	Proyecto de ejecución	
Observaciones:	La edificación tendrá como máximo una planta de altura con la posibilidad de una segunda que no superé el 50% de la planta inferior. El proyecto deberá atender a los procedimientos de actuación en entorno de BIC	

Denominación	SGV-BA-1	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Circunvalación norte	
Superficie m2	148.876,00	
Destino	Viario-carretera	
Clasificación del Suelo	SNU	
Obtención del suelo	Expropiación, compra, permuta	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:	Proyecto de ejecución	
Observaciones:	El proyecto contendrá los proyectos necesarios para la reposición de las vías pecuarias afectadas	

Denominación	SGMF-BA-2	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Ampliación de la academia de la Guardia Civil	
Superficie m2	18.257,00	
Destino	Servicios de defensa y protección	
Clasificación del Suelo	SNU	
Obtención del suelo	Expropiación, compra, permuta	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:	Proyecto de ejecución	
Observaciones:		

Denominación	SGV-BA-2	
Núcleo	Baeza	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Acceso carretera JA-6102	
Superficie m2	15.336,00	
Destino	Viario-carretera	
Clasificación del Suelo	SNU	
Obtención del suelo	Expropiación, compra, permuta	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:	Proyecto de ejecución	
Observaciones:		

Denominación **SGV-BA-3**

Núcleo Baeza

Categoría Sistema general

Nombre Circunvalación norte-camino de las Montalvas

Superficie m2 3.075,00

Destino Viario-carretera, espacio libre protección viario

Clasificación del Suelo SU

Obtención del suelo Expropiación, compra, permuta **Area de reparto** 0

Desarrollo de la actuación: Proyecto de ejecución

Observaciones:

Denominación **SGV-BA-4**

Núcleo Baeza

Categoría Sistema general

Nombre Circunvalación Norte-cruce ampliación Dehesilla

Superficie m2 2.500,00

Destino Viario-carretera, espacio libre protección viario

Clasificación del Suelo SUS

Obtención del suelo SUS **Area de reparto**

Desarrollo de la actuación: Proyecto de ejecución

Observaciones:

Denominación **SGEL-LY-1**

Núcleo La Yedra

Categoría Sistema general

Nombre Parque Norte 1

Superficie m2 23.321,00

Destino Área de Ocio

Clasificación del Suelo SUNC

Obtención del suelo AR **Area de reparto** 1

Desarrollo de la actuación: Proyecto de Urbanización

Observaciones: Los proyectos tendrán en cuenta la condición inundable de los terrenos limítrofes; establecerán ordenaciones que no impidan el discurrir del agua ni su deterioro por eventuales episodios de inundación.

Denominación **SGEL-LY-2**

Núcleo La Yedra

Categoría Sistema general

Nombre Parque Norte 2

Superficie m2 768,00

Destino Área de Ocio

Clasificación del Suelo SUS

Obtención del suelo AR **Area de reparto** 2

Desarrollo de la actuación: Proyecto de Urbanización

Observaciones: Los proyectos tendrán en cuenta la condición inundable de los terrenos limítrofes; establecerán ordenaciones que no impidan el discurrir del agua ni su deterioro por eventuales episodios de inundación.

En la parte del ámbito donde se han constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres.

Denominación	SGEL-LY-3	
Núcleo	La Yedra	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Parque Norte 3	
Superficie m2	5.784,00	
Destino	Área de Ocio	
Clasificación del Suelo	SUNS	
Obtención del suelo	SUNS	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:	A definir por el Plan de Sectorización	
Observaciones:	Los proyectos tendrán en cuenta la condición inundable de los terrenos limítrofes; establecerán ordenaciones que no impidan el discurrir del agua ni su deterioro por eventuales episodios de inundación.	

Denominación	SGEL-LY-5	
Núcleo	La Yedra	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Parque Sur 2	
Superficie m2	5.051,00	
Destino	Área de Ocio	
Clasificación del Suelo	SUNC	
Obtención del suelo	AR	Area de reparto 1
Desarrollo de la actuación:	Proyecto de Urbanización	
Observaciones:	Los proyectos tendrán en cuenta la condición inundable de los terrenos limítrofes; establecerán ordenaciones que no impidan el discurrir del agua ni su deterioro por eventuales episodios de inundación. Se respetará una zona de no edificación de acuerdo con la legislación vigente y que de forma aproximada se dibuja en planos.	

Denominación	SGEL-LY-4	
Núcleo	La Yedra	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Parque Sur 1	
Superficie m2	1.424,90	
Destino	Área de Ocio	
Clasificación del Suelo	SUNC	
Obtención del suelo	AR	Area de reparto 1
Desarrollo de la actuación:	Proyecto de Urbanización	
Observaciones:	Los proyectos tendrán en cuenta la condición inundable de los terrenos limítrofes; establecerán ordenaciones que no impidan el discurrir del agua ni su deterioro por eventuales episodios de inundación.	

Denominación	SGEL-LY-6	
Núcleo	La Yedra	
Categoría	Sistema general	
Nombre	Parque Sur 3	
Superficie m2	6.910,00	
Destino	Área de Ocio	
Clasificación del Suelo	SNU	
Obtención del suelo	Expropiación, compra, permuta	Area de reparto 0
Desarrollo de la actuación:	Proyecto de Actuación art.52.1C de la LOUA	
Observaciones:	Los proyectos tendrán en cuenta la condición inundable de los terrenos limítrofes; establecerán ordenaciones que no impidan el discurrir del agua ni su deterioro por eventuales episodios de inundación. El Plan de Sectorización deberá contener estudio hidrológico e hidráulico que determine la posible afección a DPH y a su zona de servidumbre.	

Denominación AA-LE-1

Núcleo Las Escuelas

Categoría Actuaciones aisladas

Nombre Acceso desde Baeza (espacios libres)

Superficie m2 1.910,78

Destino Jardines

Clasificación del Suelo SUNC

Obtención del suelo AR **Area de reparto** 6

Desarrollo de la actuación: Proyecto de Urbanización

Observaciones:

Denominación SGEQ-PO-1

Núcleo Puente del Obispo

Categoría Sistema general

Nombre Ribera del Río Torres

Superficie m2 24.618,00

Destino Dotacional

Clasificación del Suelo SUNS

Obtención del suelo SUNS **Area de reparto** 0

Desarrollo de la actuación: A definir por el Plan de Sectorización

Observaciones:

Denominación SGEL-PO-1

Núcleo Puente del Obispo

Categoría Sistema general

Nombre Ribera del Río Torres

Superficie m2 76.618,00

Destino Área de Ocio

Clasificación del Suelo SUNS

Obtención del suelo SUNS **Area de reparto** 0

Desarrollo de la actuación: A definir por el Plan de Sectorización

Observaciones: En la parte del ámbito donde se han constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres.