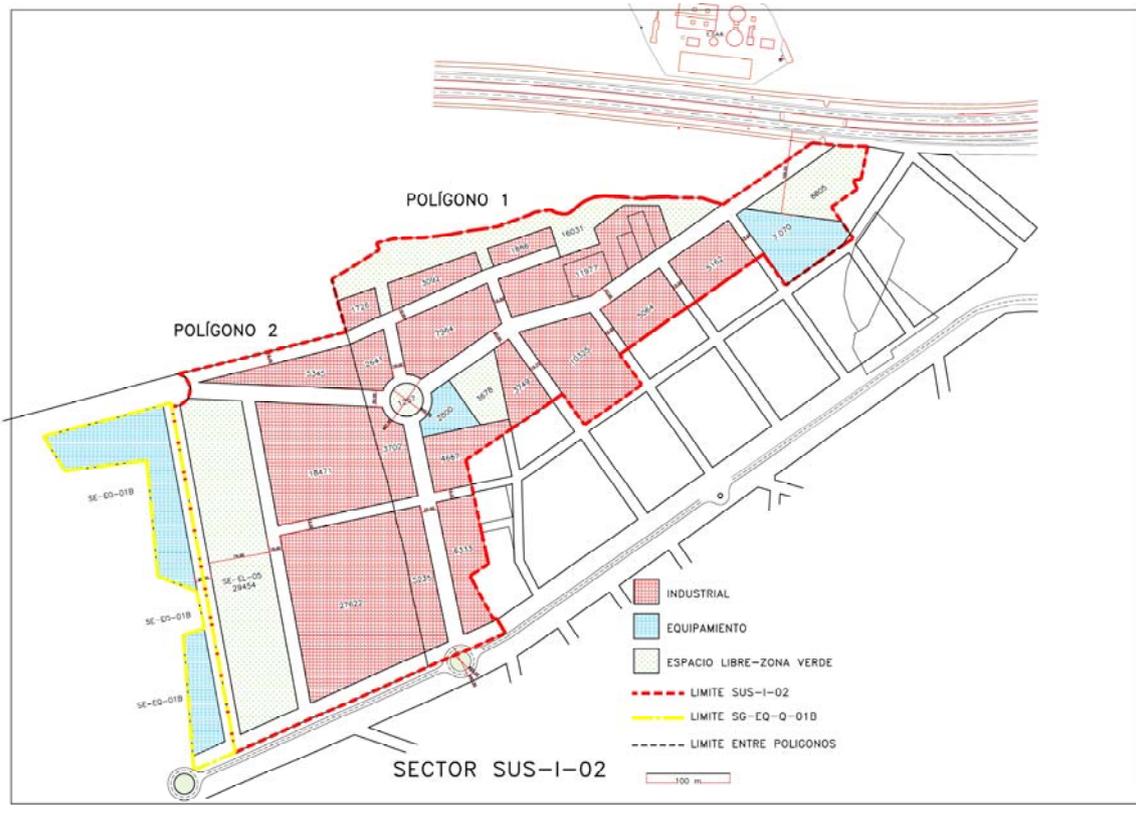


AVANCE
PLAN PARCIAL DE ORDENACION
DEL SECTOR SUS-I-02-35
DEL PGOU DE BAZA –GRANADA-



GA3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P.
CESAR NAVARRO CORRAL
ANTONIO SEDEÑO REMON
EFREN RECHE TELLO
arquitectos

PROMOTOR

FRALOMAR S.L.

RELACION DE DOCUMENTOS

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES.

1.1 PROMOTOR.

1.2 AUTOR DEL DOCUMENTO.

1.3 TRAMITACION Y CARÁCTER DEL DOCUMENTO.

2. AMBITO DE LA ACTUACION.

3. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

4. AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

4.1 AFECCIONES TERRITORIALES.

4.1.1 PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE, PLANES CON INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y OTRAS DETERMINACIONES TERRITORIALES.

4.1.2 INCIDENCIA TERRITORIAL.

4.2 AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES.

4.2.1 AFECCION AMBIENTAL.

4.2.2 AFECCION SALUD PÚBLICA DE ANDALUCÍA.

4.2.3 AFECCION PATRIMONIO HISTORICO.

4.2.4 AFECCION DE CARRETERAS.

4.2.4 AFECCION EN MATERIA DE AGUAS.

5. CRITERIOS DE SELECCION.

6. DESCRIPCION DE LAS ALTERNATIVAS DE LA ORDENACION.

6.1 ALTERNATIVA 0 – MANTENER LA SITUACION ACTUAL.

6.2 ALTERNATIVA 1 – DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL EN DOS EN FASES.

6.3 ALTERNATIVA 2 – DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL SIN FASES.

7 JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

8. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA GENERAL DE ORDENACION.

9. JUSTIFICACION ADAPTACION A LA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (LISTA).

10. CONCLUSION.

II. PLANOS

1. PLANO DE EMPLAZAMIENTO, SITUACION PGOU Y CATASTRO



2. PLANO DE ORDENACION.

I. MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1 PROMOTOR

El presente AVANCE del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-I-02-35 de Baza (Granada) se promueve por encargo de D. Francisco Castaño Cano, con DNI número 27.196.275-V, en nombre propio y en representación como apoderado de FRALOMAR S.L., con domicilio en calle Carrera de la Virgen, 8, 1ºM, C.P. 18.005, Granada, con CIF B18275412, como propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos en dicho sector.

Todo ello de acuerdo al artículo 80. Tramitación a Iniciativa Particular, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (LISTA).

1.2 AUTOR DEL DOCUMENTO

El autor del presente AVANCE del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-I-02-35 del PGOU de Baza es la sociedad G.A.3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P., inscrita en el Colegio de Arquitectos de Granada con el nº 244, y cuyo equipo redactor está formado por los siguientes arquitectos, de los que se menciona su número de colegiado en el Colegio de Arquitectos de Granada.

César Navarro Corral	Nº 3.542
Antonio J. Sedeño Remón	Nº 3.872
Efrén Reche Tello	Nº 3.543.

1.3 TRAMITACION Y CARÁCTER DEL DOCUMENTO

En cumplimiento del artículo 77. Avance, de la Ley LISTA, El presente Avance tiene la consideración de Borrador del Plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

El artículo 62. Contenido Documental de los Instrumentos de Ordenación Urbanística, establece en su apartado 3 que *“Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica”*.

El artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (GICA), tras su modificación por la LISTA, es donde se regula la necesidad de someter los instrumentos de planeamiento urbanístico a evaluación ambiental, y 2. b) que los Planes Parciales de Ordenación, así como sus revisiones, se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

En nuestro caso, el presente Plan Parcial se someterá a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El contenido del presente Avance de Plan Parcial (Borrador), así como el contenido del Documento Estratégico (Estudio de Evaluación Ambiental Estratégico), se corresponde con el contenido requerido en los artículos 38, 39, y 40 de la Ley GICA y con del Artículo 62 y 77 de la ley LISTA para los Planes Parciales. de Ordenación.

2. AMBITO DE LA ACTUACION

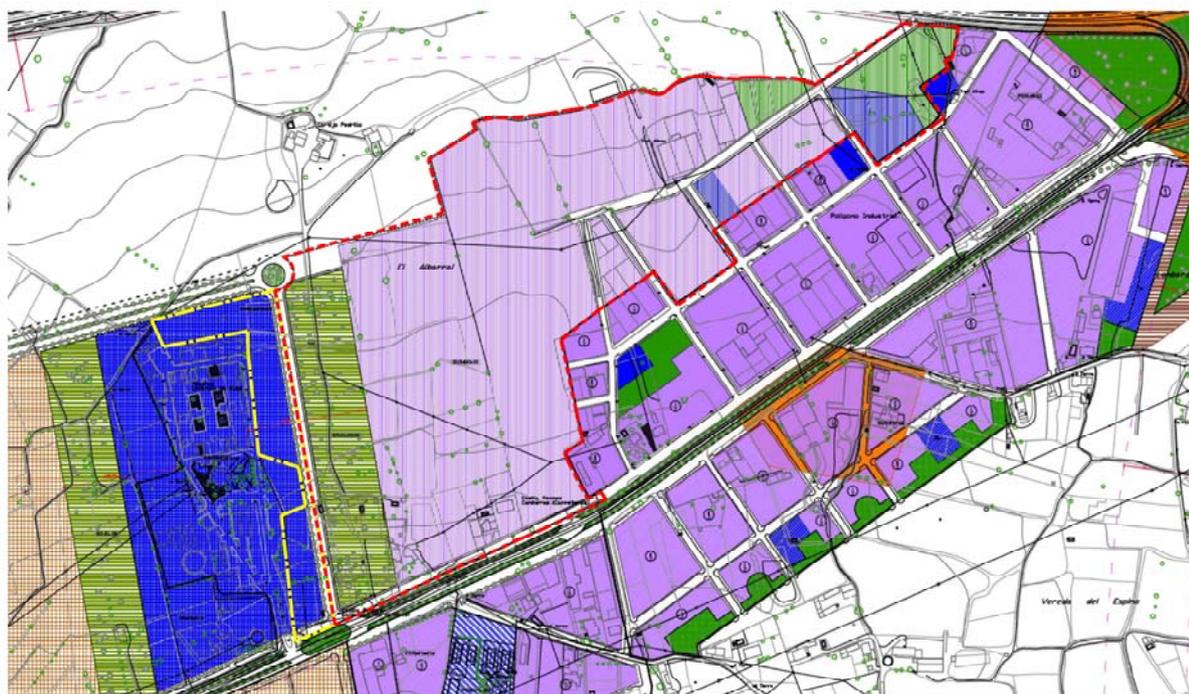
Atendiendo a las determinaciones urbanísticas de PGOU de Baza, el sector objeto del presente Avance se encuentra en una zona de carácter industrial situada en el Este del municipio, en el límite del suelo apto para urbanizar a corto plazo, ya que a partir de él se encuentra Suelo Urbanizable No Sectorizado y el Suelo No Urbanizable. No obstante, tras la aprobación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (LISTA), y en aplicación de los Artículo 12 y 14.d, 19.4.e, se trata de un suelo Clasificado como Suelo Rústico Común afectado por una actuación de transformación urbanística.

El PGOU de Baza planteó el sector como una extensión del suelo industrial existente y como una extensión del mayor equipamiento de la ciudad; el Hospital. Se encuentra delimitado al sur por la Carretera de Murcia y el Suelo Urbano de uso Industrial U-15 (Polígono La Noria), al oeste por el Hospital Comarcal, al este por la Autovía A-92, y al norte por suelo rustico común.

La superficie del ámbito reflejada en la ficha del PGOU es de 241.733 m², y tiene adscrito como Sistema General de Equipamiento una superficie de 21.306

m²; por lo que el PGOU estableció que la superficie total de los terrenos afectados es de 263.069 m².

La zona de nuestro sector colindante con el suelo urbano de uso industrial denominado "Polígono La Noria" se encuentra parcialmente urbanizado; estando ejecutado el movimiento de tierras de algunas calles, y habiéndose introducido el Colector General de Aguas Residuales que, procedente de la ciudad, termina en la EDAR (depuradora).



----- LIMITE DEL SECTOR SUS-I-02

----- LIMITE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO

3. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

El vigente PGOU, aprobado definitivamente el 17 de marzo de 2.010, estableció que la figura de planeamiento para el desarrollo del ámbito SUS-I-02 es mediante Plan Parcial.

El artículo 67. *Los Planes parciales de Ordenación.* de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (LISTA) establece que:

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico.

2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal.

Es por tanto, que el presente Plan Parcial de Ordenación del Suelo Rústico Común delimitado por el PGOU como SUS-I-02 tiene como objetivo establecer la ordenación y programación del ámbito atendiendo a las determinaciones y objetivos establecidos por el PGOU.

El PGOU estableció para el sector SUS-I-02 que:

- Su prioridad es alta.
- La iniciativa es privada.
- El sistema de actuación es el de compensación.
- Constituye una única área de reparto, la nº35, a la que no hay adscritos más sectores.

ÁREAS DE REPARTO										
Código	Nombre	Superficie AR (m2)	Aprovechamiento Objetivo (m ² cuc)	Aprovechamiento Medio	Sectores adscritos	Superficie sector (m2)	Aprovechamiento Objetivo Sector (m ² cuc)	Superficie Sector x Aprov. Medio (m ² cuc)	Exceso o Deficit de Aprov. (m ² cuc)	Sist. Generales adscritos o incluidos
AR-00	RESIDENCIAL 00	81.401	70.264,90	0,863	PERI-RO-01	81.401	70.264,90	70.264,90	0,00	
AR-33	INDUSTRIAL 03	143.828	107.871,00	0,750	PERI-09	143.828	107.871,00	107.871,00	0,00	
AR-34	INDUSTRIAL 04	229.008	105.864,96	0,462	SUS-I-01	220.552	105.864,96	101.955,95	3.909,01	SG-EL-04 SG-INF-03 SG-V-04a
AR-35	INDUSTRIAL 05	263.039	116.031,84	0,441	SUS-I-02	241.733	116.031,84	106.633,33	9.398,51	SG-EL-05 SG-EQ-01B

El PGOU establece en su correspondiente Ficha de determinaciones que el Plan Parcial tendrá por objetivo la ordenación de los crecimientos industriales previstos en el margen izquierdo de la carretera de Murcia, resolviendo la zona de contacto entre el sistema general de espacios libres que acompañará al Hospital y los usos industriales consolidados. Así mismo, resolverá la ejecución de algunos de los tramos de los viales estructurales que discurrirán entre la autovía y la carretera de Murcia. También establece el PGOU que se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:

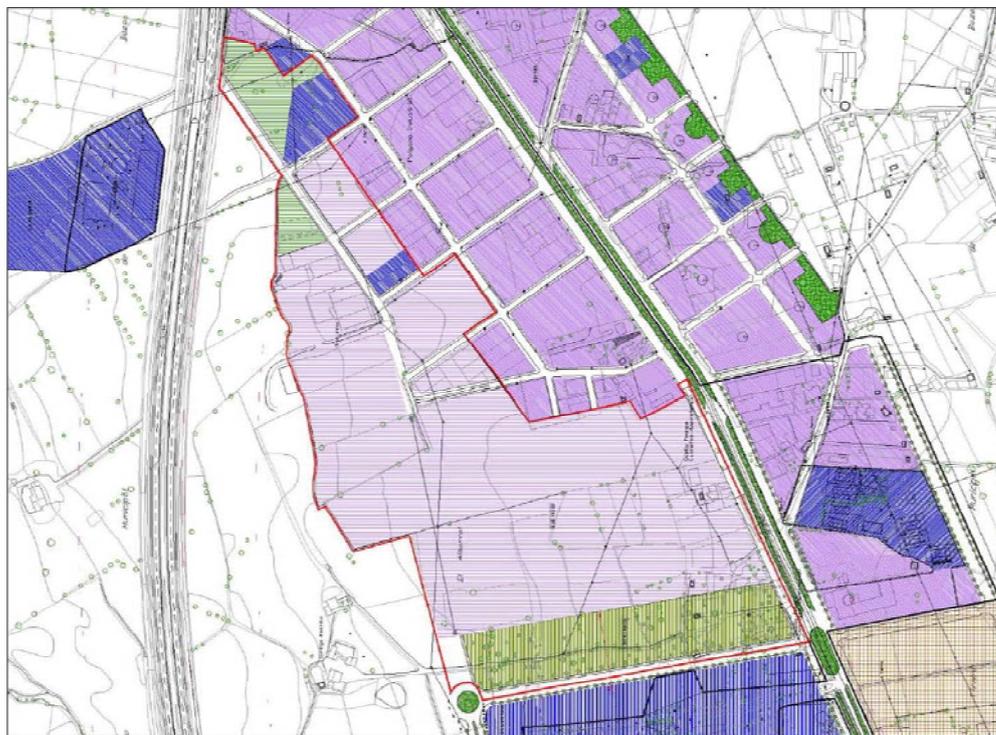
1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.

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

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

Por tanto, el PGOU establece una ordenación básica consistente en la ubicación de los dos sistemas generales (el SG-EQ-01B adscrito y el SG-EL-05 incluido), la ubicación de parte de las zonas verdes y equipamientos, y prolongando el viario existente en el Polígono "La Noria". Por lo que, de acuerdo a las determinaciones vinculantes establecidas por el PGOU de Baza, el resto de determinaciones, incluido el reajuste del viario propuesto y el de los equipamientos y zonas verdes del sector, serán objeto del presente Plan Parcial. Es también un objetivo del presente Plan Parcial de Ordenación establecer una programación que permita su desarrollo mediante el sistema de compensación establecido por el PGOU.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO



NOMBRE: Sector Industrial junto al Hospital		CÓDIGO SECTOR: SUS-I-02	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta (m²):	241.733,00
Uso global:	INDUSTRIAL	Coef. edificabilidad:	0,480
Área de reparto:	AR23	Superf. effi. total (m²):	116.031,84
S.G. E. adscrito (m²):	21.306,00	Aprov. objetivo (m²):	116.031,84
Cargas extras del sector (m²):	9.368,51	Aprov. medio AR:	0,441
Aprov. medio a sup. sector (m²):	106.653,33	Ayto (10%):	10.665,33
Aprov. subjeivo Propietarios (80%):	95.970,00		
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	0	Libres:	0
Densidad de viviendas por hectáreas:	0	Total Viviendas:	0
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Código:	US-I	Porcentaje:	100,00
USOS Y TIP.:	Industrial	Edificabilidad (m²):	116.031,84
		Coef. de uso:	1,00
		Aprovechamiento (m²):	116.031,84
DOTACIONES PÚBLICAS			
Equipamientos:		Propuesta (m²):	9.669,00
Espacios Libres:			24.173,00
Nº Plazas de Aparcamiento:			580
		Mínimo de la LOUA (m²):	580
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta
Sistema de actuación:	Compensación		
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN			
<p>Ordenación de los recintos edificación previstos en el margen izquierdo de la carretera de Murcia, resolviendo la zona de contacto entre el sistema general de espacios libres que acompañará al Hospital y los usos industriales ya consolidados. Asimismo, resolverá la ejecución de algunos de los tramos de las vías estacionables que discurrirán entre la actividad y la carretera de Murcia.</p> <p>Los sistemas generales SG-EL-06 y SG-ED-19 están respectivamente incluidos y adscritos al sector.</p>			
OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN			
<p>Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como vías urbanas de nuevo trazado vinculantes y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificadas para el mejor desarrollo de planeamiento, sin alterar sus finalidades. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación así como los coincidentes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación. Los valores que se representen en el plano antes indicado en conformidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados. 			

AYUNTAMIENTO DE BAZA. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS, S.L.

FICHA DETERMINACIONES PGOU

4. AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

4.1 AFECCIONES TERRITORIALES.

4.1.1 PLANEAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE, PLANES CON INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y OTRAS DETERMINACIONES TERRITORIALES

EL TITULO III LA ORDENACION TERRITORIAL, de LA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (LISTA), establece en su artículo 34 que la ordenación territorial se realizará a través de los siguientes instrumentos:

- a) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- b) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
- c) Los Proyectos de Actuación Autonómicos

El término municipal de Baza, al no está incluido en ningún Planeamiento de Ordenación Territorial de carácter subregional, ni en ningún Proyecto de Actuación Autonómico, solo estará afectado por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

El Plan General de Ordenación Urbana de Baza, aprobado definitivamente el 18/11/2010, debió adecuar sus determinaciones a la ordenación del territorio, y establecer de forma expresa la coherencia de sus previsiones con el POTA.

4.1.2 INCIDENCIA TERRITORIAL

Los Planes Parciales de Ordenación se encuentra comprendidos dentro del grupo de instrumentos de ordenación urbanística detallada, instrumentos que están regulados en la sección 3ª, del Capítulo I del TITULO IV de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (LISTA). Ya ha quedado reflejado anteriormente cuales son los objetos y límites de los Planes Parciales de Ordenación (artículo 67 Los Planes Parciales de ordenación)

Es por ello que los Planes Parciales de Ordenación son instrumentos de planeamiento sin capacidad de intervención en la ordenación estructural, y no pueden establecer determinaciones en la estructura de asentamientos, modificación en la clasificación del suelo, alteración en el régimen de protección del suelo rustico, o afectar a los sistemas generales de interés o incidencia supramunicipal.

El Capítulo II Tramitación, aprobación y Vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística del TÍTULO IV de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (LISTA) se establece que;

Artículo 75 Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística

1. Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

- a) Tramitar y aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones.*
- b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.*
- c) Redactar y aprobar las Normas Directoras.*

Artículo 78 Procedimiento

1. La Administración competente para la tramitación aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días.

3. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente. En este caso, ambos documentos se someterán a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días.

4. Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75. Asimismo, en los instrumentos de ordenación urbanística general se solicitará informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales.

Los informes se limitarán, conforme a su normativa específica, a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre estos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos. A falta de solicitud del preceptivo informe, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística.

Por tanto, dada la naturaleza y finalidad de los Planes Parciales de Ordenación, documentos que no tienen incidencia en la ordenación del territorio, su aprobación es competencia municipal, siendo preceptiva la emisión de informes sectoriales que se limitarán, conforme a su normativa específica, a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales y tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre estos aspectos cuando así se establezca en la citada normativa. Por ello, al no tener incidencia territorial, no será necesario Informe de Incidencia Territorial.

En conclusión, el presente Plan Parcial, por su propia naturaleza, no tiene carácter estructural y por tanto no tendrá incidencia en el Territorio. En cualquier caso, la propuesta se ha ajustado a las determinaciones impuestas por el PGOU de Baza, que cumple con el POTA.

4.2 AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES.

Vamos a analizar de forma resumida la afección y adecuación del Plan Parcial a la normativa ambiental y sectorial.

4.2.1 AFECCION AMBIENTAL

Según se ha recogido en el punto 1.3, el instrumento de planeamiento que nos ocupa está sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria. A fin de dar cumplimiento a la Ley 7/2007 (GICA), se redacta el presente documento al que se acompaña el Documento Ambiental Estratégico que contendrá la documentación establecida en el artículo 39.1 de la citada Ley.

Con objeto de cumplir con la normativa medioambiental, ambos documentos, junto con la solicitud de inicio de la tramitación, se presentará ante el órgano

ambiental para que a resultas de la documentación presentada y las consultas a las diferentes administraciones afectadas emita Informe Ambiental Estratégico.

4.2.2 AFECCION SALUD PÚBLICA DE ANDALUCÍA.

En el ámbito estatal, el título II de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública regula las actuaciones dedicando su capítulo VII a la Evaluación de Impacto en Salud de otras políticas. Así, en su artículo 35, incorpora el deber de las administraciones públicas a someter a EIS las normas, planes, programas y proyectos que seleccionen por tener un impacto significativo en la salud.

En el ámbito autonómico, el artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía y los artículos 2 y 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, regulan que se someterán a informe de evaluación del impacto en la salud los instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.

En relación a las áreas urbanas socialmente desfavorecidas el artículo 11 del Decreto 169/2014 establece que se considerará que un instrumento de planeamiento de desarrollo afecta a dichas áreas, cuando ordene pormenorizadamente áreas o sectores incluidos, total o parcialmente, en las zonas que a tal efecto se determinen mediante Orden de la Consejería competente en materia de salud. A tal efecto se redactó la Orden de 13 de junio de 2016, por la que se determinan las áreas urbanas socialmente desfavorecidas de Andalucía a los efectos del procedimiento de evaluación de impacto en salud; en dicha orden se determinan como áreas urbanas socialmente desfavorecidas las incluidas como Zonas con Necesidad de Transformación Social en el Anexo I del Decreto-ley 7/2013, de 30 de abril, de medidas extraordinarias y urgentes para la lucha contra la exclusión social.

El citado Anexo I recoge como área socialmente desfavorecida, del término municipal de Baza, la Barriada de Las Cuevas, zona en la que no se encuentra incluido nuestro ámbito de actuación.

En cuanto a la identificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que por tener especial incidencia en la salud, el apartado g) del artículo

12.1 del decreto 169/2014 incluye los criterios para determinar si tiene especial incidencia en la salud humana: afección grupos de población vulnerables, severa modificación del medio físico, afección servicios sanitarios, satisfacción de dotaciones, medidas que supongan incompatibilidad con la vida saludable, ausencia de espacios comunitarios, presencia de actividades molestas o insalubres, aproximación a cementerios y ocupación de zonas inundables.

El uso previsto para el sector es Industrial y Almacenamiento (excepto las actividades incluidas en el apartado B del Artículo 10.145), Taller Artesanal, Pequeña Industria, y Talleres de Mantenimiento de Vehículos. Además de usos pormenorizados de Hostelería, Local Comercial, Oficinas y Dotaciones. Por tanto, al no ser compatible el uso residencial, no se producirá incompatibilidad con la vida saludable.

No se produce una afección de servicios sanitarios; el Hospital Comarcal ya que, por un lado, se amplía mediante el SG-EQ-01B adscrito, y por otro, a través del SG-EL-05 incluido y colindante al Hospital, se establece una banda de 90 metros que lo protege, y por tanto, la distancia entre el Hospital y el suelo edificable será de 90 metros.

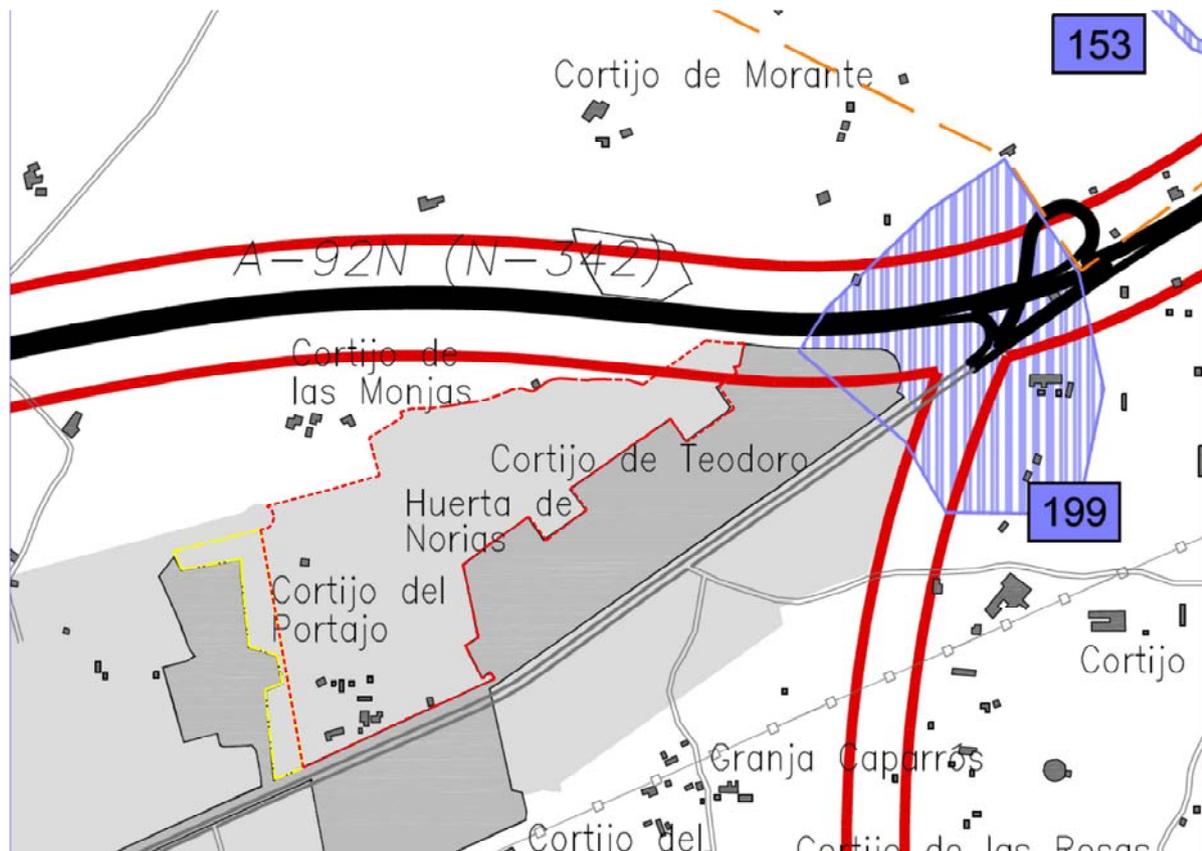
Por tanto, al no afectar a áreas urbanas socialmente desfavorecidas y no tener una especial incidencia negativa en la salud humana (no producir una severa modificación del medio físico, ni ausencia de espacios comunitarios, ni habrá actividad residencial, ni proximidad a cementerios, ni ocupación de zonas inundables, ni producirse una afección de servicios sanitarios), el Plan Parcial que nos ocupa no deberá someterse a Evaluación de Impacto en la Salud al estar fuera del ámbito de aplicación.

4.2.3 AFECCION PATRIMONIO HISTORICO.

El ámbito de planeamiento no tiene ningún grado de protección ni presenta incidencia sobre el Patrimonio Histórico por lo que no le será de aplicación el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, relativo a las medidas de protección en los instrumentos de ordenación.

No obstante lo anterior, si durante la ejecución de las obras de urbanización se produjera la aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz, se estará a lo dispuesto en el artículo 50 de la citada ley.

A continuación se reproduce la parte de Plano del PGOU "Ámbito de Protección y Afecciones" que afecta a nuestro sector, pudiendo comprobarse como no existe ninguna protección sobre el patrimonio histórico.



4.2.4 AFECCION DE CARRETERAS.

El sector linda al este con la A-92, no obstante, no afecta a su trazado, ni afecta en modo alguno a ninguna otra carretera estatal, por lo que no le será de aplicación el artículo 21 del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, relativo a la coordinación con el planeamiento urbanístico.

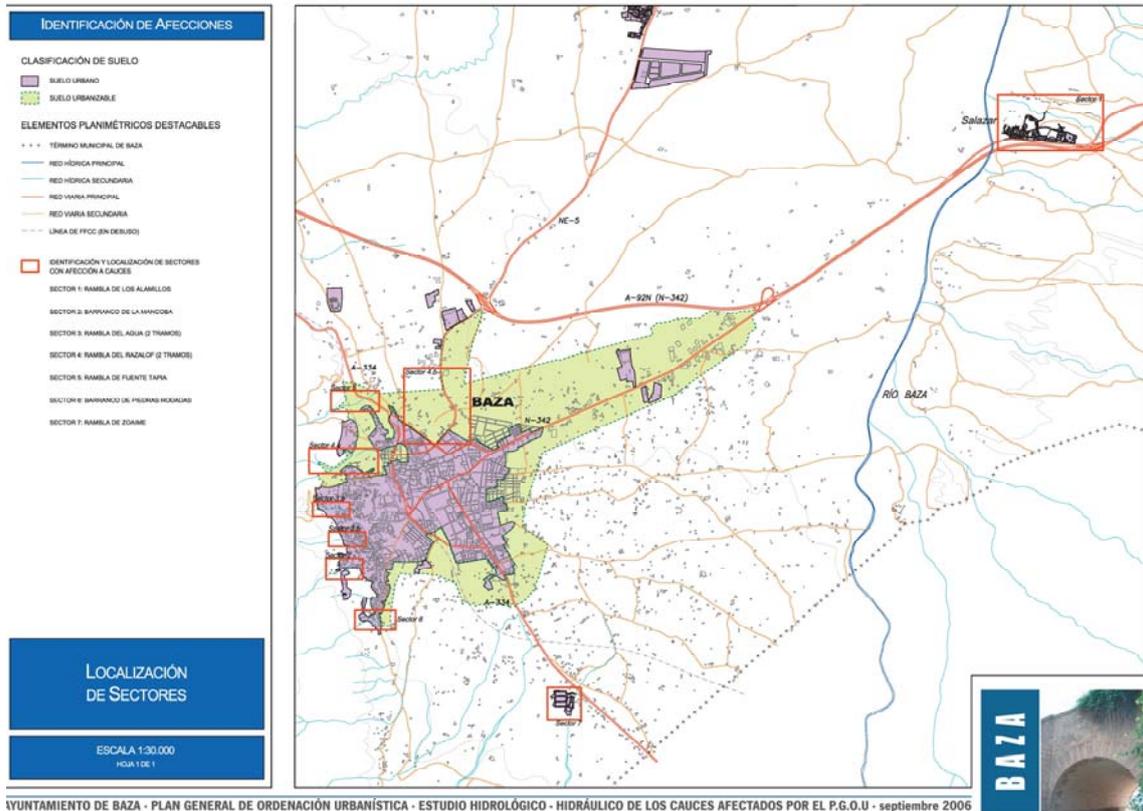
En el Plano del PGOU “Ámbito de Protección y Afecciones” reproducido en el apartado anterior pudiendo comprobarse como la única limitación existente es la LINEA DE NO EDIFICACION de la A-92 situada a 100 metros desde el borde de la explanación, y como puede verse en el plano de ordenación, en ese espacio de 100 no se situará edificación alguna.

4.2.4 AFECCION EN MATERIA DE AGUAS.

Vamos a comprobar la situación del sector frente a su afección del Dominio Público Hidráulico y la viabilidad de la Dotación de Abastecimiento de agua potable.

- Dominio Público Hidráulico.

El sector no se ve afectado por cauces, ramblas o zonas de inundabilidad, según se desprende del plano adjunto del Estudio Hidrológico elaborado para la aprobación del PGOU, por lo que no le será de aplicación lo previsto en la Ley 46/1999, de 13 de Diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas; y Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



AYUNTAMIENTO DE BAZA - PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA - ESTUDIO HIDROLÓGICO - HIDRÁULICO DE LOS CAUCES AFECTADOS POR EL P.G.O.U - septiembre 2006

Dotación Abastecimiento de Agua

Vamos a analizar la garantía de la dotación del abastecimiento. El Ayuntamiento de Baza es el órgano encargado del abastecimiento de agua potable a su población, a través de las Manantiales de Las Siete Fuentes y varios sondeos. Esto le garantiza el caudal total solicitado a Comisaría de Aguas para satisfacer la demanda de Baza de 3.180.090 m³ de agua al año (según datos recogidos de la Memoria de Ordenación del PGOU).

La población de Baza, según los últimos datos censales de la junta Andalucía de 2.018, es de 20.519 personas (posiblemente haya descendido en los últimos 3 años). La dotación prevista por el PGOU es de 310 l/hab/día, no obstante, atendiendo al Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos, se estima una dotación de 250 l/hab/día. Por tanto, el consumo anual es de 1.872.359 m³ al año.

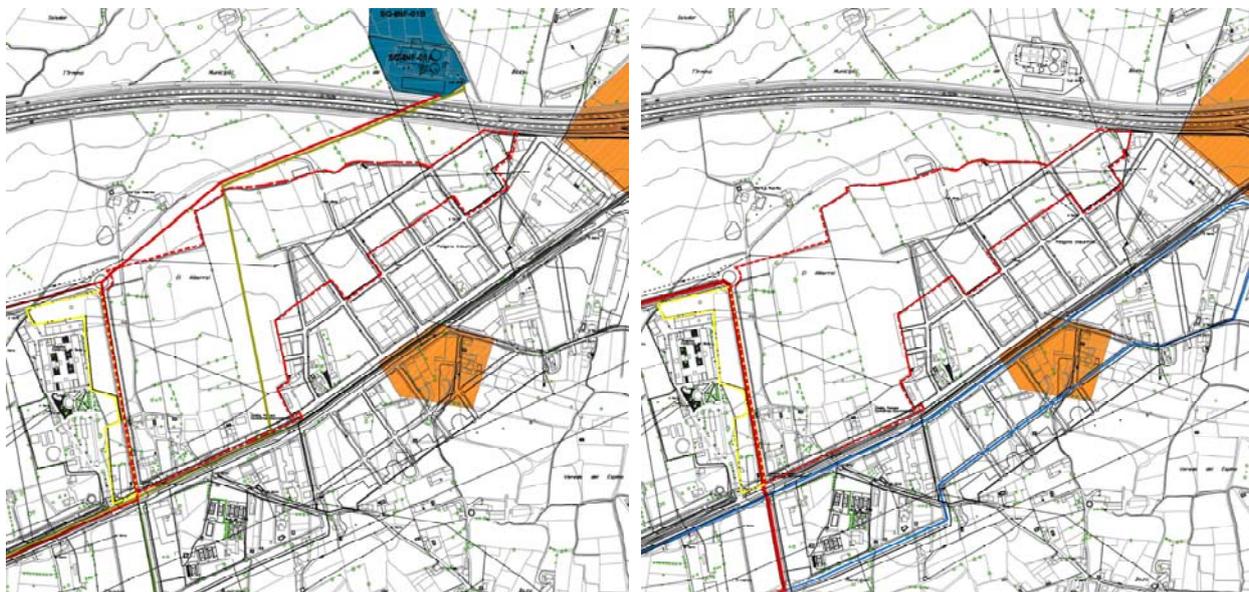
Para el cálculo del consumo anual de agua se consideran las dotaciones contenidas en el Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos, y en concreto las establecidas para la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir, y en concreto la dotación de 192 m³ por empleado y años establecida para Industrias Manufactureras Diversas.

También se considera una superficie por empleado de 200 m² de superficie construida, por lo que considerando que la superficie total construida del sector será de 118.713 m², el número total de empleados será de 594.

Teniendo en cuenta estos valores; 594 trabajadores y 192 m³/empleado/año, se espera un consumo anual de 114.048 m³ (trasladado a l/m²construido/días se obtiene una dotación de 2.63 l/m²/día).

Dado que el consumo anual actual es de 1.872.359 m³, y que la capacidad máxima de suministro es de 3.180.090 m³, un consumo adicional de 114.048 m³ anuales está más que garantizado.

La accesibilidad a la red de abastecimiento y saneamiento están garantizadas ya que un colector principal de abastecimiento discurre por la carretera de Murcia, delante del sector, y el de saneamiento discurre por el interior del propio sector. Las redes quedan reflejadas en los planos siguientes del PGOU.



SANEAMIENTO

-  ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES
-  COLECTORES PRINCIPALES EXISTENTES
-  COLECTORES PRINCIPALES PROPUESTOS
-  COLECTORES SECUNDARIOS PROPUESTOS

ABASTECIMIENTO DE AGUA

-  RED PRINCIPAL EXISTENTE
-  DEPÓSITOS PRINCIPALES EXISTENTES
-  CINTURÓN DE DISTRIBUCIÓN URBANO PROPUESTO
-  CONEXIÓN PROPUESTA A RED EXISTENTE
-  MALLAS DE DISTRIBUCIÓN SECUNDARIAS

5. CRITERIOS DE SELECCION.

Cualquier proceso de desarrollo urbanístico tiene unas implicaciones y unas consecuencias de distinta naturaleza. El decidirse por ejecutarlo de una determinada manera, o incluso el decidirse por no ejecutarlo requiere de la elección de unos criterios que permitan optar por la más equilibrada de ellas. En nuestro caso, para seleccionar la alternativa más equilibrada, se han considerado los siguientes criterios:

- Medioambientales: entorno, zonas verdes, etc.
- Sociales y relativos a la salud: Creación a través del Sistema General SG-EL-05 colindante al Hospital de una zona de transición saludable entre el Equipamiento Comarcal y el suelo urbano.
- Urbanísticos: Mejor solución formal, usos, dotaciones y servicios, etc
- Económicos.
- Facilidad de gestión.

6. DESCRIPCION DE LAS ALTERNATIVAS DE LA ORDENACION.

Dadas las características del suelo a desarrollar, de su estado actual, y de las determinaciones que para el sector establece el PGOU de Baza, se ha visto oportuno considerar tres alternativas. La primera de ellas es la de mantener la situación actual (Alternativa Cero). La segunda es la de desarrollar el sector faseando su ejecución mediante dos polígonos de tal manera que se facilite su desarrollo y siempre con la intención de que se produzca la menor transformación medioambiental posible (Alternativa 1). La tercera alternativa es la de desarrollar el sector en un único polígono y con la menor transformación medioambiental posible (Alternativa 2)

6.1 ALTERNATIVA 0 – MANTENER LA SITUACION ACTUAL.

La primera alternativa sería no realizar el planeamiento de desarrollo.

La situación actual es la siguiente:

- El sector se encuentra parcialmente urbanizado, ya que aproximadamente un 30% dispone del terraplenado de los viales, de red de saneamiento y de suministro de energía eléctrica

- Un 9% de las parcelas edificables ya están ocupadas por edificaciones de uso industrial en funcionamiento.
- Con respecto al resto de terreno, aproximadamente un 50% está sin cultivar.

Mantener la situación actual supondrá:

- La no obtención de dos Sistema Generales Esenciales muy importantes para la ciudad; en concreto; los 21.306 m² del SG-EQ-01B adscrito (ampliación del Hospital Comarcal), y los 29.557 m² de zonas verdes del SG-EL-05 que supondrán un terreno de esponjamiento entre el Hospital y el resto de ciudad.
- El que determinadas infraestructuras, tales como el colector general de saneamiento de la ciudad, discurra por un espacio privado, con los graves inconvenientes que ello podría acarrear.
- La paralización del crecimiento económico de la ciudad, e incluso de la comarca, ya que existe una carencia de suelo industrial, y poner en el mercado más de 118.000 m² es de vital importancia.

La situación actual puede verse en la siguiente imagen tomada de Google Maps 2021.



6.2 ALTERNATIVA 1 – DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL EN DOS FASES.

En la segunda alternativa el ámbito del sector UE-02 se desarrollará en dos fases y siempre según las determinaciones del PGOU.

Esta alternativa permitirá los siguientes objetivos:

- La obtención de un modo rápido de suficiente suelo industrial que garantice el desarrollo económico de Baza y comarca en los próximos 10 años, ya que actualmente existe una carencia grave de suelo industrial.
- Completar la red de infraestructuras de ámbito municipal diseñadas por el PGOU.
- Completar la urbanización de viales parcialmente urbanizados que ya ha transformado el suelo original.
- Fasear la transformación de suelo, posponiendo el terreno con un carácter más agrario a una segunda fase, y por tanto, limitando su impacto ambiental.
- La obtención de dos Sistema Generales Esenciales muy importantes para la ciudad; en concreto; los 18.299 m² del SG-EQ-01B adscrito (ampliación del Hospital Comarcal), y los 29.454 m² de zonas verdes del SG-EL-05 que supondrán un terreno de esponjamiento entre el Hospital y el resto de ciudad.
- La obtención de sistemas locales de equipamiento y zonas verdes.
- Acometer la transformación en dos fases, comenzando por la fase que ya está más transformada y que, por tanto, requerirá de menor transformación e impacto.

6.3 ALTERNATIVA 2 – DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL SIN FASES.

En la tercera alternativa el ámbito del sector UE-02 se desarrollará en su totalidad a la vez y siempre según las determinaciones del PGOU, con la excepción de tener que modificar el sistema de Compensación establecido por el PGOU al sistema de cooperación.

Esta alternativa supone:

- Al no existir por parte de una mayoría suficiente de propietarios de la voluntad de su desarrollo por el sistema de cooperación, irremediamente sería preciso cambiar su sistema al de cooperación, lo que implicará una demora grande en su desarrollo, y la obligación

del Ayuntamiento de dotar presupuestariamente una inversión cuantiosísima.

Una vez tenido en consideración la limitación y consecuencias expuestas, con esta alternativa, de culminarse, se obtendrían los siguientes objetivos:

- La obtención de suficiente suelo industrial que garantice el desarrollo económico de Baza y comarca en los próximos 10 años, ya que actualmente existe una carencia grave de suelo industrial, pero su obtención, de conseguirse se demorará
- Completar la red de infraestructuras de ámbito municipal diseñadas por el PGOU.
- Completar la urbanización de viales parcialmente urbanizados que ya ha transformado el suelo original.
- La obtención de dos Sistema Generales Esenciales muy importantes para la ciudad; en concreto; los 18.299 m² del SG-EQ-01B adscrito (ampliación del Hospital Comarcal), y los 29.454 m² de zonas verdes del SG-EL-05 que supondrán un terreno de esponjamiento entre el Hospital y el resto de ciudad.
- La obtención de sistemas locales de equipamiento y zonas verdes.
- Acometer la transformación sin fases supone una mayor transformación del suelo, y por tanto un mayor impacto.
- Acometer la transformación sin fases supone tener que modificar el sistema de actuación establecido por el PGOU, ya que al no haber voluntad de desarrollo por parte de la mayoría suficiente de propietarios, su desarrollo por el sistema de compensación es inviable.

7. JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. ALTERNATIVA 1 – DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL EN DOS FASES.

La alternativa elegida es la 1 ya que la Alternativa 0 supone mantener la situación actual, que evidentemente no conlleva ningún efecto positivo y ahonda más, si cabe, en los problemas existentes de deterioro urbano. Por otro lado, la Alternativa 2 supone un cambio en el sistema de gestión, que no es el establecido por el PGOU, además, el desarrollo mediante el sistema de cooperación de un sector de las dimensiones del presente y con tantos propietarios, requiere de unos recursos económicos cuantiosísimos, y de unos esfuerzos nada desdeñables, todo lo cual, con bastante probabilidad conduciría a un fracaso, o en el mejor de los casos a una demora excesiva en la consecución de los necesarios objetivos.

Por el contrario, la Alternativa 1, que supone realizar la intervención por fases tiene los siguientes efectos:

- Económicos.
 - Poner en el mercado relativamente rápido más 73.000 m² (los de la primera fase) de suelo para uso industrial que permitirá dar oportunidades de adquisición de suelo a precios accesibles para la ubicación de negocios de muy diversa naturaleza.
- Generará ingresos para el Ayuntamiento tanto por las tasas derivadas de la gestión y desarrollo del sector, como por las futuras licencias de obras.
- Urbanísticos:
 - Dar Continuidad a la trama urbana y permitir la creación de viales jerarquizados que permitan una mejora importantísima en la movilidad y que permita completar infraestructuras existentes y en proyecto.
 - . Obtención de Dotaciones.
 - Legalizar la irregular situación urbanística actual derivada de las construcciones fuera de ordenación, las cuales se encuentran en la primera fase a desarrollar.
 - Regenera el espacio urbano, transformando el suelo existente sin uso en suelo industrial.
 - Finalizar relativamente pronto la urbanización de los viales semi-urbanizados situados en la primera fase.
- Medioambientales:
 - Regenera el entorno urbano existente actualmente en la fase 1. Espacio urbano que como consecuencia de los viales parcialmente edificados y de las construcciones industriales existente han creado un espacio deteriorado.
 - Mejora las condiciones medioambientales del ámbito, al introducir nuevas zonas verdes y eliminar los usos inadecuados existentes actualmente.
 - Diferir en el tiempo el impacto que toda urbanización genera,

- Sociales y relativos a la salud:
 - Creación a través del Sistema General SG-EL-05 colindante al Hospital de una zona de transición saludable entre el Equipamiento Comarcal y el suelo urbano.
 - Permite obtener nuevos espacios de equipamiento y zonas verdes.

8. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA GENERAL DE ORDENACION.

ALTERNATIVA 1 – DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL EN DOS FASES.

Partiendo de la ordenación vinculante establecida por el PGOU, y con la intención de que el desarrollo urbanístico se pueda ejecutar en dos fases, se ha introducido un viario jerarquizado que permita los siguientes objetivos:

- Una conexión óptima con el resto de ciudad.
- Una movilidad óptima.
- Legalizar el mayor número de construcciones existentes.
- Que coincida con infraestructuras existentes de gran importancia; el colector general de saneamiento.
- Que sitúe los equipamientos y zonas verdes en lugares estratégicos, a la vez que cree fondos de perspectiva.

Para conseguir estos objetivos se plantea en la Carretera de Murcia una rotonda con un diámetro interior de 25 m que será el lugar de conexión principal. De ella partirá un vial de 20 metros que discurrirá sobre la red de Saneamiento General existentes. De dicha rotonda también partirá un carril de servicio paralelo a Carretera de Murcia que permitirá conectar con el Sistema General SG.EL-05. El Vial de 20 metros que parte de la rotonda de acceso mencionada llegará a una plaza circular de 61 de diámetro que tendrá una rotonda de 40 m de diámetro que actúa como lugar de articulación de los viales principales del Sector, ya que de allí partirá varios viales de 20 metros; uno de ellos discurrirá en dirección oeste-este atravesando todo el sector, el otro conectará con la zona norte del Sistema General SG.EL-05, de donde dos viales (uno de 20 metros y otro de 16 metros) circunvalan el SG.EL-05, y donde una nueva rotonda conectará con el vial que limita el suelo urbanizable no sectorizado con el suelo no urbanizable.

Los equipamientos locales se sitúan en espacios singulares: Por un lado, en la Plaza de 61 metros que constituye el centro del Sector (colocado como fondo de

perspectiva de unos de los viales principales), y por otro lado, en el lindero este, junto a la autovía A-92.

Las zonas verdes locales también se sitúan en zonas estratégicas y en lugares que sirvan de transición entre el suelo edificable y el suelo no urbanizable.

A falta de realizar una medición sobre el terreno de los ámbitos afectado (tras la aprobación del presente Avance se realizará), se ha realizado una medición sobre la cartografía catastral y sobre la cartografía del Vuelo del año 2.000. De dicha medición se ha obtenido que el área afectada tiene una superficie de 269.190 m², de los que 247.884 m² corresponden al propio sector SUS-I-02, y los restantes 22.455 m² corresponden a la superficie de SG-EQ-Q-01B adscrito al sector.

Dada la extensión del Sector, y para conseguir los objetivos marcados, como se ya se ha expuesto, se plantea su desarrollo en dos fases, para lo cual se establecerán dos polígonos que permitan una viable gestión de los mismos. La división poligonal se hará de tal manera que se cumpla lo establecido en el Artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística;

2. En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del artículo 117, 2, de la Ley del Suelo.

A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100.

Para conseguir esta premisa de justo reparto de beneficios y cargas de la urbanización, se tendrá en cuenta la ubicación del 10% aprovechamiento municipal, así como cualquier otra circunstancia que legalmente haya que tenerse en consideración.

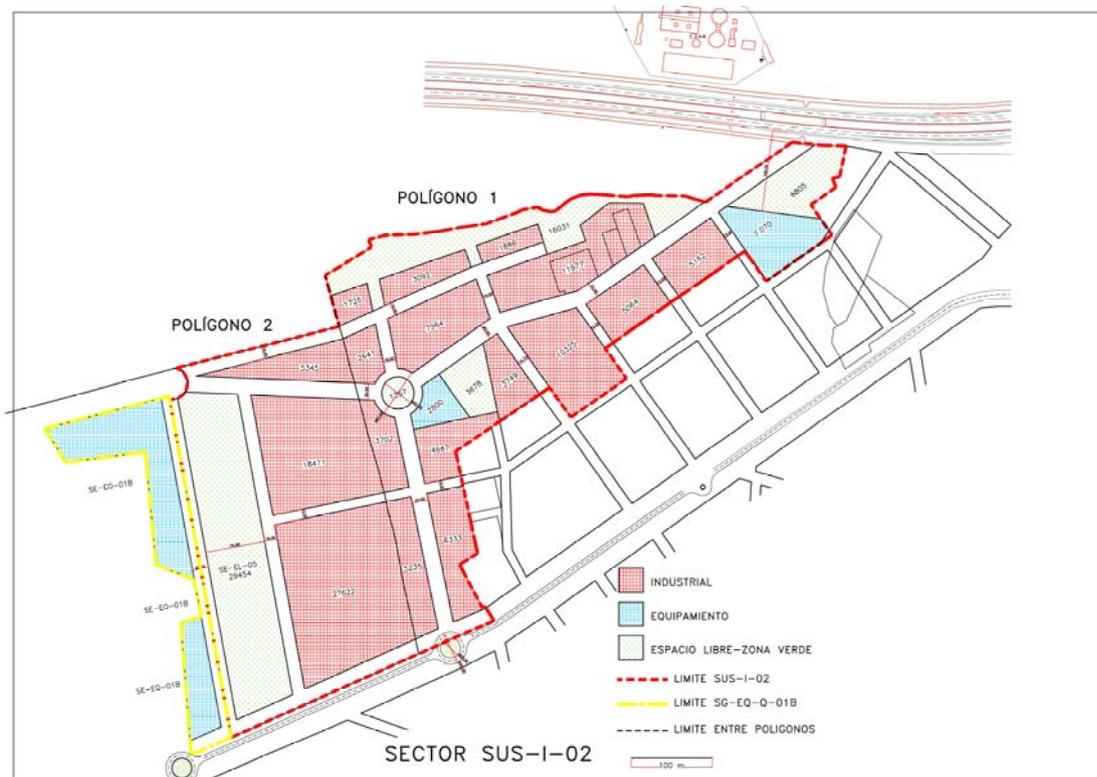
El Polígono 1 (Fase 1) es el polígono situado más al este. Se trata del espació que se encuentra parcialmente urbanizado y colindando con el Suelo Urbano de uso Industrial (Polígono La Noria). Su superficie es de 142.081 m². Su prioridad es alta y dada la voluntad expresada por los propietarios, se prevé un Sistema de Actuación por Compensación.

El Polígono 2 es el polígono situado más al oeste. Colinda con el Hospital, y en él se encuentran situados los dos grandes sistemas generales. Su superficie es de 104.654 m². Junto a él, y adscrito a él, se encuentra el suelo de 22.455 m² de superficie previsto para SG- EQ-01B. Dado que la división de la propiedad está bastante fragmentada, y que no han manifestado su voluntad de gestión, inicialmente se prevé el Sistema de Actuación por Cooperación.

El Plan Parcial establece una única tipología que es la Industrial, amén del suelo destinado a sistemas generales, equipamientos, zonas verdes y viario establecidos por el PGOU.

La propuesta establece las siguientes calificaciones de suelo, según su uso, de acuerdo a las previsiones y definiciones tipológicas que se derivan del Plan General:

- Uso Industrial.-I-
- Uso Equipamientos -E-
- Uso Espacios Libres -EL-
- Uso Infraestructuras -Viario-
- Uso Sistema General de Equipamiento -SG- EQ-01B-
- Uso Sistema General de Espacio Libre -SG-EL-05-



De la ordenación propuesta resultarán las siguientes superficies para cada una de las calificaciones de suelo:

SUPERFICIES SEGÚN CALIFICACION DE SUELOS (m2)				
	POLIGONO 1	POLIGONO 2	TOTAL SECTOR	SG-EQ-01B
SUELO INDUSTRIAL- I-	73.523	51.438	124.961	
ESPACIOS LIBRES –EL-	27.771	0	27.771	
EQUIPAMIENTOS –EQ	9.870	0	9.870	
SG-EQ-01B	0	0		18.299
SG-EL-05	0	29.454	29.454	
VIARIO	30.917	23.762	54.679	4.156
TOTAL M2	142.081	104654	246.735	22.455

Adyacente a los viales, cada polígono albergará las plazas de aparcamiento suficientes para cumplir con el estándar mínimo establecido (entre 0.5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de techo edificable).

El Polígono 1 es el polígono situado más al este. Se trata del espacio que se encuentra parcialmente urbanizado y colindando con el Suelo Urbano de uso Industrial (Polígono La Noria). Su superficie es de 142.081 m2. Su prioridad es alta y dada la voluntad expresada por los propietarios, se prevé un Sistema de Actuación por Compensación.

El Polígono 2 es el polígono situado más al oeste. Colinda con el Hospital, y en él se encuentran situados los dos grandes sistemas generales. Su superficie es de 104.654 m2. Junto a él y adscrito a él se encuentra el suelo de 22.455 m2 de superficie previsto para SG- EQ-01B.ddc

El sector dispondrá de fácil conexión con todos los servicios urbanos ya que todos ellos discurren junto a los límites del ámbito o incluso por su interior. En cuanto a las redes de servicios urbanos interiores del sector, discurrirán siempre por las vías públicas, cumplirán las normativas vigentes de aplicación en cada caso, así como las determinaciones establecidas en Plan General y en las ordenanzas correspondientes del presente Plan.

9. JUSTIFICACION DE LA ADAPTACION A LA LEY DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA (LISTA).

El PGOU en la ficha destinada a este sector establece la superficie mínima destinada a dotaciones. La LISTA establece en su artículo 61.4 que: *“Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos. Se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes,”*. La LISTA también establece en su artículo 61.6 que: *“Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.”*

Teniendo en consideración lo anteriormente expuesto, y dado que la superficie del sector es de 246.735 m², puede comprobarse en la tabla siguiente como se cumplen los estándares urbanísticos establecidos por la LISTA y el PGOU.

CUMPLIMIENTO ESTANDARES DE ORDENACION (m2)				
	MINIMO SEGÚN LISTA		MINIMO SEGÚN PGOU	PLAN PARCIAL SUS-I-02
ESPACIOS LIBRES	24.674 m ²	> 10% Sup	24.173 m ²	27.771 m ²
EQUIPAMIENTOS	-	-	9.669 m ²	9.870 m ²
	24.674 m ²	>10%	33.842 m ²	37.641 m ² (>15%)

Por otro lado, el PGOU establece una edificabilidad para la totalidad de suelo afectado de 0.441 m²/m², y dado que su superficie es de 269.190 m², se obtiene una superficie máxima edificable de 118.713 m². De esta edificabilidad, el PGOU establece una cesión obligatoria y gratuita del 10% (11.871 m²), por lo que la superficie máxima edificable de los propietarios del sector será de 106.842 m², lo que implica una edificabilidad de los propietarios de 0.3969 m²/m².

Dado que los sistemas generales, por imposición del PGOU, se encuentran colindantes con el Hospital Comarcal (polígono 2), y dado que es precisa una división poligonal para una gestión realista del suelo, los sistemas locales y las cesiones del 10% de la edificabilidad al ayuntamiento se han situado en el polígono 1. De esta manera, en la siguiente tabla, se puede observar como el aprovechamiento de los propietarios de ambos polígonos está muy equilibrado; 0.4080 m²/m² y 0.3844 m²/m² para el Polígono 1 y Polígono 2 respectivamente. Esta diferencia de aprovechamiento, que es inferior al 6% del aprovechamiento medio de los propietarios (0.3969m²/m²), está muy por debajo del máximo permitido por el Reglamento de Gestión Urbanística, y además, se compensa por el hecho de que los propietarios del Polígono 1 correrán con los gastos que supone el presente Proyecto de Plan Parcial.

La tabla siguiente refleja los parámetros más significativos, tanto por polígonos, como en la totalidad de los 269.190 m² del suelo afectado (246.735 m² del sector, más los 22.455 m² del SG- EQ-01B adscrito).

SUPERFICIES SEGÚN CALIFICACION DE SUELOS (m2)			
	POLIGONO 1	POLIGONO 2 Y SG-EQ-01B	TOTAL SECTOR Y SG-EQ-01B
SUELO INDUSTRIAL- I-	73.523 m2	51.438 m2	124.961 m2
SUPERFICIE EDIFICABILIDAD -	69.847 m2	48.866 m2	118.713 m2
AYUNTAMIENTO 10% SUPERFICIE EDIFICABLE	11.871 m2	0	11.871 m2
SUPERFICIE EDIFICABLE PROPIETARIOS-	57.976	48.866	106.842
APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS	0.4080 m ² /m ²	0.3844 m ² /m ²	0.3969 m ² /m ²
ESPACIOS LIBRES –EL-	27.771 m2	0	24.674 m2
EQUIPAMIENTOS –EQ	9.870	0	9.870 m2
SG-EQ-01B	0	18.299 m2	18.299 m2
SG-EL-05	0	29.454 m2	29.454 m2
VIARIO	30.917 m2	27.918 m2	54.679 m2
TOTAL M2	142.081	127.109	269.190

La superficie de las parcelas edificable es de 124.961 m², y dado que la superficie edificable total es de 118.713 m², la edificabilidad de las parcelas netas será de 0.95 m²/m². Por ese mismo motivo, la superficie de las parcelas que se adjudicarán al Excm. Ayuntamiento como consecuencia del 10 % de cesiones obligatorias será de 12.496 m² (11.871 m² edificables).

10. CONCLUSION.

La ordenación y la división poligonal propuesta son el resultado de las determinaciones del PGOU, de la voluntad de resolver la situación existente, y de la necesidad de dar una respuesta a corto plazo a la carencia de suelo de uso industrial, así como a la carencia de dotaciones, y todas estas razones son más que suficientes para justificar la intervención, ya que es evidente la mejora del entorno urbano, de la calidad de vida y de las condiciones de socio-económica de los ciudadanos.

Baza, julio de 2.022



Antonio Sedeño Remón
arq. 3.872



Efrén Reche Tello
arq. 3.543

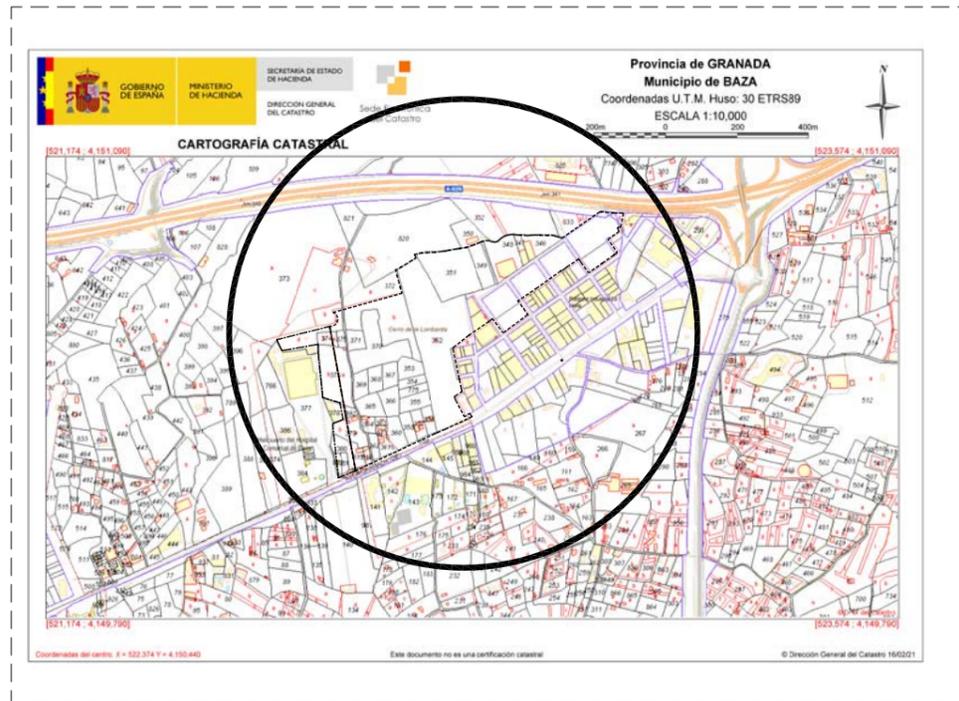


César Navarro Corral
arq. 3.542.

II. PLANOS

01 - PLANO DE EMPLAZAMIENTO, SITUACION PGOU Y CATASTRO

02.- PLANO DE ORDENACION.



SITUACION CATASTRO



----- LIMITE DEL SECTOR SUS-I-02
 - - - - - LIMITE DEL SISTEMA GENERAL ADSCRITO

SITUACION PGOU



EMPLAZAMIENTO

EXPDTE. 07-2.021

JULIO 2.022

AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION
 SUS-I-02 DEL PGOU DE BAZA -GRANADA-

01

EMPLAZAMIENTO, SITUACION PGOU
 Y CATASTRO

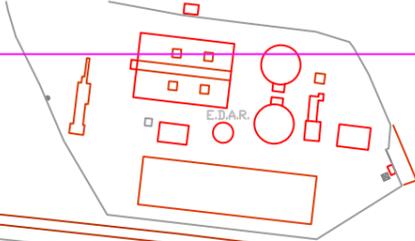
1:20.000

FRALOMAR S.L.

GA3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P

CESAR NAVARRO CORRAL
 EFREN RECHE TELLO
 ANTONIO SEDEÑO REMON
 arquitectos

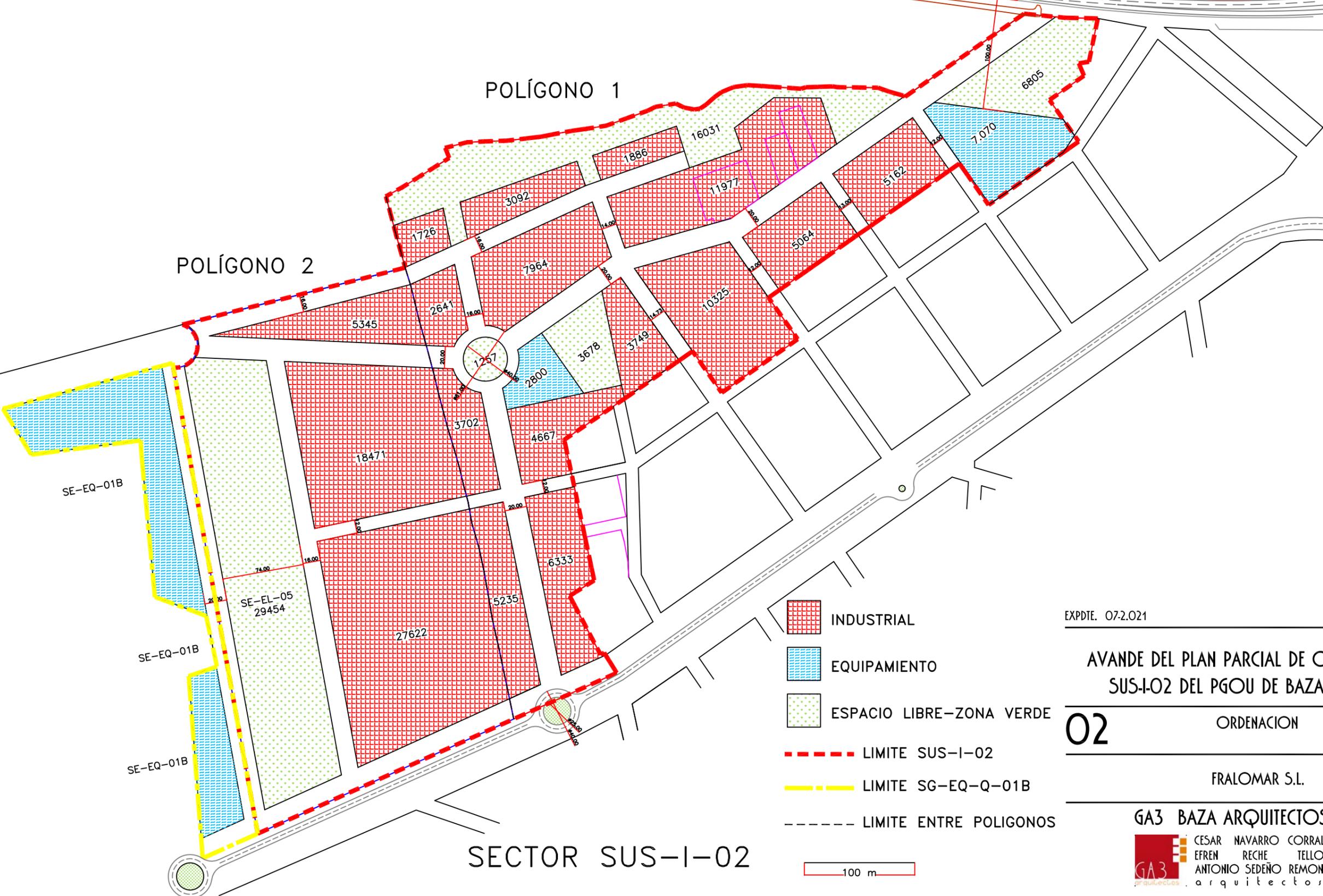




POLÍGONO 1

POLÍGONO 2

SECTOR SUS-I-02



-  INDUSTRIAL
-  EQUIPAMIENTO
-  ESPACIO LIBRE-ZONA VERDE
-  LIMITE SUS-I-02
-  LIMITE SG-EQ-Q-01B
-  LIMITE ENTRE POLIGONOS

100 m

EXPDTE. 07-2.021

JULIO 2.022

AVANDE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION
SUS-I-02 DEL PGOU DE BAZA -GRANADA-

02

ORDENACION

1:3500

FRALOMAR S.L.

GA3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P


 CESAR NAVARRO CORRAL
 EFREN RECHE TELLO
 ANTONIO SEDEÑO REMON
 arquitectos

