



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE
TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
EN EL ÁMBITO DEL PERI-07 DEL PGOU DE BAZA

FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

(IA)
FACTOR(IA)

1. OBJETO	3
2. ANTECEDENTES Y DATOS DE PARTIDA.....	4
2.1. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN	4
2.2. ESTADO URBANÍSTICO	5
2.2.1. DETERMIANACIONES DEL PGOU DE BAZA.....	5
2.2.2. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL PERI-07	7
3. PROCEDIMIENTO PARA LA DISMINUCIÓN DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA AL ESTABLECIDO EN LA LEY 7/2021	¡Error! Marcador no definido.
3.1. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN.....	¡Error! Marcador no definido.
3.1.1. CONTENIDO	¡Error! Marcador no definido.
3.1.2. PROCEDIMIENTO.....	¡Error! Marcador no definido.
3.2. PLAN DE REFORMA INTERIOR	¡Error! Marcador no definido.
3.2.1. PROCEDIMIENTO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO.....	¡Error! Marcador no definido.

1. OBJETO

Se redacta la presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística a petición de la sociedad mercantil LANDCOMPANY 2020, S.L. N.I.F. B-88294731 Calle Quintanavides 13, Parque Empresarial Vía Norte, Edif. 1, 2ª planta 28050 Madrid, como propietaria de los terrenos, en consonancia con las directrices municipales, conforme con el artículo 25 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

El objeto de esta Propuesta de Delimitación de Actuación Urbanística es la definición de las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística, en el ámbito coincidente con el PERI-07 del actual PGOU de Baza, ajustando el porcentaje de vivienda protegida previsto al establecido en la legislación autonómica, con una estimación de los costes de urbanización y los plazos de ejecución con detalle suficiente que permita calcular los gastos imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados, para su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Baza.

Conforme con el artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA) se trata de una actuación de transformación urbanística, ya que se va a ajustar el porcentaje de vivienda protegida previsto, al establecido en el artículo 61.5 de la LISTA.

El ámbito previsto para esta delimitación coincidirá totalmente con la delimitación del Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de Baza, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2019, sobre el que no se han llevado a cabo las obras de urbanización correspondientes, salvo algunas parciales ejecutadas por el Ayuntamiento y el anterior propietario que se comentará más adelante.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad ambiental.

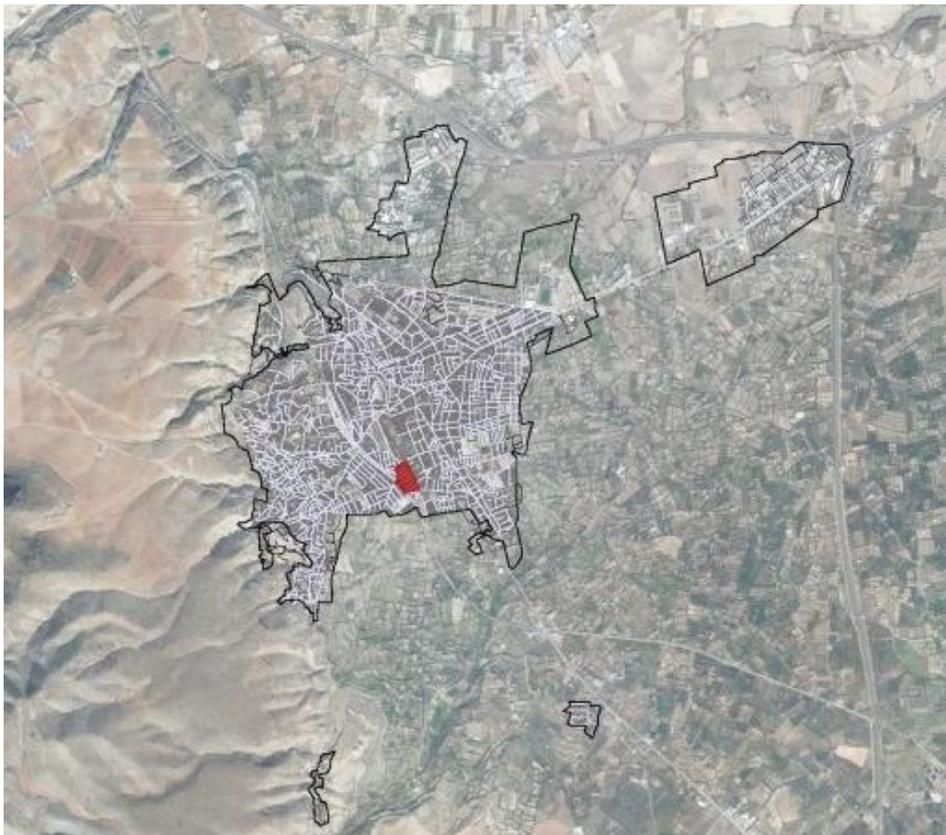
3. ANTECEDENTES Y DATOS DE PARTIDA

3.1. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La propuesta de delimitación tomará el mismo ámbito que delimitaba el Plan Especial de Reforma Interior PERI-07, aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de Baza, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2019, con el propósito de establecer las determinaciones de ordenación pormenorizada que prevé la vigente legislación autonómica para este tipo de ámbitos de suelo urbano, cuya transformación urbanística se llevará a cabo mediante un Plan de Reforma Interior.

El ámbito de intervención comprende, dentro del núcleo urbano de Baza, una nueva zona de centralidad al sur del casco histórico, en la intersección de la nueva vía verde propuesta por el PGOU y la avenida del Ferrocarril como parte de la actual A-334 modificando el trazado de la antigua carretera de Ronda a su paso por el ámbito de ordenación.

Se trata de un vacío en un entorno de suelo urbano de uso residencial con varios Planes Especiales planteados en el entorno.



Situación en el municipio

Se da la circunstancia excepcional de que se ha realizado el proyecto y construcción del edificio de biblioteca en la parcela destinada a equipamiento público de la ficha previa a la Cuenta en su perímetro con todas las infraestructuras necesarias para su normal desarrollo urbanístico.

Tiene una forma irregular al adaptarse a los límites de las distintas manzanas del entorno y el viario existente, con una superficie bruta total de 20.320 metros cuadrados.

Los linderos son los siguientes:

- AL OESTE: con Suelo Urbano residencial unifamiliar adosada y suburbana
- AL SUR: con Suelo Urbano residencial en manzana cerrada, UE 02-04.
- AL NORTE: arrabales históricos y PERICH-01-01a.
- AL NOROESTE: con Suelo Urbano residencial en manzana cerrada, UE 06-04.
- AL ESTE: con Suelo Urbano residencial unifamiliar adosada y PERI 10-03.



Emplazamiento

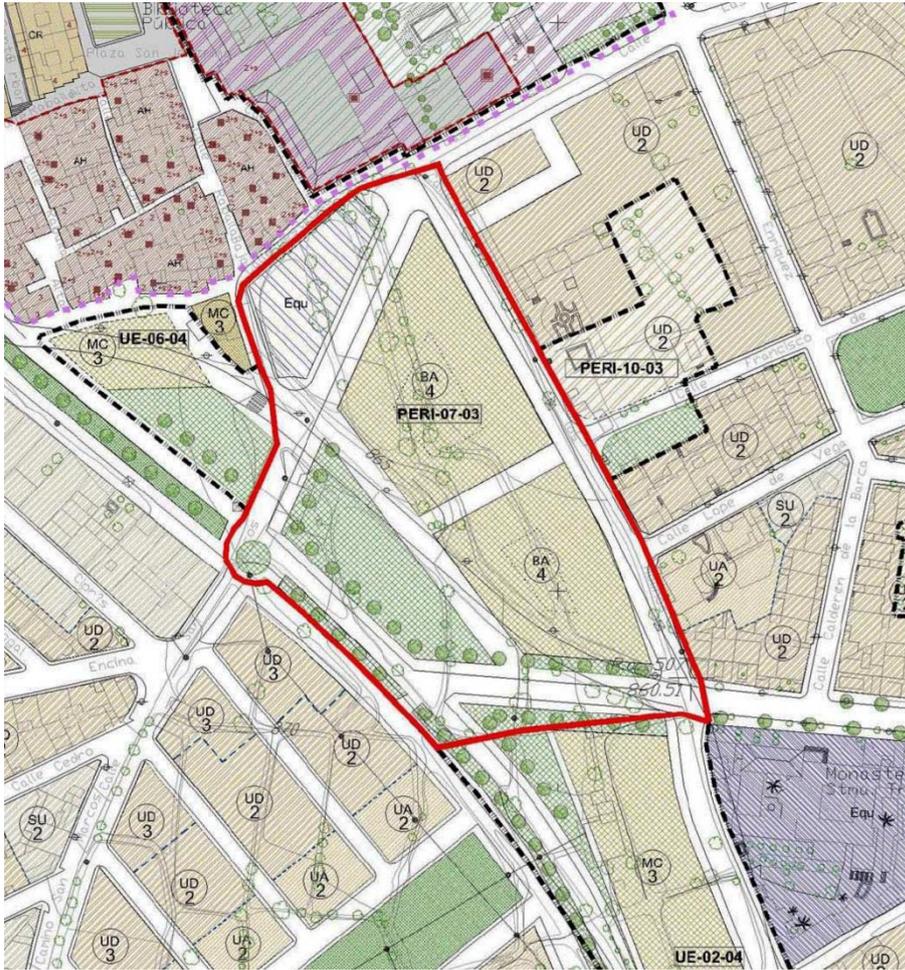
3.2. ESTADO URBANÍSTICO

3.2.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

El planeamiento vigente en el municipio de Baza es Plan General de Ordenación Urbanística, con aprobación definitiva de marzo 2010, que establece que este suelo se encuentra clasificado como Suelo Urbano No Consolidado denominándose "SUNC PERI-07-03".

Pertenece al área de reparto AR-3 del PGOU de Baza, siendo su aprovechamiento medio de 1,052 UA/m².

La ficha de ordenación del ámbito que establece el PGOU es la siguiente:



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

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m²):	20.320,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	1,000
Área de reparto	AR-03	Superf. edif. total (m²t):	20.320,00
S.G. E. adscrito (m²):		Aprov. objetivo (m²cuc):	20.320,00
Cargas externas del sector (m²cuc):	-1.065,95	Aprov. medio AR:	1,052
Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc):	21.385,95	Ayto (10%):	2.138,60
		Aprov. subjetivo Propietarios (90%):	19.247,36
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	180	Libres:	0
Densidad de viviendas por hectarea:	89	Total Viviendas:	180

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO					
Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m²t)	Coef. de uso	Aprovechamiento (m²cuc)
UR-BA VPO	VPO	100,00	20.320,00	1,00	20.320,00
DOTACIONES PÚBLICAS			Propuesta (m²)	Mínimo de la LOUA (m²)	
Equipamientos			2.438,00	2.438,00	
Espacios Libres			3.658,00	3.658,00	
Nº Plazas de Aparcamiento			102	102	
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1		
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta		
Sistema de actuación:	Compensación				

El Plan General de Ordenación Urbanística de Baza asignaba las siguientes determinaciones fundamentales:

Operación de reforma de vial existente mediante una ordenación pormenorizada que resuelve la apertura de una calle de conexión entre Callejón San Marcos y Calle Las Casicas. Obtención de la urbanización de la Avenida del Ferrocarril y de espacios públicos que acompañan este vial de características de vía verde.

Uso de residencial en Bloque Abierto con usos comercial en PB, con la incorporación de un vial de tolerancia rodada para uso de residentes paralelo a la Avenida y calle de carácter peatonal transversal que comunica el espacio público con la Calle Fco. De Quevedo.

Manzana de equipamiento biblioteca con adecuación compositiva y de escala a su posición en contacto con el Conjunto Histórico y el ámbito cercano al B.I.C. San Jerónimo.

Respecto a las alineaciones fijadas en el Plano de Ordenación en el encuentro entre la Avenida del FFCC y la Carretera de Ronda antigua, con tratamiento de espacio público de las aceras obtenidas de este retraso de la alineación.

Otras determinaciones Vinculantes: Las que resultan de la aplicación de los artículos 7.8 Planes Especiales de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

La introducción de los espacios libres de obligada reserva a establecer por el planeamiento de desarrollo deberá situarse de forma preferente y mayoritaria en el borde este, acompañando la Avenida del Ferrocarril.

3.2.2. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL PERI-07

En desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística se redactó el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito del PERI-07 del PGOU de Baza, el cual fue aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de Baza, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2019, adoptando la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PERI-07, PARA TERRENOS SITOS ENTRE CTRA. DE RONDA, CAMINO DE LOS MOLINOS Y C/ CASICAS (EXPTE. F.U. 2/17). La publicación oficial se llevó a cabo en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada número 5 del año 2020.

La ordenación que establece el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito del PERI-07 del PGOU de Baza respeta tanto las determinaciones de carácter estructural como los criterios y objetivos propuestos en la ficha del PGOU.

El Proyecto de Reparcelación del ámbito del PERI-07 del PGOU de Baza fue aprobado definitivamente en Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Baza, en sesión celebrada el día 10 de julio de 2020. La publicación oficial se llevó a cabo en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada número 118 del año 2020.

La reparcelación se encuentra inscrita registralmente con toda la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida.

Previo a la inscripción del mencionado Proyecto de Reparcelación el Ayuntamiento de Baza había desembolsado los siguientes importes en concepto de obras de urbanización ya ejecutadas compatibles con el planeamiento.

- Urbanización C/ Rabalia Baja – C/ Cuestecilla – C/ nueva apertura prolongación C/ Casicas: 178.590,65 €.
 - Centro de transformación: 63.515,09 €.
 - Ejecución zonas verdes biblioteca municipal: 23.245,56 €.
- TOTAL ASUMIDO POR EL AYUNTAMIENTO: 265.351,30 €.

Existe otra parte de la urbanización del ámbito ejecutada cuyos costes han sido pagados por el anterior propietario.

TOTAL ASUMIDO POR EL ANTERIOR PROPIETARIO: 332.609,60 €.

No obstante, las obras de urbanización generales correspondientes con el planeamiento aprobado no se han llevado a cabo, por lo que no ha culminado el proceso de transformación del suelo y por tanto, procede emprender una nueva actuación de transformación urbanística.

4. MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN

Conforme con las previsiones del actual Plan Municipal de Viviendas y Suelo de Baza existen aproximadamente 1.800 viviendas vacías en el municipio. El parque de viviendas de Baza cuenta con capacidad alojativa para una demanda poblacional superior a la existente en estos momentos y podría albergar una mayor cifra de población.

La realidad física de la Ciudad de Baza es que cuenta con un parque de vivienda, en términos generales, suficiente para la absorción de una mayor población, así como en un buen estado de conservación.

Los objetivos del Plan Municipal de Viviendas y Suelo de Baza le darán una mayor prioridad a la zona de las Cuevas de Baza y a la zona del Centro Histórico e igualmente la rehabilitación tendrá prioridad sobre las construcciones de nueva planta puesto que el parque de vivienda actual tiene la capacidad de absorber las demandas de la población. Actualmente, la empresa municipal de la vivienda de Baza, EMUVIBA, tiene en proceso de licitación dos promociones.

La demanda hoy se centra principalmente en el régimen de alquiler de viviendas amuebladas con especial preferencia por aquellas de menor tamaño con superficie entre 60 y 70 m² y con uno o dos dormitorios. La demanda de compra-venta queda reducida a aquellos inmuebles tipo residencial colectivo de superficie entre 70 y 100 m² y siempre que se trate de ofertas de menor coste. La ausencia prácticamente generalizada de transmisiones patrimoniales se centra en los inmuebles de mayor tamaño y precio.

Por tanto, en el marco de la presente Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior del ámbito coincidente con la delimitación del Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de Baza, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2019, se considera suficientemente motivada la reducción de viviendas protegidas.

5. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DEL ÁMBITO

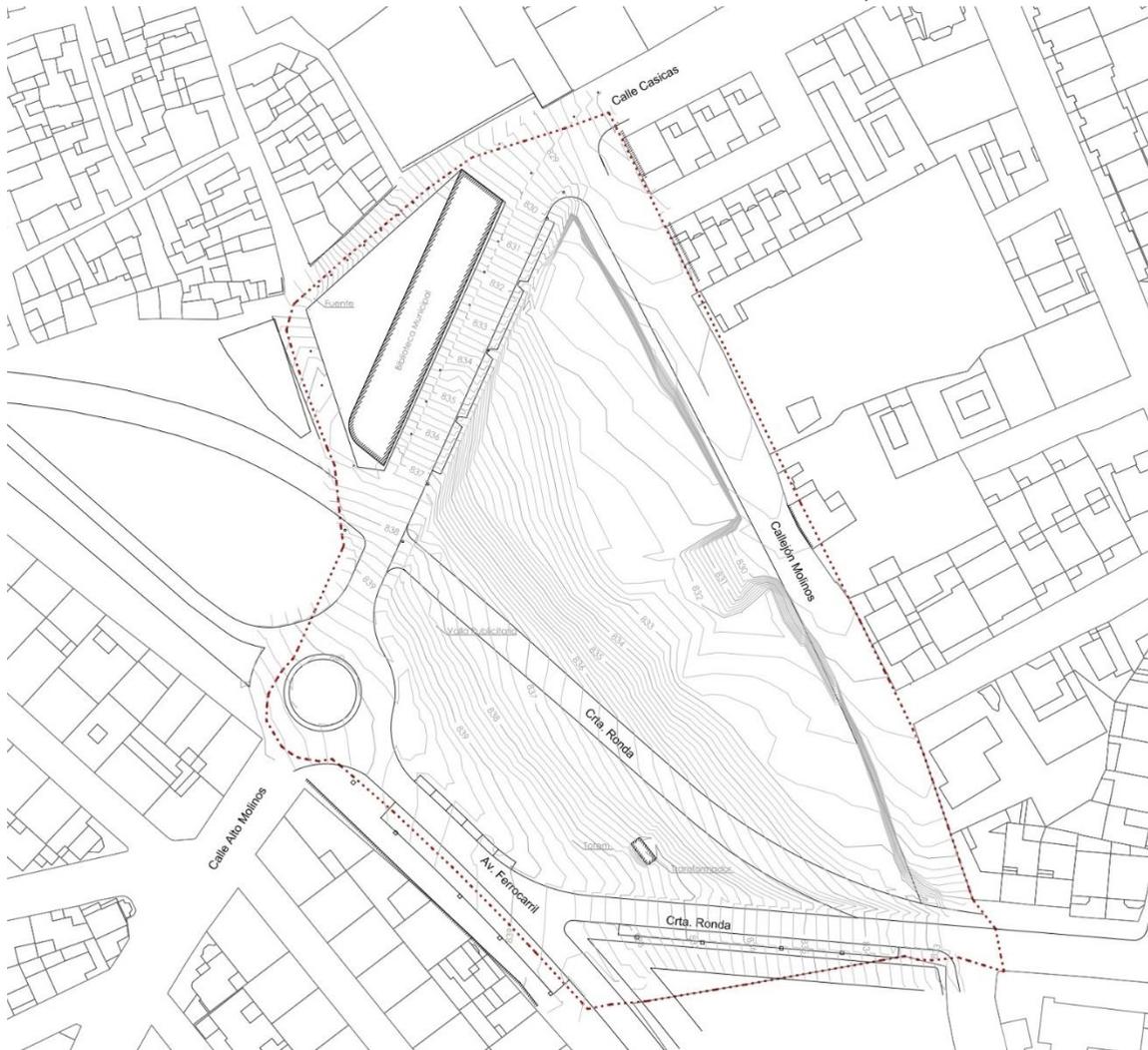
La delimitación preliminar del ámbito coincide con la delimitación del Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de Baza, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2019.

Cuenta en su perímetro con todas las infraestructuras necesarias para su normal desarrollo urbanístico. Tiene una forma irregular al adaptarse a los límites de las distintas manzanas del entorno y el viario existente, con una superficie bruta total de 20.320 metros cuadrados.

Los linderos son los siguientes:

- AL OESTE: con Suelo Urbano residencial unifamiliar adosada y suburbana
- AL SUR: con Suelo Urbano residencial en manzana cerrada, UE 02-04.
- AL NORTE: arrabales históricos y PERICH-01-01a.
- AL NOROESTE: con Suelo Urbano residencial en manzana cerrada, UE 06-04.

- AL ESTE: con Suelo Urbano residencial unifamiliar adosada y PERI 10-03.



Coordenadas de la delimitación

X=519979.7264 Y=4148685.5909
 X=519977.8131 Y=4148691.5857
 X=519976.7808 Y=4148695.2430
 X=519977.5122 Y=4148698.0322
 X=519978.4586 Y=4148701.2765
 X=519978.9095 Y=4148701.7177
 X=519980.9065 Y=4148703.5092
 X=519985.5616 Y=4148707.7200
 X=519990.2277 Y=4148711.9402
 X=519995.0406 Y=4148715.9899
 X=519999.8181 Y=4148720.0591
 X=520004.6091 Y=4148724.1199
 X=520009.4565 Y=4148728.1594
 X=520014.5617 Y=4148731.8601
 X=520019.7816 Y=4148735.5055

X=520025.8603 Y=4148737.4456
X=520031.8513 Y=4148739.3094
X=520041.2555 Y=4148742.2741
X=520051.4163 Y=4148745.9619
X=520053.1232 Y=4148742.4821
X=520084.3860 Y=4148678.7465
X=520095.7182 Y=4148655.2033
X=520109.7707 Y=4148627.1605
X=520115.1668 Y=4148615.9939
X=520116.4262 Y=4148613.4263
X=520119.1784 Y=4148607.8153
X=520121.8546 Y=4148602.1544
X=520124.3148 Y=4148596.4633
X=520126.3104 Y=4148590.5241
X=520130.1168 Y=4148579.1937
X=520132.5747 Y=4148571.8776
X=520134.9272 Y=4148564.8748
X=520135.6915 Y=4148562.5998
X=520140.9833 Y=4148555.7474
X=520142.1677 Y=4148549.5934
X=520142.9518 Y=4148545.7986
X=520138.2103 Y=4148547.2749
X=520134.7833 Y=4148548.3326
X=520132.3670 Y=4148549.0712
X=520126.2565 Y=4148548.4519
X=520122.8647 Y=4148548.5989
X=520119.8915 Y=4148549.4003
X=520114.6577 Y=4148548.4566
X=520082.7968 Y=4148542.7296
X=520076.3119 Y=4148541.6337
X=520060.1015 Y=4148538.8949
X=520051.8422 Y=4148538.1534
X=520046.4669 Y=4148537.0952
X=520045.3815 Y=4148538.3695
X=520034.4930 Y=4148550.2302
X=520032.6546 Y=4148552.1954
X=520028.3635 Y=4148556.7611
X=520023.9891 Y=4148561.2411
X=520019.5886 Y=4148565.6837
X=520015.1738 Y=4148570.1406
X=520010.6105 Y=4148574.4503
X=520001.5191 Y=4148583.0763
X=519992.1144 Y=4148591.3396

X=519989.4213 Y=4148593.6537
X=519987.2959 Y=4148595.3161
X=519987.2814 Y=4148595.3276
X=519984.3089 Y=4148594.8292
X=519981.5536 Y=4148595.2738
X=519979.5226 Y=4148595.6573
X=519977.9166 Y=4148596.5379
X=519975.6753 Y=4148598.2328
X=519973.7788 Y=4148601.4521
X=519972.1463 Y=4148604.2635
X=519972.2602 Y=4148607.7513
X=519972.6222 Y=4148610.5564
X=519974.4802 Y=4148613.8301
X=519975.9433 Y=4148616.1668
X=519978.3298 Y=4148618.7628
X=519979.4608 Y=4148621.0651
X=519983.4335 Y=4148630.0674
X=519989.5911 Y=4148643.9914
X=519990.0907 Y=4148645.1513
X=519989.7284 Y=4148646.9815
X=519989.3854 Y=4148649.7046
X=519989.0245 Y=4148653.2692
X=519988.7545 Y=4148655.9368
X=519988.3900 Y=4148659.5090
X=519988.0934 Y=4148662.1764
X=519987.9350 Y=4148663.7812
X=519986.1732 Y=4148667.8851

6. PROPUESTA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

La presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística seguirá los criterios establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística de Baza, vigente conforme con la Disposición transitoria segunda de la LISTA, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada.

- Uso global, índice de edificabilidad y densidad máximos.

Se mantiene el uso global residencial, índice de edificabilidad y densidad de viviendas máximos establecidos en el vigente PGOU de Baza.

En cuanto a la ordenación urbanística detallada se incluirá el establecimiento de la reserva máxima del diez por ciento de la edificabilidad residencial para vivienda protegida que establece el artículo 61. Criterios para la ordenación urbanística de la LISTA, dejando el noventa por ciento restante como vivienda libre.

USO GLOBAL	RESIDENCIAL
SUPERFICIE DE SUELO	20.320 m ²
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	1,00 m ² t/m ² s
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	88,58 viv/Ha
EDIFICABILIDAD MÍNIMA PARA VIVIENDA PROTEGIDA	2.032 m ² t

El documento del Plan de Reforma Interior establecerá para el cálculo del aprovechamiento de las parcelas resultantes los coeficientes de uso pormenorizado y tipología justificándose por los valores de repercusión de suelo en la memoria de sostenibilidad económica a partir de estudio de mercado, valores de referencia o valores catastrales, de ámbitos urbanos de uso y tipología semejantes.

- Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación y redes generales de infraestructuras y servicios necesarias así como, en su caso, la conexión con las redes exteriores

No se contemplan sistemas generales adscritos o inscritos en el ámbito.

Las redes generales de infraestructuras y servicios necesarias se encuentran a pie de la delimitación no previéndose conexiones exteriores fuera del ámbito.

- Sistemas locales a incluir en la actuación

Conforme con el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, en aplicación supletoria y en lo que sea compatible con la legislación autonómica vigente, de acuerdo con la Disposición transitoria séptima, se establecen las siguientes reservas dotacionales:

Equipamientos > 12 m²s/vivienda

Espacios Libres > 18 m²s/vivienda

Conforme con el artículo 61.4 de la LISTA se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total del ámbito para zonas verdes, siendo el mínimo reglamentario de 2.032 m²s.

- Criterios para la ordenación urbanística detallada.

- Operación de reforma de vial existente mediante una ordenación pormenorizada que resuelve la apertura de una calle de conexión entre Callejón San Marcos y Calle Las Casicas. Obtención de la urbanización de la Avenida del Ferrocarril y de espacios públicos que acompañan este vial de características de vía verde.
- Uso de residencial en Bloque Abierto con usos comercial en PB, con la incorporación de un vial de tolerancia rodada para uso de residentes paralelo a la Avenida y calle de carácter peatonal transversal que comunica el espacio público con la Calle Fco. De Quevedo.

- Manzana de equipamiento biblioteca con adecuación compositiva y de escala a su posición en contacto con el Conjunto Histórico y el ámbito cercano al B.I.C. San Jerónimo.
- Respecto a las alineaciones fijadas en el Plano de Ordenación en el encuentro entre la Avenida del FFCC y la Carretera de Ronda antigua, con tratamiento de espacio público de las aceras obtenidas de este retraso de la alineación.
- Otras determinaciones Vinculantes: Las que resultan de la aplicación de los artículos 7.8 Planes Especiales de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.
- La introducción de los espacios libres de obligada reserva a establecer por el planeamiento de desarrollo deberá situarse de forma preferente y mayoritaria en el borde este, acompañando la Avenida del Ferrocarril.

- Estimación de los costes de urbanización

Se consideran los gastos previstos en el Proyecto de Reparcelación:

GASTOS DE URBANIZACIÓN

HONORARIOS TÉCNICOS, NOTARÍA Y REGISTRO	72.233,47 €
COSTES DE URBANIZACIÓN	1.130.684,80 €
COSTES DE GESTIÓN	28.504,66 €
SUBTOTAL	1.231.422,93 €

A estos gastos totales de urbanización se le descuentan los gastos en los que ya ha incurrido el Ayuntamiento de Baza y el anterior propietario en obras compatibles con el planeamiento. Por tanto, se consideran únicamente los costes de urbanización pendientes de ejecución.

Coste total:	1.231.422,93 €
Costes asumidos por el Ayuntamiento:	265.351,30 €
Costes asumidos por el anterior propietario	332.609,60 €
COSTES PENDIENTES	633.462,03 €

- Criterios de distribución de las cargas y beneficios

La distribución de cargas se llevará a cabo conforme a la cuota de participación de los propietarios del suelo; Landcompany 2020 y al Ayuntamiento de Baza.

Se tomará como criterio general de distribución de beneficios la asignación al Ayuntamiento de Baza el aprovechamiento lucrativo de la parcela para vivienda protegida correspondiente

con el diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación.

Se asignará al Ayuntamiento de Baza el aprovechamiento correspondiente con los excesos a materializar dentro del área de reparto.

Por otro lado, se asignará a Landcompany 2020 y al Ayuntamiento de Baza el aprovechamiento subjetivo correspondiente con su cuota de participación como propietarios del suelo.