DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/20:00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 1 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P. $\left(\begin{array}{c} & \\ & \\ & \end{array} \right)_{\text{FACTORIA}}$

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 2 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



DOCUMENTO V. RESUMEN EJECUTIVO DOCUMENTO IV. ANEXOS DOCUMENTO III. CARTOGRAFÍA DOCUMENTO II. NORMATIVA URBANÍSTICA DOCUMENTO I. MEMORIA **ÍNDICE GENERAL** Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2, ofi. 3. 4

Tlín /Fax: 954 00 36 13 factor-ia@factor-ia.com MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA
 MEMORIA DE ORDENACIÓN
 MEMORIA ECONÓMICA PLANOS DE INFORMACIÓN PLANOS DE ORDENACIÓN Esta es una oppia impresa del documento electrónico (Ref. 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 1514/2F051BE19767CBDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmado se la direción web en intensión se la direción web compensión prede com PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 3 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2. o

C/ Marques de Paradas, nº 26, Ponal 2, oti. 3. 4
Tlín./Fax: 954 00 36 13 lactor-ia@factor-ia.com



DOCUMENTO I. MEMORIA

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 4 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



Tlfn./Fax: 954 00 3613 factor-ia@factor-ia.com

3.2. 3.3. PERIODO DE FORMULACIÓN DE ALEGACIONES O SUGERENCIAS Y REALIZACIÓN DE 3.1. INTRODUCCIÓN 2.7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS 15 2.5. CARACTERISTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN 2.4. ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL 11 2.1. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO 1.3. 1.2. ENCUESTAS DE VALORACIÓN DEL PAISAJE AL PÚBLICO INTERESADO 2.10. DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO 2.9. AFECCIONES SECTORIALES 2.6. USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES EL ÁMBITO DEL PERI-07 DEL PGOU DE BAZA 2.3. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN 2.2. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL PERI-07 10 1.7. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DEL ÁMBITO DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANFORMACIÓN URBANISTICA Y POSTERIOR PLAN DE 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA DE 1.5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS 1.4. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA 1.1. DATOS DE PARTIDA DOCUMENTO I. MEMORIA INDICE Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26. Ported 9. INTRODUCCIÓN PROGRAMA PARTICIPACIÓN CIUDADANA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO 18 **EQUIPO TÉCNICO REDACTOR4** ANTECEDENTES GENERALES E INFORMACIÓN NECESARIA 4 MEMORIA DE ORDENACIÓN. 23 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN 4 4 Çī 20 15 19 20 12 'n 7.2. 6.1. CONTENIDO DE LA PROGRAMACIÓN. ۰ 5.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA 4.7. SISTEMA DE ACTUACIÓN. 4.6. UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.5. APLICACIÓN. 23 4.2. CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES IMPUESTAS PLANEAMIENTO SUPERIOR Y NORMAS DE MEMORIA ECONÓMICA FASES DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN. PROGRAMACIÓN DE LAS VIVIENDAS 43 PROGRAMACIÓN 42

4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR. 23

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

23

4.4. ORDENACIÓN PROPUESTA 23

SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

ω

33

ၓၟ 34

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 36

ORDEN DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

42 42

43

DIVERSOS DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO

4

7.1. FICHA DE ACTUACIÓN DEL P.G.O.U. DE BAZA 44

COORDINACIÓN CON EMPRESAS DE SERVICIOS Y ORGANISMOS.45

RELACIÓN DE EMPRESAS DE SERVICIOS Y ORGANISMOS. 45

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL DE FINCAS AFECTADAS. 46

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL DE FINCAS AFECTADAS. 47

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/20:00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 5 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

INTRODUCCIÓN

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

Exige el artículo 62.a de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del justificativo adecuados al objeto de la ordenación. Memoria, que ha de incluir los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y Territorio de Andalucía, entre el contenido documental de los instrumentos de Planeamiento la

ANTECEDENTES GENERALES E INFORMACIÓN NECESARIA

DATOS DE PARTIDA

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

recogidas en el art 7.8 de la Normas Urbanísticas. 2010, en los términos establecidos por el artículo 68 de la LISTA, así como las determinaciones las determinaciones que para este ámbito fija la Propuesta de Delimitación de Actuación de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística en el ámbito del PERI 07-03. Se desarrollan La finalidad de la redacción de este documento es la ordenación detallada de la Propuesta de Transformación Urbanística, así como el P.G.O.U. de Baza, con aprobación definitiva en marzo de

con CIF A-28100915 del presente documento, en consonancia con las directrices municipales competente para su iniciación por petición de la sociedad mercantil Altamira Santander Real Estate, La tramitación del presente Plan de Reforma Interior se somete a consideración de la administración

LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

1.2.

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

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

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

Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P



SITUACION AMBITO DEL PER

biblioteca en la parcela destinada a equipamiento público EQ-01 Se da la circunstancia excepcional de que se ha realizado el proyecto y construcción del edificio de Cuenta en su perímetro con todas las infraestructuras necesarias para su normal desarrollo

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

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

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Ξ

2, ofi. 3. 41010-Sevilla y representado por D. Miguel Angel Rojas Rodríguez, con DNI nº B-91.544.395, y domicilio social a efecto de notificaciones en C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal El presente documento ha sido redactado por FACTOR(IA) Arquitectura y Urbanismo S.L.P., con CIF: 30.819.266-W, colegiado nº 0.625 del C.O.A. de Córdoba 44.273.927-P, colegiado nº 5.870 del C.O.A. de Sevilla, y D. José Antonio Ruiz Villén, con DNI nº

El resto de arquitectos miembros del equipo redactor han sido Dña. Mº Rocío Vázquez Romero, Dña Rosa Estrada López y Dña. Ana Rodríguez Luque.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref. 1084698 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4P2F05 BE9767DBDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmado sen la dirección was funtas/issale propriad ayuntamientobebase assa Astafornabentales de la full abladoma-i Firmado por 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL - 44273927P, CA=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OL=Ceres, O=NNM, CA=ES) el GoSDRGUEZ, GAMBER-ALOSE SERANAUDER (ANGEL SERANAUDEL ANGEL).

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684 , Fecha de entrada: 05/06/20 : 00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 6 de 128	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portol 2

DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

<u>-</u>4.

Para la realización del presente documento, se ha manejado la siguiente documentación:

- Normativa Urbanística de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).
- Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Baza aprobado definitivamente el 17 de marzo de 2.010.
- determinaciones generales del PGOU de Baza, así como de la consulta con las distintas Información básica sobre las redes de infraestructuras existentes en el entomo, obtenida de las compañías suministradoras.
- Criterios de ordenación marcados en distintas reuniones mantenidas tanto con la propiedad como con técnicos responsables de desarrollo de planeamiento pertenecientes al Ayuntamiento de Baza.

ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

<u>1.5</u>

de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del de Planeamiento Municipal (NNSS), y sus modificaciones. Años más tarde se redacta el Plan General año 1979. Desde ese momento el planeamiento general de referencia son las Normas Subsidiarias General Municipal de Ordenación Urbana del año 1971, más unas Normas Complementarias del Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del municipio de Baza, sustituyendo a un Plan Con fecha 12 de abril de 1984, la Comisión Provincial de Urbanismo aprueba definitivamente las Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 17 de marzo de 2010 vigente en la fecha de redacción

El suelo que nos ocupa coincide con el ámbito que delimitaba el Plan Especial de Reforma Interior 27 de noviembre de 2019. PERI-07, aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de Baza, en sesión celebrada el día



Antigua Carretera de Ronda con parcelas agrícolas a ambos lados



2008



Construcción de vía de borde y glorieta

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref. 1084998 MCWOX-P9,WVH-4OHUO 15.1F4ZP.FG7/REDDB130/22907/01238EQ485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verticos presentante a validación puete comprehent a validación firmados en la dirección web: https://sede.portal.ayuntaminodebaza.aes/843/portalentidades.do/Pen.Lef. Bidioma=1 Firmado por: 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ NAGE INGUEL ANGEL 44273927P, C.=ES (CN-AC FNMT U Suarios, OL-ENE) el GoSGOS2023 100155.

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 7 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



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

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

Los linderos son los siguientes:

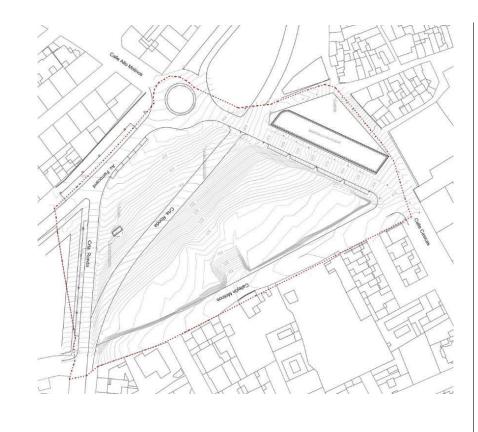
- AL OESTE: con Suelo Urbano residencial unifamiliar adosada y suburbana
- AL SUR: con Suelo Urbano residencial en manzana cerrada, UE 02-04
- AL NORTE: arrabales históricos y PERICH-01-01a.
- AL ESTE: con Suelo Urbano residencial unifamiliar adosada y PERI 10-03. -AL NOROESTE: con Suelo Urbano residencial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

2013

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 8 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/Marqués de Paradas, nº 26, Pontol 2 or Tlfn./Fax: 954 00 36 13 factor-ia@factor



X=519976.7808 Y=4148695.2430 X=519977.8131 Y=4148691.5857 X=519979.7264 Y=4148685.5909

Coordenadas del ámbito U.T.M. HUSO 30 ETRS89:

X=520119.8915 Y=4148549.4003

X=520122.8647 Y=4148548.5989

X=520114.6577

X = 520126.2565

Y = 4148548.4519

X=520132.3670 Y=4148549.0712

X=520134.7833 X=520138.2103 X = 520142.1677 X=520140.9833 Y=4148555.7474

X=520142.9518 Y=4148545.7986

Y = 4148547.2749Y = 4148549.5934Y=4148562.5998 Y=4148564.8748 Y=4148571.8776 Y = 4148590.5241

Y=4148548.3326

X=520135.6915 X=520134.9272 X = 520132.5747X = 520126.3104 X=520124.3148 Y=4148596.4633 X=520121.8546 Y=4148602.1544X=520119.1784 Y=4148607.8153 X=520115.1668 Y=4148615.9939

X=520130.1168 Y=4148579.1937

X=520109.7707 X=520095.7182

X = 520116.4262

Y=4148613.4263 Y=4148627.1605 X=520084.3860 Y=4148678.7465

Y=4148655.2033

X=520053.1232 X = 520051.4163

Y=4148742.4821 Y = 4148745.9619Y=4148739.3094 Y=4148737.4456 Y = 4148731.8601

X=520041.2555 Y=4148742.2741

X=520031.8513 X=520025.8603 X=520019.7816 Y=4148735.5055

X = 520014.5617

X=520009.4565 Y=4148728.1594

X=520004.6091 X=519999.8181 X=519995.0406 X=519990.2277

Y=4148724.1199 Y=4148720.0591 X=519985.5616 Y=4148707.7200 X=519980.9065 Y=4148703.5092

Y=4148715.9899 Y=4148711.9402 X=519978.9095 X=519978.4586 X=519977.5122

Y=4148701.7177 Y=4148701.2765

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 9 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

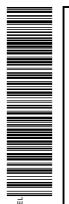
X=519992.1144 Y=4148591.3396
X=519989.4213 Y=4148593.6537
X=519987.2959 Y=4148595.3276
X=519987.2814 Y=4148595.3276
X=519984.30.89 Y=4148595.52738
X=519981.5536 Y=4148595.52738
X=519979.5226 Y=4148596.5379
X=519979.79166 Y=4148596.5379
X=519977.9166 Y=4148596.5379
X=519977.9168 Y=4148601.4521
X=519973.7788 Y=4148601.4521
X=519973.7788 Y=4148601.2533
X=519972.2602 Y=4148607.7513
X=519972.2602 Y=4148607.5564

X=520001.5191

Y=4148583.0763

X=520082.7968 Y=4148542.7296
X=520076.3119 Y=4148538.8949
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=4148552.1954
X=520032.6546 Y=4148552.1954
X=520023.9891 Y=414856.7611
X=520023.9891 Y=4148565.26307
X=520015.1738 Y=4148565.26307
X=520015.1738 Y=4148574.4503

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA



X=519975.9433 Y=4148616.1668 X=519986.1732 Y=4148667.8851 X=519987.9350 Y=4148663.7812 X=519988.0934 Y=4148662.1764 X=519988.3900 Y=4148659.5090 X=519988.7545 Y=4148655.9368 X=519989.0245 Y=4148653.2692 X=519989.3854 Y=4148649.7046 X=519989.7284 Y=4148646.9815 X=519990.0907 Y=4148645.1513 X=519989.5911 Y=4148643.9914 X=519983.4335 Y=4148630.0674 X=519979.4608 Y=4148621.0651 X=519978.3298 X=519974.4802 Y=4148613.8301 Pactor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P. C/Marqués de Paradas, nº 26. Posteria Tlfn./Fax: 954 00 36 13 factor-ia@factor-ia.com Y=4148618.7628

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 10 de 128	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2. c.

Tit... /r.

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO

Suelo Urbano No Consolidado, según la legislación autonómica vigente en ese momento. aprobación definitiva de marzo 2010, que establecía que este suelo se encontraba clasificado como El planeamiento vigente en el municipio de Baza es Plan General de Ordenación Urbanística, con

establece en esta Ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se No obstante, con la entrada en vigor de la LISTA, conforme a la Disposición Transitoria Primera "Los

2.1.1. DETERMINACIONES P.G.O.U. DE BAZA

La superficie total ocupada por el ámbito según la ficha del P.G.O.U. es de 20.320 m². El uso global

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

apertura de una calle de conexión entre Callejón San Marcos y Calle Las Casicas. Obtención de la Uso de residencial en Bloque Abierto con usos comercial en PB, con la incorporación de un vial de características de vía verde. urbanización de la Avenida del Ferrocarril y de espacios públicos que acompañan este vial de Operación de reforma de vial existente mediante una ordenación pormenorizada que resuelve la

que comunica el espacio público con la Calle Fco. De Quevedo. contacto con el Conjunto Histórico y el ámbito cercano al B.I.C. San Jerónimo Manzana de equipamiento biblioteca con adecuación compositiva y de escala a su position en tolerancia rodada para uso de residentes paralelo a la Avenida y calle de carácter peatonal transversal

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

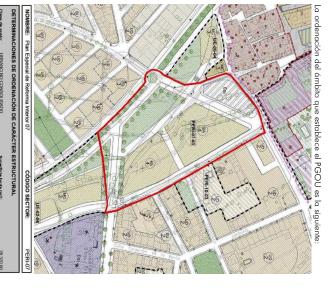
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código USOS Y TIP. Porcentaje Edificabilidad (m²1) Coef. de uso

Nº Plazas de Aparcamien **FACIONES PÚBLICAS**

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.

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



de 1,052 UA/m² Pertenece al ámbito del PERI-07-03 definido en el PGOU de Baza, siendo su aprovechamiento medio

Fase: Prioridad: 102

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 11 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



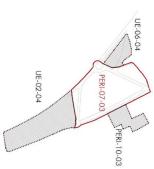
2.1.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL ENTORNO.

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

El Plan General de Ordenación Urbanística de Baza, con aprobación definitiva de marzo 2010, que cometido es dotar de una cierta estructura formal y funcional estos suelos de borde urbano. establece dentro del entorno del ámbito de la actuación una serie de operaciones urbanísticas cuyo

Al Este del ámbito de actuación urbanística existe un área de suelo clasificada como Suelo Urbano

un edificio que resuelva la transición con el conjunto vía verde del ferrocarril mediante la construcción de UE-06-04 cuyo objetivo es completar la fachada a la Al Noroeste del ámbito se encuentra el Suelo Urbano cierta coherencia la trama urbana. prolongación y apertura de la calle Francisco de Quevedo hasta el callejón Molinos, dotando de No Consolidado denominada SUNC PERI-10-03, según el PGOU y la legislación anterior, ahora suelo urbano según LISTA. El objetivo fundamental de este Plan de Reforma Interior es la UE-06-04



nueva avenida del Ferrocarril de un tratamiento urbano con las características de la ordenación de estos terrenos persigue la adecuación Al Sur del ámbito el PGOU clasifica unos terrenos Suelo Urbano denominados UE-02-04. La

DENOMINACIÓN

SUPERFICIE SUELO (m²) EDIFICABILIDAD (m²t)

N° DE VIVIENDAS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL PERI-07

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

número de viviendas era la establecida en el PGOU. Se establecieron cuatro (4) parcelas residenciales, R-01, R-02, R-03 y R-04 cuya edificabilidad y propuestos en la ficha del PGOU. de Baza respetaba tanto las determinaciones de carácter general como los criterios y objetivos



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

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

Doc 1 - 10

Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2,

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref. 1084698 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4P2F05 BE9767DBDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmado sen la dirección was funtas/issale propriad ayuntamientobebase assa Astafornabentales de la full abladoma-i Firmado por 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL - 44273927P, CA=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OL=Ceres, O=NNM, CA=ES) el GoSDRGUEZ, GAMBER-ALOSE SERANAUDER (ANGEL SERANAUDEL ANGEL).

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 12 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

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

2.3

Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), publicada en el BOP de Granada, número 55, de municipales, conforme con el artículo 25 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Transformación Urbanística en el ámbito del PERI-07-03, en consonancia con las directrices Con fecha del 26 de enero de 2023 se aprueba la Propuesta de Delimitación de Actuación de

el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística, ajustando el porcentaje de vivienda protegida previsto al establecido en la legislación autonómica actual, LISTA. El objeto de la Propuesta de Delimitación de Actuación Urbanística era la definición de las bases para

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

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

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

Viviendas y Suelo de Baza se considera suficientemente motivada la reducción de viviendas protegidas Por tanto, en el marco de la presente de las conclusiones extraídas del propio Plan Municipal de inmuebles de mayor tamaño y precio coste. La ausencia prácticamente generalizada de trasmisiones patrimoniales se centra en los residencial colectivo de superficie entre 70 y 100 m2 y siempre que se trate de ofertas de menor y con uno o dos dormitorios. La demanda de compra-venta queda reducida a aquellos inmuebles tipo amuebladas con especial preferencia por aquellas de menor tamaño con superficie entre 60 y 70 m2 Por otro lado, la demanda hoy se centra principalmente en el régimen de alquiler de viviendas

al mínimo establecido por la actual ley autonómica, LISTA.

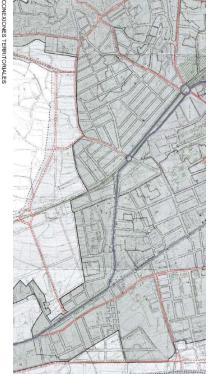
ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

2.4.

El PGOU de Baza busca un modelo de ciudad compacta y ordenada, por lo que pretende inmediata a los suelos cuyo desarrollo incide directamente en la articulación de bordes urbanos. integración de las áreas urbanas inconexas existentes, de tal forma que se le da una programación

crecimientos. urbana de Baza, convirtiéndose ámbito PERI-07-03 en la chamela capaz de articular ambos entomo de la vía del ferrocarril, reconvertida en una de las piezas en torno a las que pivota la ronda conexión del crecimiento producido a lo largo de la carretera de Caniles, con el producido en el La finalidad del PGOU para la ocupación de la estructura urbana en el crecimiento sur de Baza, es la



- AUTOVIA AUTONOMICA A-92 CARRETERA DE ACCESO AL NÚCLEO DE BAZA
- RONDA DE DISTRIBUCIÓN PERIMETRAL PROYECTADA RONDA DE DISTRIBUCIÓN PERIMETRAL EXISTENTE
- VIA VERDE SOBRE ANTIGUO TRAZADO TRAZADO DE FF.CC. ACCESO AL CENTRO DE BAZA
- CONEXIONES URBANAS
- RED BÁSICA URBANA PROYECTADA RED BÁSICA URBANA EXISTENTE
- SISTEMA DE CONEXION TRANSVERSAL CON PREDOMINANCIA PEATONAL RED CON PREDOMINANCIA PEATONAL

INFORMACIÓN GRÁFICA EXTRAÍDA DEL PGOU

Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26. Portel ? -

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref. 1084698 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4P2F05 BE9767DBDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmado sen la dirección was funtas/issale propriad ayuntamientobebase assa Astafornabentales de la full abladoma-i Firmado por 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL - 44273927P, CA=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OL=Ceres, O=NNM, CA=ES) el GoSDRGUEZ, GAMBER-ALOSE SERANAUDER (ANGEL SERANAUDEL ANGEL).

VARIANTE ESTE DE BAZA PROYECTADA

Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2,

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

2.5

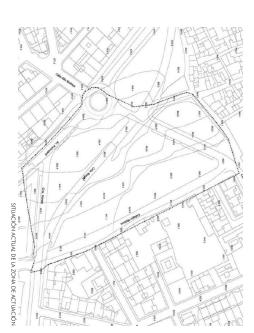
representa una superficie de 20.320 m², según la ficha del PGOU y el levantamiento topográfico área de actuación se encuentra situada, como ya se ha indicado, en el área Sur de Baza y

noviembre de 2019, no se ha ejecutado ninguna de las condiciones de la nueva ordenación PERI-07 aprobado definitivamente en el Pleno del Ayuntamiento de Baza desde el día 27 de Como se observará a continuación, a pesar de encontrar el Plan Especial de Reforma Interior

misma que la que se encontraba cuando se aprobó el plan citado anteriormente Por lo tanto, la situación en la que encontramos el ámbito de actuación es prácticamente

2.5.1. TOPOGRAFÍA

correcta inserción de la edificación en los puntos menos vulnerables paisajísticamente condicionará la ordenación y será fundamental el entendimiento de la misma para establecer la de la actuación de transformación urbanística y la ochocientos sesenta y nueve (+869.00) en la (+860.00) en la intersección de la calle Casicas con el callejón Molinos, al norte de la delimitación Baza. El ámbito de la actuación cuenta con un desnivel que oscila entre la cota ochocientos sesenta El ámbito de actuación es un espacio singular de gran centralidad al sur del conjunto histórico de poca pendiente en el callejón Molinos, que coincide con el límite este de la zona. La topografía Ferrocarril. La pendiente es ascendente hacia el norte y hacia el oeste, existiendo una línea de muy de nueva creación que resuelve la intersección entre la citada calle y la avenida del



precipitación química) formados en medios lacustres. Concretamente la actuación de transformación urbanística se encuentra en la zona de terraza aluvial se cuenta todavía con estudio geotécnico del ámbito, que se realizará para redactar 2.5.3. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS al Mioceno superior, predominan los sedimentos finos, arcillas, calizas y yesos (de

En la subcuenca de Baza, cuya historia geológica como cuenca sedimentaria individualizada se

2.5.2. CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICAS

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

 $_{0}^{Z}$

posible cualquier excavación. Estos datos se contrastarán mediante estudios precisos más adelante. correspondiente proyecto de Urbanización. Dado la poca consistencia de este tipo de terrenos, sería <u>e</u>

2.5.4. CARACTERÍSTICAS HIDROGRÁFICAS

comprendidos entre el 1 y el 2.5 %. de materiales detríticos de edad plio-cuatemaria pertenecientes a la Depresión de Guadix-Baza. La actuación se encuentra dentro del ámbito del acuífero de Baza-Caniles corresponde a un conjunto Los niveles piezométricos indican una circulación general de SSW a NNE, con gradientes hidráulicos

2.5.5. CLIMATOLOGÍA

El tipo de clima existente es mediterráneo de matiz continental templado, con una temperatura media diferencias térmicas entre el día y la noche, según los datos del SICA de la Junta de Andalucía. anual de 30º como rango superior y -10º como rango inferior, existiendo grandes oscilaciones y

El dima bastetano tiene un invierno largo, trío y seco, con abundantes heladas, así como con un paisaje bastetano. alcanzar en algunas ocasiones los -16°C, lo que hace que sea relativamente fácil ver la nieve en el verano caluroso y seco. En los meses fríos suelen ser altos los grados bajo cero, que han llegado a

registran precipitaciones comprendidas entre 300–400 mm, las lluvias son escasas y poco copiosas, y la torrencialidad no es frecuente. Según los datos del SICA de la Junta de Andalucía, la precipitación El volumen de precipitación es muy bajo en la zona de la vega de Granada. En estas zonas, se total anual en Baza es de 6000mm.

en Baza encontramos que no existen vientos predominantes en una única dirección, aunque quizás la provincia de Granada, encajonada en los Sistemas Béticos. Debido a las condiciones topográficas, grandes vientos al encontrase situada en la Hoya de Baza, una depresión natural de la zona norte de En el régimen de los vientos que dominan en esta zona, Baza no se caracteriza por la presencia de destaquen los de componente Noroeste y Sureste

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/202:00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Pontal 2. c

Crta, Ronda

vegetación existente en el espacio libre junto a la avenida del Ferrocarril La vegetación existente en el ámbito que nos ocupa es consecuencia de la plantación intencionada de diversas especies durante las obras de urbanización llevadas a cabo con anterioridad a este Plan de En cuanto a la velocidad del viento, la velocidad media es de 200Km/h en cualquier dirección, según Se conservará todo el arbolado existente en las alineaciones de la calle Casicas, así como la ni ningún porcentaje de viento predominante en ninguna dirección. los datos del SICA de la Junta de Andalucía, no existe una dirección asociada a la velocidad máxima Reforma Interior en la calle Casicas y Avenida del Ferrocarril. 0















PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/20:00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 15 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2, ofi. 3. 4

Tlín/Fax: 954 00 36 13 factor-ia@factor-ia.com











JOC 1 - 1 4

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684 , Fecha de entrada: 05/06/20 : 	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 16 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2. c.

Tit. __rr.

2.5.7. PAISAJE

El elemento paisajístico más característico sería la Avenida del Ferrocarril, proyectada desde el PGOU como una vía verde articuladora de este ámbito de la ciudad de Baza. El citado bulevar, ya en funcionamiento, será el eje vertebrador de los futuros espacios libres y zonas verdes de la actuación de transformación urbanística, que se plantean asociados a el y conformarán el espacio ajardinado situado al oeste de las futuras edificaciones.

En cuanto al paisaje urbano próximo al área, se caracteriza por ser un paisaje de borde en fase de consolidación, en el cual existe una diversidad tipológica en la que se mezclan viviendas unitamiliares y plurifamiliares con vacíos urbanos pendientes de desarrollar

USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES

La zona de intervención cuenta con la existencia de un equipamiento comunitario de reciente construcción por parte del Ayuntamiento de Baza, destinado a biblioteca. La Biblioteca Municipal de Baza se encuentra en una parcela urbanizada al norte de la actuación en la calle Casicas, en unos terrenos cedidos anticipadamente al Exmo. Ayuntamiento de Baza por la anterior propiedad del suelo.

La edificación, debido al desnivel de la citada calle cuenta con tres plantas (III) en el extremo oeste y de cinco (V) en el este, debido al zócalo que genera el citado desnivel. Está ejecutada sobre una superficie de terreno neto de 1.438m².



EQUIPAMIENTO PÚBLICO DE RECIENTE CONSTRUCCIÓN

Se localiza también dentro de la zona de intervención, en el callejón Molinos, una línea de alta tensión enterrada, ejecutada por el Ayuntamiento.

2.7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS 1 Viaria.

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA



Dentro de la zona de intervención se han ejecutado obras de urbanización consistentes en la construcción de la rotonda que enlaza la avenida del Ferrocarril con la calle Casicas, el tramo de la avenida Ferrocarril que se incluye dentro del ámbito y la carretera Ronda. Dichas obras de

A continuación, se acompaña fotografía del estado actual

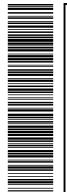
urbanización fueron ejecutadas junto con la Biblioteca Municipal



Vista antigua carretera Ronda

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref. 1084998 MCWOX-P9,WM+4OHUO 151F4ZF051 EE9767/CBDDB 130C2907701239E0485) gaseneadas con la aplicación informática Firmadoc. El documento nor requiere firmas. Mediante el código de vertica en la firma de electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portal.ayuntamientodebaza aesstá/sportalentidades do/Pen.Lel Bidioma=1 Firmado por : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL.

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/202:00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 17 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Ponal 2, o C/Marques de raradas, n. 2007. Com. Tlfn./Fax: 954 00 36 13 factor-ia@factor-ia.com

Vista callejón Molinos









Vista calle Casicas

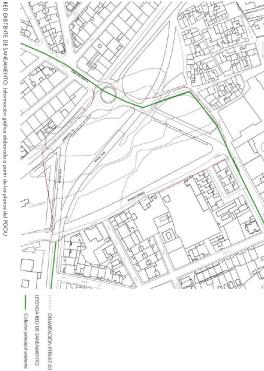


Vista rotonda. Intersección Calle Alto Molinos y Av. Del Ferrocarril

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/20: :00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 18 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA





Red de Saneamiento.

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

un colector al sureste del ámbito de actuación que baja por la carretera Ronda. la calle Alto de los Molinos, calle Cuestecilla y calle de las Casicas. Igualmente se observa el inicio de colector principal que discurre por el norte de la zona de intervención coincidente con la calzada de La información extraída a partir de los planos de información del PGOU de Baza indica que existe un

al sur de la zona de actuación. No se dispone de información acerca de modificación en la red que conecta la avenida del Ferrocarril con la calle Casicas, así como el tramo de la carretera Ronda Como se ha indicado anteriormente se han realizado obras de urbanización, ejecutándose la rotonda



RED EXISTENTE DE ABASTECIMIENTO. Información gráfica elaborada a partir de los planos del PGOL

Red Eléctrica

de media tensión propuesta, aumentando su potencia en los casos que sea necesario. Baza por la canalización realizada por Construcciones Videca SL, enlaza ambos centros de Ronda, y otro en el interior de la biblioteca. Una línea eléctrica ejecutada por el Ayuntamiento de Existe en la zona de intervención un centro de transtormación ubicado junto a la actual carretera transformación. Ambos centros de transformación serán utilizados para resolver el trazado de la red

información actual sobre las obras de urbanización ejecutadas recientemente en el sector, por lo que La información gráfica de la que se dispone son los planos del PGOU. No se cuenta con se desconoce el trazado de la red de media tensión ejecutada por Construcciones Videca SL.

La gestión y explotación de la red de distribución en el municipio es responsabilidad del Ayuntamiento

Red de Abastecimiento.

obras de urbanización ejecutadas recientemente en ámbito de actuación un tramo de la malla que rodea el conjunto histórico. No se cuenta con información actual sobre las Existe por el trazado de la antigua carretera Ronda un tramo de la red principal existente. Se trata de

Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P
C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2,

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684 , Fecha de entrada: 05/06/20 : 00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 19 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2. c.

Tit... /r.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

2.8.

2.8.1. INFORMACIÓN REGISTRAL:

de julio de 2020: definitivamente en Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Baza, en sesión celebrada el día 10 en el Registro de la Propiedad de Baza, fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado Las fincas que se integran en el ámbito del Plan de Reforma Interior son las siguientes fincas inscritas

Inscripción 1º. Titularidad LANDCOMPANY, S.L. y superficie de 665 m². Finca número 34.901 del Registro de la Propiedad de Baza, Tomo 1.279, Libro 474, Folio 53, Inscripción 1ª. Titularidad LANDCOMPANY, S.L. y superficie de 2.108 m² Finca número 34.900 del Registro de la Propiedad de Baza, Tomo 1.279, Libro 474, Folio 51,

Inscripción 1º. Titularidad LANDCOMPANY, S.L. y superficie de 2.108 m² Finca número 34.902 del Registro de la Propiedad de Baza, Tomo 1.279, Libro 474, Folio 55,

Existe dentro del ámbito de actuación otras fincas propiedad del Ayuntamiento, con una superficie de 16.271 m² en total, de las cuales no se han obtenido información registral.



2.8.2. INFORMACIÓN CATASTRAL

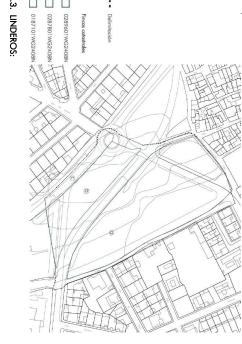
PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

números y superficies: Las fincas que se integran en el ámbito del Plan de Reforma Interior están identificadas en el Catastro de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana de Baza, de la provincia de Granada, con los siguientes

- Parcela a: 0289601WG2408N0001ZA, con una superficie de 11.946 m² Parcela b: 0287801WG2408N0001LA, con una superficie de 3959 m² se encuentra dentro del ámbito un área de 1.122 m² - Parcela c: 0187101WG2408N0001XA, con una superficie de 3.907 m² en total de la cual

Se observa que no se ha actualizado catastralmente las fincas resultantes del Proyecto de





2.8.3. LINDEROS:

Los linderos del ámbito del Plan de Reforma Interior son los siguientes:

- AL OESTE: con la Avenida del Ferrocarril
- AL SUR: con la carretera Ronda.
- AL NORTE: Con la calle Cuestecilla

- AL ESTE: con el callejón Molinos

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref. 1084698 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4P2F05 BE9767DBDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmado sen la dirección was funtas/issale propriad ayuntamientobebase assa Astafornabentales de la full abladoma-i Firmado por 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL - 44273927P, CA=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OL=Ceres, O=NNM, CA=ES) el GoSDRGUEZ, GAMBER-ALOSE SERANAUDER (ANGEL SERANAUDEL ANGEL).

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 20 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portol 2

AFECCIONES SECTORIALES

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

2.9.

patrimonio municipal de suelo. las afecciones del ferrocarril, como de la carretera autonómica desaparecieron pasando a integrar el No se detectan afecciones sectoriales dentro del ámbito por tratarse de un suelo urbano, donde tanto

DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO

2.10.

coser con los suelos anexos con una ordenación integradora para la zona y el territorio y que consiga La situación estratégica de este suelo, justificado por su vocación urbana, evidencia la necesidad de rematar un histórico borde inconcluso de la ciudad.

aumento dotacional, sino que se mantienen las previsiones en número de viviendas y edificabilidad Baza, ya que desde la Propuesta de Delimitación de Transformación Urbanística no se persigue un En este sentido, se establecen las mismas reservas dotacionales que se establecían en el PGOU de que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49. de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación Conforme con el artículo 82 del Reglamento General de la Ley 7/2021 en los ámbitos de

Por tanto, en la redacción de este Plan de Reforma Interior se siguen los siguientes criterios:

adaptándolo a las conclusiones del Plan de Viviendas Municipal

- Se desarrolla una solución que posibilita el encaje de parcelas residenciales para viviendas Transformación Urbanística. libres y viviendas protegidas de acuerdo a la Propuesta de Delimitación de Actuación de
- ordenación del espacio público y dotaciones es la más adecuada para el ámbito. Se considera que, dado que las reservas dotacionales serán las mismas que el PGOU, la
- Se mantiene el trazado del viario perimetral e interior.
- Se mantiene la ubicación de la parcela de espacios libres y zonas verdes definida en el PGOU, la EL-01, y se incorporan dos nuevas parcelas EL-02 y EL-03.
- Se mantiene la ubicación de la parcela dotacional propuesta en el PGOU de Baza y aparece Se aumenta la glorieta y la sección del callejón de los Molinos hasta los quince metros (15).
- para el uso de SIPS como complemento de la existente. una nueva parcela de equipamiento de forma trapezoidal, entre las parcelas R-01 y R-02.
- Se plantean bloques abiertos de altura máxima de PB+IV.
- Se retrasa la alineación de la edificación en la antigua carretera de Ronda con tratamiento de espacio público de las aceras obtenidas.
- Se genera un nuevo frente urbano con la composición adecuada como para hacer de antesala contemporánea al Conjunto histórico de la ciudad de Baza.

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITOPERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 21 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

INTRODUCCIÓN

intormación pública. actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la LISTA se recoge la memoria de participación e información pública, que debe contener las medidas y Entre el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística recogido en el art. 62

de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana. Se proclama como un derecho de la información y a la transparencia en dichos procesos. iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la de ordenación urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e ciudadanía a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos En el artículo 10 de la LISTA se definen los derechos que la ciudadanía, las entidades representativas

instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación. Se facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de publicaciones en la sede electrónica del

Interior que se someterá a aprobación inicial, a presentar sus propuestas. ciudadanía tendrá la oportunidad, con carácter previo a redactar el documento del Plan de Reforma destaca el trámite de propuestas previas iniciado tras el período de sugerencias al Avance en el que la En este convencimiento se ha aprobado un Programa de Participación Ciudadana, en el que

PROGRAMA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Documento para su Aprobación Inicial. sugerencias de los diferentes agentes al documento para poder ir avanzando en la redacción del las principales actuaciones propuestas y líneas de desarrollo; y por otro, recoger las observaciones y numerosas reuniones, con un doble objetivo: primero dar a conocer los rasgos generales, así como Tras la aprobación del Documento de Borrador del Plan de Reforma Interior se llevarán a cabo

El proceso de participación ciudadana constará de las siguientes fases

3.2.1. FASE 1. ESTUDIO PRELIMINAR

Se delimitará el ámbito basado principalmente en el área del entorno desde la zona de actuación. Se ha elaborado la documentación gráfica al objeto de que el ciudadano pueda evaluar el tramo a través del cumplimentado de la encuesta.

3.2.2. FASE 2. DEFINIR EL PÚBLICO INTERESADO

Al inicio de proceso se definirá y pondrá a disposición del público interesado el Programa de Participación Pública y se irán incorporando el resto de contenidos.

3.2.3. FASE 3. DAR PUBLICIDAD AL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y AL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

El Ayuntamiento de Baza asegurará que el suministro e intercambio de información se lleve a cabo desde el inicio y a lo largo de todo el proceso de redacción del Plan de Reforma Interior, utilizando para ello los mecanismos habituales.

municipal y el tablón de anuncios. población en general, junto al presente documento y el cuestionario de participación, en la web La intormación reterente al proyecto y puesta en valor estará disponible para los grupos de interés y la

3.2.4. FASE 4 DEFINIR LOS MECANISMOS DE CONSULTA

Se realizarán cuestionarios con el público interesado y afectado en su condición de interesados, con fase de toma de decisiones por los grupos competentes. de Reforma Interior y de facilitar intercambios reales de información y de opinión, antes de llegar a la la finalidad de articular mecanismos efectivos de participación ciudadana en la Elaboración del Plan

3.2.5. FASE 5. CONSULTA PÚBLICA

En la fase de información y consulta ciudadana se informará del derecho a participar y se pondrá a disposición del público en general el presente Programa de Participación Pública, así como de la descripción del P.R.I. con la definición de las actuaciones propuestas

El público interesado podrá ejercer el derecho a participar en la elaboración del Plan de Reforma Para ello se ha dispuesto una encuesta que sistematice los aspectos necesarios a valorar definiendo otras nuevos o realizando propuestas, sugerencias o alegaciones acerca de la actuación. Interior valorando mediante encuestas o tormularios, la ordenación urbanística detallada propuesta,

3.2.6. FASE 6. REALIZACIÓN DE ALEGACIONES Y SUGERENCIAS

debían ser remitidas a las entidades indicadas en el punto anterior. derecho a formular alegaciones y observaciones sobre la actuación a realizar. Estas alegaciones Con el comienzo del proceso de participación, el público interesado tendrá la facultad de ejercer su

3.2.7. FASE 7. CIERRE DE LA FASE DE CONSULTA PÚBLICA EVALUACIÓN Y PUBLICACIÓN DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS

resultados de la participación ciudadana, junto con el Programa de Participación Pública actualizado tenidas en cuenta y analizadas durante el proceso de elaboración del Plan de Reforma Interior. Los formulado a través de los mecanismos de participación citados anteriormente. Estas opiniones serán se analizarán las alegaciones, sugerencias o recomendaciones que el público interesado haya de determinar los valores atribuidos a la ordenación detallada por el público interesado. En esta fase se harán públicos con el fin de los ciudadanos y el público interesado puedan ejercer su derecho a Se recopilarán y analizarán los resultados obtenidos en el proceso de Participación Pública con el fin conocer los resultados definitivos para el procedimiento en el que han participado

Doc I - 20

Esta es una opia impresa del documento electrónico (Ref.: 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9787CBDDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiese firmas Mediante el código de vertica de la circula y una membra debeta esta el constructor de la circula cultura infranción puede comprede a la visita de circula constructura de la circula de la

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/202:00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 22 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2,

3.2.8. FASE 8. REDACCIÓN DEL DOCUMENTO DEFINITIVO DE PLAN DE REFORMA NTERIOR

del Plan de Reforma Interior Los resultados obtenidos en el Proceso de Participación Pública se tendrán en cuenta en la redacción

3.2.9. FASE 9. COMUNICACIÓN DE LOS INTERESADOS

unu vez manzado el proceso de participación se elaborará un resumen de los resultados del Priograma de Participación Pública que será comunicado al público a través de la página web y del trabla de comunicado. tablón de anuncios y que contendrá como mínimo:

- Información pública y consultas formuladas, sus resultados, las decisiones adoptadas para la definición de los objetivos de calidad y consideración de los resultados de la participación en
- Autoridades locales asignadas como interlocutores, así como representantes de las partes
- Puntos de contacto y procedimientos para obtener la documentación de base y la información requerida por las consultas públicas.

0 ō

Comunicación de inicio del proceso de participación y puesta en conocimiento del público interesado del plan de participación pública inicial de información previa sobre la actuación

S

ellos?

ciudadana se inicia mediante las siguientes actuaciones: El procedimiento de comunicación y difusión pública del comienzo del proceso de participación

- Exposición de paneles informativos en el Ayuntamiento de Baza: Edificio de Urbanismo. Calle Arco de la Magdalena, 18800 Baza, Granada.
- Envío de invitaciones a participar en el proceso de participación pública a los grupos de interés por medio de correo electrónico y/o correo ordinario

A través de paneles informativos y de las invitaciones se proporciona el punto de contacto para obtener la información adicional. El punto de contacto es la siguiente página web: https://ayuntamientodebaza.es/ siguiente

En la citada página web se encontrará la siguiente documentación

- Programa de Participación Pública
- Encuesta de valoración del paisaje

Resultado de las encuestas.

La documentación que aparece en esta página web se irá actualizando en la medida en que se vaya desarrollando el presente Programa de Participación Pública.

DE ENCUESTAS DE VALORACIÓN DEL PAISAJE AL PÚBLICO INTERESADO PERIODO DE FORMULACIÓN DE ALEGACIONES O SUGERENCIAS Y REALIZACIÓN

<u>ω</u>

dispondrá de formularios o encuestas que se pueden descargar de la citada página web. sugerencias, así como valorar la ordenación detallada propuesta del ámbito del plan. Para ello Tras la comunicación del inicio del proceso de participación pública se abre un período de 4 semanas durante el cual el público interesado podrá ejercer su derecho a formular alegaciones o

A continuación, se describe el modelo de encuesta

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

3.3.1. CUESTIONARIO PARA LA REALIZACIÓN DE LA CONSULTA PÚBLICA.

y la Carretera de Ronda. ubicado entre el ámbito comprendido entre la Calle Casicas, la Calle Ferrocarril, el Callejón Molinos Programa de Participación Pública del Plan de Reforma Interior de ámbito del PERI-07-03 de Baza,

¿Conoce la ubicación del Plan de Reforma Interior?

SI
NO

actuación del Plan de Reforma Interior? 2Conoce la evolución urbanística que ha llevado a cabo el entorno del ámbito de la

SI
NO

Entre los objetivos del plan se encuentran los siguientes. ¿Está de acuerdo con cada uno de

2	
	Operación de reforma del vial existente resolviendo la apertura de una calle de conexión
	entre el callejón de San Marcos y calle Las Casicas. Obtención de la urbanización de la
	Avenida del Ferrocarril y de espacios públicos que acompañan a este vial de
	características de Vía Verde.
	Uso de residencial en Bloque Abierto con uso comercial en planta baja (PB), con la
	incorporación de un vial de tolerancia rodada para uso de residentes paralelo a la
	Avenida del Ferrocarril y calle de carácter peatonal transversal que comunica el espacio
	público con la calle Francisco 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 BIC San Jerónimo.
	Respecto a las alineaciones fijadas en el Plano de Ordenación en el encuentro entre la
	avenida del FFCC y la antigua carretera de Ronda con tratamiento de espacio público de
	las aceras obtenidas de este retraso de la alineación

propuestos 2Considera adecuada la ubicación y disposición de los equipamientos comunitarios

SI	
Z O	

¿Está de acuerdo con la disposición y número de espacios libres?

SI
NO

Si lo estima oportuno, indique alguna propuesta para mejorar su disposición

2.	-	

Doc 1 - 21

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref. 1084698 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4P2F05 BE9767DBDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmado sen la dirección was funtas/issale propriad ayuntamientobebase assa Astafornabentales de la full abladoma-i Firmado por 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL - 44273927P, CA=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OL=Ceres, O=NNM, CA=ES) el GoSDRGUEZ, GAMBER-ALOSE SERANAUDER (ANGEL SERANAUDEL ANGEL).

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITOPERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684 , Fecha de entrada: 05/06/20 : 00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 23 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

ilTO	Número de la anotación: 6684 , Fecha de entrada: 05/06/20 ::00	23 11:02	
ОНИО	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA	



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portol 2

MEMORIA DE ORDENACIÓN

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

<u>4</u>.

de 2023 en el ámbito del PERI-07 Actuación de Transformación Urbana aprobada definitivamente por el Pleno del Ayto. el 26 de enero El objeto de este Plan de Reforma Interior es el desarrollo de la propuesta de delimitación de la

El Plan de Reforma Interior lleva a cabo la ordenación detallada precisa para la ejecución de este

Entre las determinaciones, se establecen las redes generales y locales de la actuación y sus enlaces, las zonas de ordenación, la regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, las reservas de dotaciones, el plan de etapas y la evaluación económicas de sus actuaciones

El Plan General establece en su ficha los objetivos de ordenación siguientes:

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

NORMAS DE APLICACION. CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES IMPUESTAS PLANEAMIENTO SUPERIOR Y

El Plan de Reforma Interior se encuentra sometido al régimen jurídico contenido en:

Normativa Urbanística de Andalucía:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad
- del territorio de Andalucía

Ē la ordenación urbanística, y los instrumentos de ordenación urbanística destallada. Y lo previsto en el Primera y Tercera del Capítulo I del Título IV de la LISTA, dedicadas a las disposiciones generales urbanística detallada en el artículo 60 de la LISTA, se redactan de conformidad con las Secciones concreto, los Planes de Reforma Interior, reconocidos como instrumentos de ordenación

instrumentos de ordenación urbanística.

Capítulo II del Título IV de la misma Ley,

sobre la tramitación, aprobación y vigencia de los

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

contenidas en el nuevo PGOU de Baza, aprobado definitivamente en marzo de 2010. Asimismo, y dado el carácter normativo del planeamiento, son de aplicación las normas urbanísticas

En el nuevo PGOU de Baza, se establecen las condiciones específicas para el desarrollo de cada una determinaciones que se han de cumplir para el desarrollo del ámbito del PERI 07-03. las actuaciones de transformación urbanística. En la ficha de planeamiento se recogen as

de

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

de esta actuación de transformación urbana, y contiene las determinaciones precisas conforme a los artículo 7.8 de las Normas Urbanísticas de Baza artículos 61,62 y 68 de la LISTA, y exigidas por el planeamiento general vigente contenidas en el Establece este Plan de Reforma Interior la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada

4.3.1. ADECUACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y NÚMERO DE VIVIENDAS

En el desarrollo de la ordenación no se modifica el aprovechamiento del ámbito

2.032 m²t. densidad máxima de 88,58 viv/Ha, con una edificabilidad mínima destinada de vivienda protegida de Se establece en la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística una

destinando 2.032 m²t para 20 viviendas protegidas y el resto, 160 para viviendas libres De este modo, se establece en este Plan de Reforma Interior un número máximo de 180 viviendas,

ORDENACIÓN PROPUESTA

4.4.

observa que es necesario el reajuste de determinados parámetros: Al hacer un análisis detallado de la ordenación grafiada en la ficha urbanística del PGOU de Baza, se

- El suelo dotacional demandado es muy superior al grafiado.
- Tanto la superficie de suelo de los espacios libres y zonas verdes como del suelo equipamientos comunitarios, deben ser ampliados. de
- El ancho previsto para el callejón Molinos es inferior al permitido para viales de acceso a edificaciones plurifamiliares de nueva creación.
- En las dos parcelas residenciales previstas se grafían unas alineaciones que para agotar la de la ficha es la de bloque abierto. Esta circunstancia conlleva la reducción de suelo residencial. edificabilidad hay que colmatar a modo de manzana cerrada, mientras que la tipología

la LISTA y de las necesidades de la ciudad de Baza. La edificabilidad asignada a vivienda protegida está muy por encima de lo que establece

Por tanto, plantea los siguientes criterios para la ordenación detallada

Esta es una opia impresa del documento electrónico (Ref.: 1084699 MCWOX, P9JWH-4OHUO 151F4F2F051 BE9787CBDDB130C290701238E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de vertica per el acción wello activata, entre estrá prior el actividade de la misura enterioria el esto sociamentos firmados en la dirección wello activitats/selección puede comproba la vida de la firma de por 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL. + 44273827P, C-ES (CN=ROJAS RODRIGUEZ, G-EN) el CSG-20323 100158.

DOCUMENTO Documents por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/20:00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 25 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística. ficha urbanística del Plan General, desarrollando una solución que posibilita los criterios definidos por casos tanto las determinaciones de carácter general como los criterios y objetivos propuestos en la La estructura general de la intervención propuesta en este documento respeta en la mayoría de los

comunica el Espacio Público EL-01 con el Callejón Molinos. para uso de residentes paralelo a la Avenida, como la calle de carácter peatonal transversal que Se mantiene el trazado del viario perimetral e interior, adoptando tanto el vial de tolerancia rodada

Baza, se incorporan las dos parcelas EL-02 y EL-03. en el PGOU, la EL-01, y para alcanzar la superficie propuesta que se proponen desde el PGOU de De la misma forma, se mantiene la ubicación de la parcela de espacios libres y zonas verdes definida

indican las normas urbanísticas del PGOU Se aumenta la glorieta y la sección del callejón de los Molinos hasta los quince metros (15) tal como

mejor ubicación para el uso de SIPS como complemento de la existente. completar la cesión mínima de suelo de equipamientos comunitarios prevista. Se considera esta la aparece una parcela de equipamiento de forma trapezoidal, entre las parcelas R-01 y R-02, para Se mantiene la ubicación de la parcela dotacional propuesta en el PGOU de Baza y, además, la ordenación del PGOU, pero avanzando un paso más en su definición

La ubicación de las parcelas y los usos asignados en las mismas concuerdan, con los propuestos por

PRI se consideran cinco (5) parcelas. Mientras en el PGOU se grafiaban de modo genérico dos grandes manzanas de uso residencial, en el

como recoge la ficha. en la antigua carretera de Ronda con tratamiento de espacio público de las aceras obtenidas, tal y existente, sin inducir a provocar impacto visual al entorno. Se retrasa la alineación de la edificación municipal. Se plantean bloques abiertos de altura máxima de PB+IV, que se adaptan a la topografía características volumétricas contemporáneas en consonancia con el edificio de la biblioteca que forman bloque abiertos al espacio público propuesto y en conexión con el mismo, adoptando las La edificación propuesta para las parcelas residenciales es la de residencial plurifamiliar en bloque,

contemporánea al Conjunto histórico de la ciudad de Baza. Se genera un nuevo frente urbano con la composición adecuada como para hacer de antesala

espacio vacío entre edificios. tránsitos peatonales en dirección este-oeste conectando el parque con el callejón Molinos por el usos compatibles en las plantas bajas, genera un conjunto de alta calidad urbana y se permiten los La propia contiguración de las parcelas, de la edificación y de la asignación de la edificabilidad de

orientación imposibilitando la aparición de viviendas interiores no deseadas Mediante los fondos edificables definidos, se pretende que todas las viviendas posean doble

Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P.

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portol 2 / Tlfn./Fax: 954 00 36 13 factor-ia@factor

> es decir 2.032m²t, siguiendo lo fijado por el artículo 30 de la LISTA, y el resto a vivienda libre. Actuación de Transformación Urbanística, estableciendo el 10% de la edificabilidad total a la misma, Se contempla la edificabilidad asignada a vivienda protegida de la Propuesta de Delimitación de

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

ORDENANZAS y quedan recogidas gráficamente en el plano O.03. Ordenanza gráfica. Las condiciones descritas de la edificación y parcelación se desarrollan en el Documento



DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/20:00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 26 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

APROVECHAMIENTO

residencial plurifamiliar libre al ser el predominante y por tanto su coeficiente es 1,00 El uso y la tipología característica que propone el presente Plan de Reforma Interior en el ámbito es el

El otro uso lucrativo existente en el ámbito es el residencial plurifamiliar de vivienda protegida

Cálculo módulo vivienda protegida con garaje y trastero:

Módulo vivienda protegida régimen general en Baza: 1.382,44 €/m²útil

Módulo anexos garaje y trastero régimen general en Baza: 1.382,44 €/m²útil x 0,6 = 829,46

Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

Baza es un municipio del grupo 4 según el anexo V del citado Decreto.

consideramos una relación de 1,3 entre ambas superficies Para pasar el módulo de vivienda a superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

Módulo vivienda protegida régimen general en Baza: 1.382,44 €/m²útil/1,3 = 1.063,42 €/m²ccc

con superficies útiles de 25 y 8 m² respectivamente obtenemos el siguiente módulo para vivienda con Considerando la totalidad de la edificabilidad destinada a VPO y un garaje y un trastero por vivienda

Parcela de vivienda protegida propuesta en el presente Plan – R-02:

- Superficie: 608 m²s
- Edificabilidad: 2.032 m²t.

Módulo: ((2.032 m² × 1.063,42) €/m² + (20 × 33 × 829,46 €/m²))/2.032 m² = 1.332,83 €/m² × 1.063,42) €/m² × (20 × 30 × 829,46 €/m²))/2.032 m² × 1.063,42) €/m² × (20 × 30 × 829,46 €/m²))/2.032 m² × 1.063,42) €/m² × (20 × 30 × 829,46 €/m²))/2.032 m² × 1.063,42) €/m² × (20 × 30 × 829,46 €/m²))/2.032 m² × 1.063,42) €/m² × (20 × 30 × 829,46 €/m²))/2.032 m² × 1.063,42) €/m² × (20 × 30 × 829,46 €/m²))/2.032 m² × 1.063,42) €/m² × (20 × 30 × 829,46 €/m²))/2.032 m² × 1.063,83 €/m² × (20 × 30 × 829,46 €/m²))/2.032 m² × 1.063,83 €/m² × (20 × 30 × 829,46 €/m²))/2.032 m² × 1.063,83 €/m² × (20 × 30 × 829,46 €/m²))/2.032 m² × 1.063,83 €/m² × (20 × 30 × 829,46 €/m²))/2.032 m² × 1.063,83 €/m² × (20 × 30 × 829,46 €/m²))/2.032 m² × 1.063,83 €/m² × (20 × 30 × 829,46 €/m²))/2.032 m² × 1.063,83 €/m² × (20 × 30 × 829,46 €/m²))/2.032 m² × (20 × 30 × 829,46 €/m²)/2.032 m² × (20 × 829,46 €

2. Valor mercado vivienda libre en edificio plurifamiliar con garaje y trastero:

En primer lugar, damos datos estadísticos de interés sobre el mercado de vivienda libre:

- España): El precio de mercado del m² en enero de 2023 es de 644 €/m² Evolución del precio de la vivienda en venta en Baza (Idealista – principal porta inmobiliario de
- Valor tasado medio de vivienda libre de hasta cinco años de antigüedad en la provincia de Granada tercer trimestre 2022 (Ministerio de Fomento): 1.515,60 €/m².
- de 25.000 habitantes tercer trimestre 2022 (Ministerio de Fomento): Motril: 1.403,10 €/m². - Valor tasado medio de vivienda libre de hasta cinco años de antigüedad de los municipios mayores

Estudio mercado municipio Baza

Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portol 2 Tlfn./Fax: 954 00 36 13 factor-ia@factor

> escasa actividad inmobiliaria existente No existe actualmente oferta de vivienda de obra nueva en el municipio lo cual es un indicador de la

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

plurifamiliares con ascensor Se realiza estudio de mercado de viviendas con garaje y trastero en buen estado en bloques

DIRECCIÓN	SUP. CONST.	ANUNCIANTE	PRECIO (€)	P. ADOPTADO (€)	UNITARIO (€/m²)	FECHA
C/ Don Enrique Enriquez 9, 1°	161,00	Particular	230.000,00	225.400,00	1.400,00	16/02/2023
/P1600256/jejdənuurjuovetsija pir mmm//sett			anti güedad edif	A estrenar	ANEXOS	4 dorm + 2 baño, Terraza, Ascensor, 3 AA y calefacción centralizados, Buenas calidades, Garaje,
C/ Don Enrique Enriquez 9, 2°	116,00	Particular	125.000,00	122.500,00	1.056,03	16/02/2023
https://www.idealista.com/inmueble/86894192/			anti gürdad Edif	A estrenar	ANEXOS	3 dorm. + 2 baño. Balcón. AA. Calegacción centralizada. Ascensor. Calidades medias. Garaje
C/ Madre Rita 1, 1°	80,00	Particular	135.000,00	132.300,00	1.653,75	16/02/2023
/81881186/aiqanuujuovetsijaapi www./rsett			antigüedad Edif	2020	ANEXOS	2 dorm. + 1 baños. Terraza + patio. Ascensor. Suelo radiante por aerotermia. Buenas calidades. Garaje.
Ctra de Ronda 25, 2°	80,00	Particular	125.000,00	122.500,00	1.531,25	16/02/2023
https://www.idealista.com/inmueble/37251538/			antigüedad edif	2006	ANEXOS	3 dorm + 2 baños. Ascensor. Calefacción central. Calidades medias. Garaje y trastero.
C/ Rubén Darío 5, 3°	117,00	Inmobiliaria	105.000,00	100.000,00	854,70	16/02/2023
httos://www.idealista.com/inmueble/95760328/			antigüedad edif	2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños, Balcón. Calefacción central. Ascensor. Buenas calidades. Garaje
C/ Hermita de San Sebastián 2, Bajo	92,00	Particular	130.000,00	127.400,00	1.384,78	16/02/2023
https://www.idealista.com/inmueble/25330003/			ANTIGÜEDAD EDIF	Segunda mano. Buen estado.	ANEXOS	3 dorm + 2 baños. Ascensor. Calidades medias. Garaje.
C/ Sierra Morena 32, 2º	124,00	Particular	130.000,00	127.400,00	1.027,42	16/02/2023
https://www.idealista.com/inmueble/81435725/			antigüedad edif	2003	ANEXOS	4 dorm + 2 baño. Terraza. AA. Ascensor. Buenas calidades. Garaje
VICTA	110,00		140.000.00		1.272.56	

de 1.272,56 €/m² y precio medio de mercado de 140.000 €. Los comparables utilizados tienen una superficie media de 110 m², valor unitario medio de mercado

Al tratarse de viviendas de obra nueva entendemos que el valor unitario sería superior.

se han encontrado 20 pisos y áticos en buen estado con ascensor, garaje y trastero. El 80% de los pisos ofertados tiene un valor de mercado por debajo de los 150.000 €, que lo consideramos como En el estudio de mercado realizado en el portal inmobiliario de Idealista.com con fecha 16/02/2023 inmobiliario de Baza precio máximo de venta de la vivienda nueva, para un producto con salida en el mercado

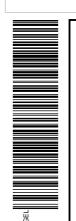
Coeficientes de homogeneización:

diferencia de valor de mercado entre la vivienda libre y la protegida en el núcleo urbano principal de Baza y, por tanto, al tratarse del mismo uso y tipología "Residencial Plurifamiliar" consideramos el mismo valor de repercusión en ambas En base al estudio realizado y a los datos aportados entendemos que no existe actualmente ninguna

- Residencial Plurifamiliar Libre: 1,00.
 Residencial Plurifamiliar VPO: 1,00.

Esta es una opia impresa del documento electrónico (Ref.: 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9787CBDDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiese firmas Mediante el código de vertica de la circula y una membra debeta esta el constructor de la circula cultura infranción puede comprede a la visita de circula constructura de la circula de la

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684 , Fecha de entrada: 05/06/20 2:00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 27 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, nº 26, Pontol 2 -
TIL ''r

TIL ''r

aparcamiento Plazas adaptadas Plazas de

102

spacios Libres

3.658,00

IARIO LOCAL

Superficie (m2s) 9.224 20.320 3.658 2.261 292 1.105

20.320

EL-01 EL-02 EL-03 TOTAL

	Superficie (m²s)		Edificabilidad (m²t)	VP/VL	Coef. de	Aprovechamiento
R-01	2.108		9.160,00	۲	1,00	9.160,00
R-02	665	2.4	2.436,00	∠	1,00	2.436,00
R-03	1.166	4.9	4.958,00	∠	1,00	4.958,00
R-04.1	489	1.7	1.734,00	∠	1,00	1.734,00
R-04.2	572	2.0	2.032,00	√P	1,00	2.032,00
ORDENACIÓN DETALLADA	DETALLADA					
El presente Plan de Reforma Interior contempla la ordenación detallada de acuerdo a la Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística, así como el nivel dotacional requerido en la zona.	Reforma Interior Actuación de Tr	· contempla la or ansformación U	rdenación de Irbanística, a	tallada de sí como e	acuerdo a l nivel dotaci	
La asignación de los usos pormenorizados dentro de la ordenación propuesta, se desarrolla a su vez en el Documento IV: ORDENANZAS, y concretamente en su Título IV: Ordenanzas de Zona.						
Denominación	os usos pormeno V: ORDENANZA:	rizados dentro c 5, y concretamen	de la ordenaa nte en su Títu	sión propu o IV: Ord	iesta, se desc enanzas de Z	irrolla a su v ona.
B 01	os usos pormenov: ORDENANZA:	rizados dentro de b, y concretament	de la ordenaante en su Títu	sión propu	uesta, se desarrol enanzas de Zona Zona de ordenanza	arrolla a su vona.
R_02	os usos pormeno v: ORDENANZA: Superficie (m2s) 2.108	rizados dentro de l 3, y concretamente Edificabilidad (m2t) RESIDENCIA 9,160,00	de la ordenaci nte en su Título 1) Nº viviendas CAL 80	o IV: Ord	enanzas de Z Zona de orden	ona.
100	os usos pormenc v: ORDENANZA: Superficie (m2s) 2.108 665	rizados dentro c , y concretamen Edificabilidad (m2) RESIDENO 9.160,00 2.433,00	the la ordenacy the en su Titu 1) No vivienda CAL 80 22	o IV: Ord Alturas PB+IV PB+IV	iesta, se desarr enanzas de Zor Zona de ordenan: Bloque Abierto Bloque Abierto	ona. ona VP/VL tho VL
R-03	v: ORDENANZA: Superficie (m2s) 2.108 665 1.166	crizados dentro c , y concretamen Edificabilidad (m2): RESIDEN(9.160,00 2.436,00 4.958,00	the la ordenae the en su Títu No vivienda CAL 80 22 44	o IV: Ord Alturas PB+IV PB+IV	uesta, se desarr enanzas de Zor Zona de ordenan: Bloque Abierto Bloque Abierto	ona. ona VP/VL to VL to VL
R-04.1	Superficie (m2s) 2.108 665 1.166 489	cirizados dentro c s, y concretamen Edificabilidad (m2) RESIDENC 9.160,00 2.436,00 4.958,00 1.734,00	de la ordenaci nte en su Títu t) Nº vivienda CIAL 80 22 44 14	o IV: Ord Alturas PB+IV PB+IV	esta, se desarr enanzas de Zor Zona de ordenan Bloque Abierto Bloque Abierto Bloque Abierto Bloque Abierto	ona. VP/VL to VL to VL to VL
R-04.1 R-04.2	v: ORDENANZA: V: ORDENANZA: Superficie (m2s) 2.108 6.65 1.1.66 1.1.66 3.72	rizados dentro c 3, y concretamen Edificabilidad (m2): RESIDENCI 9.160,00 2.436,00 4.958,00 1.734,00 1.734,00 2.032,00	te en su Títu N° vivienda CAL 80 22 44 14 10	o IV: Ord Alturas PB+IV PB+IV PB+IV	esta, se desarr enanzas de Zor Zona de ordenan Bloque Abierto Bloque Abierto Bloque Abierto Bloque Abierto Bloque Abierto	ona. anza VP/L to VL
R-03 R-04.1 R-04.2 TOTAL	os usos pormeno V: ORDENANZA: Superficie (m2s) 2.108 665 1.166 489 489 572 5.000	rizados dentro c 5, y concretamen Edificabilidad (m2) 9,160,00 2,135,00 1,734,00 2,032,00 2,032,00 2,032,00 2,032,00 2,032,00	the en su Titu The en su Titu No vivienda CIAL 80 22 144 20 180	S Ahuras PB+IV	eesta, se desarr enanzas de Zor Zona de ordenam Bloque Abierto Bloque Abierto Bloque Abierto Bloque Abierto Bloque Abierto	nrolla a su v ona. nrad VP/L to VL
R-03 R-04.1 R-04.2 TOTAL EQUIPAM	os usos pormeno V: ORDENANZA: Superficie (m2s) 2.108 6.65 1.166 4.89 572 5.72 5.000	rizados dentro c ò, y concretamen Edificabilidad (m2); RESIDEN(9.160,00 2.433,00 4.938,00 1.734,00 2.032,00 20.320,00	de la ordenaci nte en su Títu ty Nº vivienda CAL 80 22 44 44 114 20 180	Afturas Afturas Afturas	Zona de orden Zona de orden Bloque Abie	nrolla a su vona. nra VP/L to VL to VL to VL to VL
R-03 R-04.1 R-04.2 R-04.2 TOTAL EQUIPAMIEN	os usos pormeno V: ORDENANZA: Superficie (m2s) 2.108 6.65 1.166 1.166 4.89 5.72 5.700 1.438	rizados dentro c 3, y concretamen Edificabilidad (m2) RESIDENI 9.160,00 2.435,00 2.435,00 1.734,00 1.734,00 2.032,00 20.320,00	de la ordenach the en su Tifu nte en su Tifu No vivienda 22 44 14 180 180	Alturas Alturas PB+IV PB+IV PB+IV	esta, se desc enanzas de Z Zona de orden Bloque Abie Bloque Abie Bloque Abie Bloque Abie	ona. PP/N Aniza
R-03 R-04.1 R-04.2 R-04.2 TOTAL EQUIPAM EQ01 EQ02	os usos pormeno V: ORDENANZA: Superficie (m2s) 2.108 665 1.166 489 489 572 5.000 1.148 1.000	rizados dentro c 5, y concretamen Edificabilidad (m2) 9,160,00 2,135,00 1,734,00 2,032,00 20,320,00 20,320,00	de la ordenaci the en su Tfru the No vivienda CAL 80 22 22 14 14 16 180	Alturas Alturas Alturas PB+V PB+	eesta, se dess enanzas de Z Zona de orden Bloque Abie Bloque Abie Bloque Abie Bloque Abie	ona. Importante of the state o
R.03 R.04.1 R.04.2 TOTAL EQUIPAM EQ.01 EQ.02	v: ORDENANZA: Superficie (m2s) 2.108 6.65 1.1.66 4.89 5.000 1.438 1.000 1.000 2.438	rizados dentro c 5, y concretamen Edificabilidad (m2r RESIDENO 9,160,00 2,160,00 1,734,00 1,734,00 2,032,00 20,320,00 20,320,00	de la ordenar nte en su Títu t) Nº vivienda 22 24 44 14 180 180	Ahuras Ahuras Ahuras	elesta, se desa enanzas de Z Zona de orden Bloque Abie Bloque Abie Bloque Abie Bloque Abie Bloque Abie	ona. VI to
R.032 R.04.1 R.04.2 TOTAL EQUIPAMIE EQ.01 EQ.02 TOTAL ESPACIOS	Superficie (m2s) 2.108 665 1.166 489 5.72 5.000 1.438 1.000 2.438 1.000 2.438	rizados dentro c ò, y concretamen Edificabilidad (m2); 9.160,00 2.433,00 4.938,00 1.734,00 2.032,00 20.320,00	de la ordenar nte en su Títu g) Nº wienda CAL 80 22 24 14 10 180	o IV: Ord o IV: Ord PB+IV PB+IV PB+IV	Jesta, se desc enanzas de Z Zona de orden Bloque Abie Bloque Abie Bloque Abie Bloque Abie Bloque Abie Bloque Abie	ona. ynza VP/VL to VL

protegidas. y número de viviendas es la establecida en la tabla. Siendo la parcela R-04.2 la destinada a viviendas Se establecen cinco (5) parcelas residenciales, R-01, R-02, R-03, R-04.1 y R-04.2 cuya edificabilidad

Los espacios libres se ubicarán al este, tal y como lo sugiere el PGOU, definiendo tres espacios libres comunitarios que marca la ficha del PGOU y las determinaciones del artículo 61 de la LISTA.

Cálculo aprovechamiento:

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

(w) 2 PERI-10-03

	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²t)	J//d/A	Coef. de Uso	Aprovechamiento (Uas)
R-01	2.108	9.160,00	ΛL	1,00	9.160,00
R-02	665	2.436,00	M	1,00	2.436,00
R-03	1.166	4.958,00	ΛΓ	1,00	4.958,00
R-04.1	489	1.734,00	M	1,00	1.734,00
R-04.2	572	2.032,00	Ş	1,00	2.032,00



PLANO DE ORDENACIÓN PROPUESTO

parcela, EQ-02 de 1.000 m², para cubrir la reserva mínima de suelo para equipamientos ámbito, separados por la calle Casicas y la parcela R-01. El equipamiento EQ-01 se ubica en el mismo lugar establecido desde el PGOU en una parcela neta de 1.438 m², siendo necesaria otra Las parcelas dotacionales de equipamientos comunitarios, EQ-01 y EQ-02, se sitúan al norte del

línea de manzanas residenciales y la delimitación del ámbito. determinados SLEL-01, SLEL-02 y SLEL-03, configurados desde la propia estructura viaria existente, la

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref. 1084998 MCWOX-P9,WVH-4OHUO 15.1F4ZP.FG7/REDDB130/22907/01238EQ485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verticos presentante a validación puete comprehent a validación firmados en la dirección web: https://sede.portal.ayuntaminodebaza.aes/843/portalentidades.do/Pen.Lef. Bidioma=1 Firmado por: 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ NAGE INGUEL ANGEL 44273927P, C.=ES (CN-AC FNMT U Suarios, OL-ENE) el GoSGOS2023 100155.

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02 :00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 28 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

A. RESERVAS DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

a) Justificación y características de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios

las actuaciones urbanísticas comunitarios y espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, suelo urbano, el Plan de Reforma Interior deberá reservar las dotaciones locales para equipamientos Según el artículo 82.5. de la LISTA en los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en teniendo en cuenta el nivel dotacional que el plan municipal pretende alcanzar en la zona a través de

dotaciones locales de equipamientos comunitarios y espacios libres y zonas verdes este había definido por la ficha del PGOU para este ámbito de suelo, se debe cumplir con la reserva que para Teniendo en cuenta que el número de viviendas, y por tanto, de habitantes es el mismo que ya venía

hubiera. Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico." diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano: "Entregar a la Administración actuante, y de la LISTA donde determina los deberes de las actuaciones de mejora dentro del Capítulo II de zonas verdes y equipamientos comunitarios según las determinaciones establecidas en el artículo 30 urbanística desarrollada por el Plan de Reforma Interior, cederá el suelo destinado a espacios libres y La propiedad de los suelos, al materializar su aprovechamiento en la actuación de transformación

sido cedidos con anterioridad. En este caso, los suelos donde se han construido la Biblioteca Pública sobre la parcela EQ-01, ya han

coincidiendo íntegramente con estándar establecido por el PGOU. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

PROPUESTOS EN LA ORDENACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

Se establece la siguiente reserva de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios,

	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (m2)	EQUIP.SIPS (m2)
PGOU	3.658	2.438
PRI	3.658	2.438

DIFERENCIA

B. RED VIARIA

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

a) Justificación del trazado y características de la red viaria.

Red Viaria.

el que establece el límite del área de intervención. oeste queda delimitado por la avenida del Ferrocarril, mientras que por el este es el callejón Molinos desde donde se accede a la calle Casicas. Desde el sur se accede a este desde la carretera Ronda. Al El ámbito de la actuación tiene acceso rodado al norte desde la rotonda de la avenida del Ferrocarril,

detallada descrita en este documento. documento que determine las obras a ejecutar sobre el viario a fin de adaptarlo a la ordenación urbanización parcial del viario ejecutado anticipadamente. Será el Proyecto de Urbanización el Como se ha indicado anteriormente en la actualidad el ámbito de la actuación dispone de una

ejecutado y comprobando lo restante. de reutilizar las infraestructuras ya existentes y adaptarlo a las nuevas necesidades, revisando lo ya Interior con el viario existente, responde a la circunstancia de la dicha preexistencia, con la finalidad que quedan dentro de la actuación. La conexión de la red viaria propuesta por el Plan de Reforma Se mantiene el trazado de la calle Casicas, carretera Ronda y Avenida del ferrocarril en los tramos

a la Avenida del Ferrocarril y una calle de carácter peatonal transversal que comunica el espacio público con la Calle Fco. De Quevedo. Además, se establecen dos viales interiores: un vial de tolerancia rodada para uso residentes paralelo

El trazado y rasantes del viario proyectado se definen en el plano O.2. ALINEACIONES Y RASANTES definitivas, al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección además de en el O.4.1 RED VIARIA. SECCIONES TIPO y O.4.2 RED VIARIA. SECCIONES LONGITUDINALES, donde se recoge geométricamente el trazado en planta del Plan, las rasantes

en los planos de la Documentación Gráfica El viario proyectado, está acorde en cuanto a dimensiones, tanto de aceras como de vías de tráfico rodado, a lo especificado en las Normas Urbanísticas del nuevo PGOU aprobado tal como se recoge

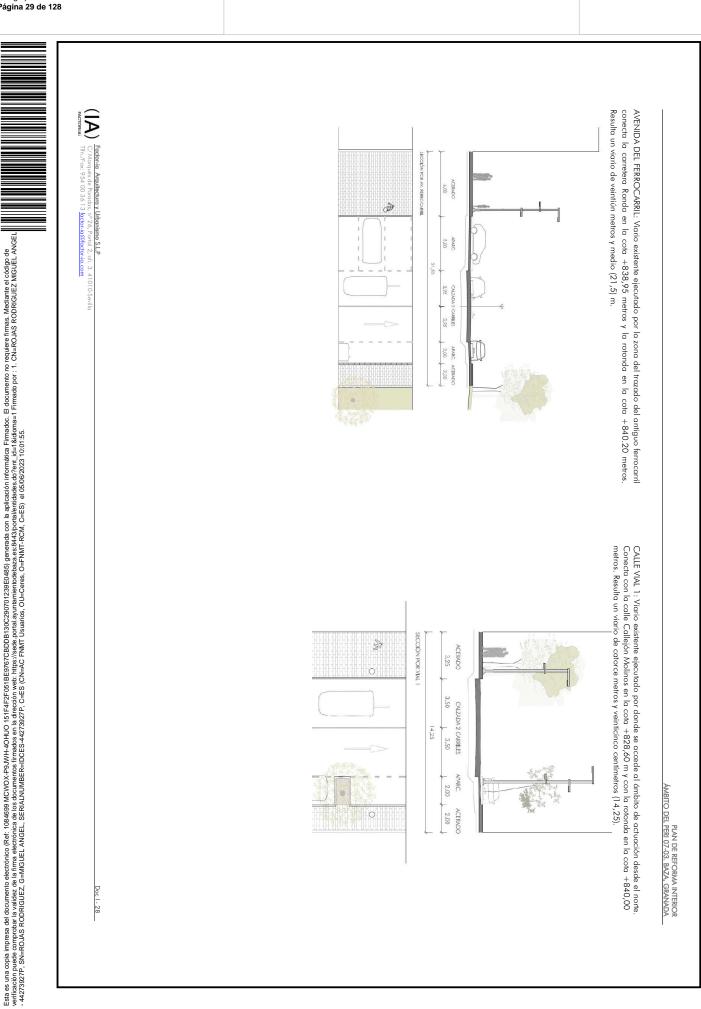
A continuación, se describen los viales que determinan su trazado

Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P

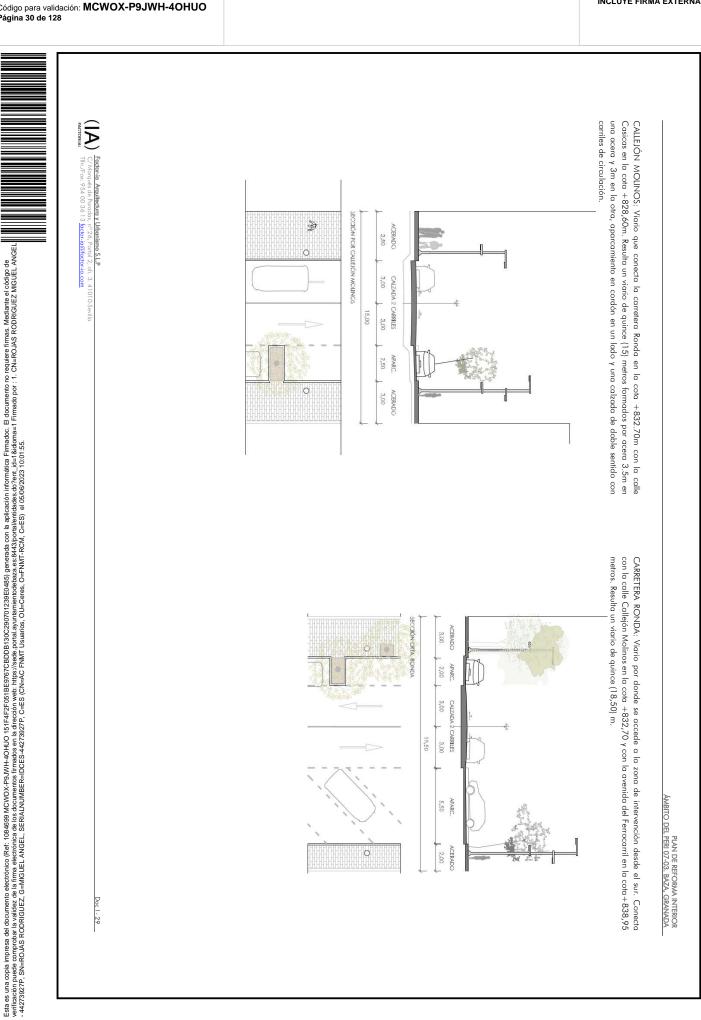
C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2,

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref. 1084698 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4P2F05 BE9767DBDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmado sen la dirección was funtas/issale propriad ayuntamientobebase assa Astafornabentales de la full abladoma-i Firmado por 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL - 44273927P, CA=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OL=Ceres, O=NNM, CA=ES) el GoSDRGUEZ, GAMBER-ALOSE SERANAUDER (ANGEL SERANAUDEL ANGEL).

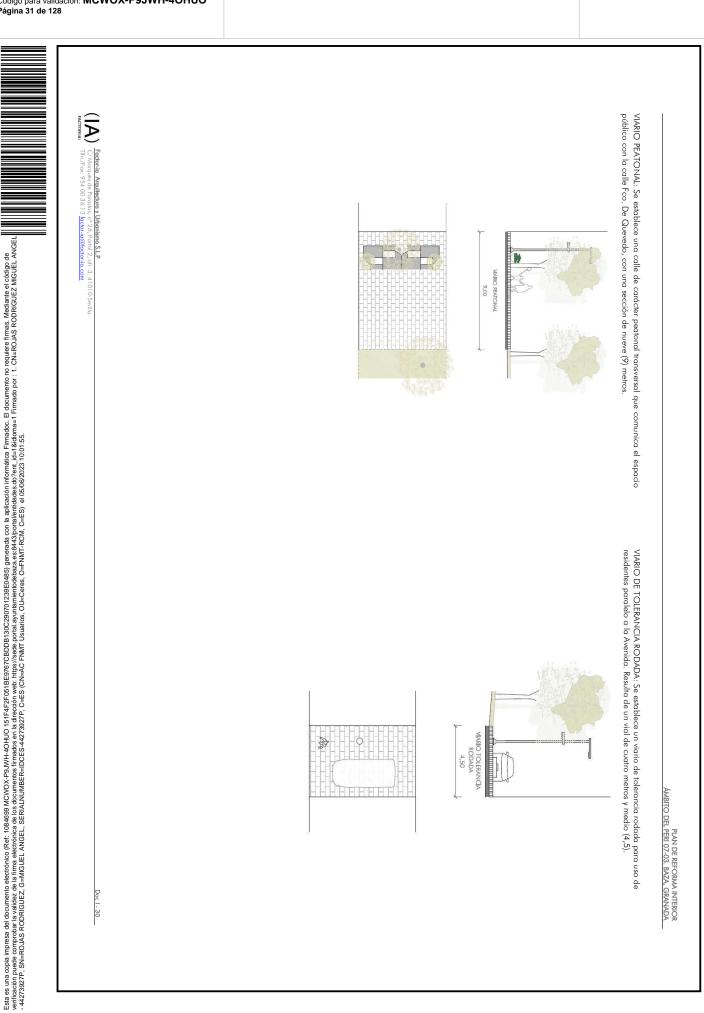
DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02 :00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 29 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 30 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 31 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02 :00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 32 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26. Ported 9.

b) Aparcamientos

de la LISTA, y es de una dotación mínima de 102 plazas. municipal, es el que se define en la ficha del PERI-07 del mismo, tal como lo define el artículo 82.5 El estándar mínimo para las plazas de aparcamiento establecido por el instrumento de ordenación

c) Supresión de barreras urbanísticas

accesibilidad universal de los espacios públicos [...]" oportunidades y de accesibilidad universal [...]" y el 80.1.e "Se promoverá la calidad, seguridad y Según el Art. 79.5 del Reglamento de la LISTA "Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de

para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, se ha de cumplir: la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el Por otra parte, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por

mínimo de 1,00 metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de 5,00 metros." el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,60 metros, pudiendo ser de 2,60 metros cuando por de cada 40 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. Las reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una "En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se

x 5,00 metros, recogiendo su ubicación en el plano O.07 ACCESIBILIDAD. discapacidad, como se ha indicado, dejando previstas 3 sobre un total de 102, de dimensiones 3,60 Interior ya se ha tenido en cuenta la proporción de aparcamientos destinados a personas con arquitectónicas en los itinerarios peatonales. En la propuesta elaborada en este Plan de Reforma En el Proyecto de Urbanización se justificará la solución propuesta para la supresión de barreras

Decreto 293/2009 y el plano O.07 Accesibilidad. Para la correcta interpretación de ambas normativas, se recoge el ANEXO 1 Cumplimiento del para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el Por tanto, queda definido el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se

> 4.5. SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

El ámbito del que es objeto el presente Plan de Reforma Interior cuenta con la peculiaridad de ser un carretera Ronda, avenida del Ferrocarril y la calle Casicas. espacio cuasi urbanizado, ya que gran parte de viario se encuentra ejecutado, en concreto,

ླ

podido tener acceso a la información la de esas obras. urbanización se encuentra ejecutada, con las infraestructuras en perfecto estado, aunque no se ha Por tanto, en el momento de redacción del presente plan se presupone que una parte de

Aunque tras la aprobación Inicial del planeamiento se mantendrán reuniones con las compañías como en cantidad, se avanza en el trazado de las mismas adaptándolas a la parcelación propuesta. necesarias para el desarrollo del planeamiento y garantizar los distintos suministros tanto en calidad suministradoras de los distintos servicios urbanos, al objeto de aclarar las dotaciones intraestructurales

O.05.1, O.05.2, O.05.3, O.05.4 y O.05.5 de la documentación gráfica anexa. Se acompañan esquemas de las infraestructuras propuestas tal como se puede observar en los planos

SANEAMIENTO

constructivos. definir las características de la red de saneamiento: datos de partidas, cálculos, materiales o detalles La gestión de la red es competencia de los servicios municipales de Baza, con la que habrá que

Ronda y la calle Casicas siguiendo la topografía natural del terreno. La pendiente de la misma oscila según tramo con una pendiente normalmente mayor al 1%. La red prevista, es separativa para pluviales y fecales, acomete a la red existente en la carretera

<u>ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE</u>

encargada de describir las características de la red de abastecimiento a recepcionar en el futuro. gestión de la red es también competencia de los servicios municipales de Baza quien será la

a nivel del planeamiento queda definido el esquema principal de instalación. Se plantea un circuito La red de abastecimiento deberá calcularse en el correspondiente proyecto de urbanización, aunque de agua cerrado, con valvulería que permita independizar cada zona

almacenamiento de los depósitos municipales es la siguiente: En cuanto a la disponibilidad de agua, según información del Ayuntamiento de Baza, la capacidad de

- Depósito Atalaya cabecera: 5.000 m³
- Depósito Mancoba: 3.000 m³ (Abastecimiento de zona centro). Se abastece del depósito de Atalaya y de los manantiales de Siete Fuentes.

Doc 1 - 31

Esta es una opia impresa del documento electrónico (Ref.: 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9787CBDDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiese firmas Mediante el código de vertica de la circula y una membra debeta esta el constructor de la circula cultura infranción puede comprede a la visita de circula constructura de la circula de la

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02 :00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 33 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2. c

Depósito Cuesta del Francés: 1.000 m³ (Abastecimiento de zona cuevas). Se abastece del

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

atender la demanda en periodo punta de un día y medio (máxima demanda estacional). la capacidad de los depósitos de agua potable para abastecimiento debe permitir, como mínimo, Para posibilitar las operaciones de mantenimiento en la red en alta o solventar situaciones de avería,

(432 habitantes). Entre ellos suman un total de 19.526 habitantes. urbano de Baza (19.094 habitantes según patrón de 2017) más los habitantes resultantes de este PRI Esta capacidad deberá ser suficiente para atender las necesidades de la población actual del núcleo

Para el cálculo de la demanda se toma 310 l/hab/día (según PGOU de Baza)

actuales en el municipio necesitaría un depósito para acumular 9.079 l, capacidad no cubierta con los depósitos existentes Para atender la demanda en periodo punta de un día y medio (máxima demanda estacional), se

Serán necesarias las obras de ampliación de los depósitos existentes

ENERGÍA ELÉCTRICA

Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de Sevillana-Endesa (Resolución 5 de mayo de transformación como de baja tensión del planeamiento se realizarán basándose en las Normas La compañía suministradora es Endesa, por lo que tanto la red de media tensión, centros de

Baja Tensión (R.D. 842/2002).

Además de esta normativa específica de Sevillana-Endesa será de aplicación el nuevo Reglamento de

expediente es el nº 375779 UE 11 Baza. Se ha solicitado información sobre el nuevo punto de entroque con la red existente cuyo número de

ALUMBRADO PÚBLICO

calidades y especificaciones de equipos y materiales a utilizar en la ejecución. del Plan de Reforma Interior y las determinaciones al respecto del ayuntamiento de Baza, en cuanto a La gestión de la red de alumbrado público es municipal, por lo que se regirá por las determinaciones

según norma UNE-EN 50086.2-41 unipolares de cobre, aislamiento tipo EPR -0,6/1KV. con cubierta de PVC en tubo de pvc reforzado alumbrado público se realiza en Baja Tensión, como red subterránea formada por conductores Se reutiliza en la medida de lo posible el alumbrado existente adaptándolo, si es necesario. La red de

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _100		23 11:02	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 34 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA	



red de telefonía y telecomunicaciones

La gestión de la red es telecomunicaciones se realizará a cargo de distintos operadores. Toda la red de telecomunicaciones se realizará subterránea bajo tubo. Las canalizaciones principales se realizarán con arqueta tipo homologada D y tubo de 110mm, mientras que las secundarias irán con arqueta tipo Hy tubo de 63mm.

UNIDAD DE EJECUCIÓN

4.6.

De acuerdo con el artículo 99.2 y 3 de la LISTA, "Corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del sistema de actuación de cada unidad. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística."

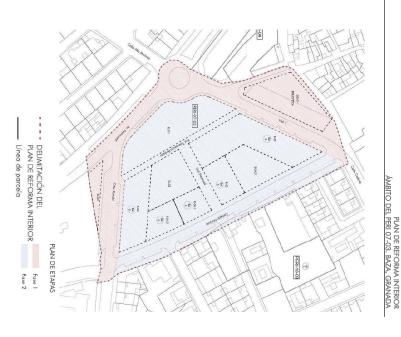
Se establece en este Plan de reforma Interior una única unidad de ejecución

De acuerdo con el levantamiento topográfico mencionado no se determina Suelo Público Asociado, así como tampoco lo contempla el P.G.O.U. Por tanto, la Unidad de Ejecución tiene una superficie de 20.320 m².

Para el caso de la modificación de la Unidad de Ejecución delimitada, se atenderá a lo establecido en el artículo 99.5 de la USTA.

ejecución, que son definidas en el Documento nº5 de Plan de Etapas.

La urbanización del ámbito se realizará en dos fases de urbanización, dentro de la misma unidad de



Endorcia Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C./ Morqués de Porados, nº 26, Portal 2, oli 3, 41010-Sevilla
PACTORIAN
Tilin,/Fax: 954 00 36 13 factor-ia@factor-ia.com

UNIGOEZ, GEWIGOGE ANGEE, GENALNOWIDENEID

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITOPERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 35 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Pontal 2, o

C/ Marques de Paradas, n° 26, Portal 2, oti. 3. 4
Tlfn./Fax: 954 00 36 13 factor-ia@factor-ia.com

SISTEMA DE ACTUACIÓN.

4.7.

Interior se ratifica en el citado sistema de actuación. indica el Sistema de Actuación como el de Compensación, por lo que el presente Plan de Reforma La Ficha del Suelo urbano delimitada por el PERI-07 del Plan General de Ordenación Urbanística

conexión entre la calle Casicas y el Callejón de San Marcos. ámbito de Suelo Urbano mediante una ordenación detallada que resuelve la apertura de una calle de Esta elección se justifica en base a los propios objetivos y criterios de desarrollo previstos en la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística, que justifica la misma en el

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02 :00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 36 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

 ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
1
ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
ı
1
ı
1
1
 1
1

Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2. c

C/ Marques ae Languer, n. _ _ . Tlfn./Fax: 954 00 36 13 <u>factor-ia@factor-ia.com</u>

MEMORIA ECONÓMICA

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

5.1.1. INTRODUCCIÓN

Se realiza el siguiente estudio económico financiero del sector de suelo urbano definido por la propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística en el ámbito del PERI 07 del PGOU de Baza, con la finalidad de informar a la propiedad sobre la idoneidad del desarrollo de la

5.1.2. ESTUDIO ECONÓMICO

En el cálculo de los costes que se reflejan a continuación, se ha tenido en cuenta lo siguiente:

<u>HONORARIOS TÉCNICOS, NOTARÍA Y REGISTRO</u>

Seguridad y Salud y su Coordinación durante la ejecución de las obras. Reparcelación y un Proyecto de Urbanización que materializa dichas parcelas además del Estudio de Para el desarrollo del sector es necesaria la aprobación del Plan de Reforma Interior, Proyecto de

obras, así como los gastos correspondientes a tasas notariales y de registro son los siguientes: Los honorarios (en euros) correspondientes a la redacción de los planes, proyectos y dirección de las

Tasas, arbitrios, notaria, registro y otros gasi 0,5% obras urbanización	Dirección de obra de urbanización	Proyecto de Urbanización	PRI y Proyecto de Reparcelación
2.175€	14.529 €	43.586 €	11.943€
	Tasas, arbitrios, notaria, registro y otros gasi 0,5% obras urbanización 2.175 €	2	_

1.414.626,06 €. Se toma para el valor máximo de suelo para vivienda protegida: 2.646.048,96 € - 1.231.423 €=

Considerando el desarrollo temporal del ámbito con los siguientes parámetros:

- Tasa actualización: 1,36%
- Periodos: 24 semestres.
- Inicio urbanización: 24 meses y dura un año.

El valor del suelo se estima en 919.480 € (45,25 €/m²s)

beneficio del promotor del 7% el valor de repercusión sería superior al máximo establecido Por el método residual estático considerando unos costes de construcción de 525 €/m²t y un

JRBANIZACIÓN

junta de compensación. Todos los costes de urbanización, tanto de los viales como de los espacios libres, corren a cargo de la

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

Costes de la urbanización completa del sector

Granada, que se comprueba que son precios acordes con las condiciones actuales de mercado. Para definir esa cantidad se recurre a usar los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de

del sector ya se encuentra urbanizado. sobre la superficie de vial y espacios libres a falta de urbanizar, ya que se tiene en cuenta que parte En este caso, se obtiene el presupuesto de ejecución material del proyecto de urbanización por ratio

supuesto de C	supuesto de Ej
Contrata	Ejecución Material

Pre Pre 1.130.685€ 950.155€

Gastos de gestión

El sistema de actuación del Plan de Reforma Interior en el ámbito del PERI 07 del PGOU de Baza es el de compensación.

Material del Proyecto de Urbanización, siendo el mismo de 28.505 €. Los gastos de gestión del sistema de actuación se estiman en un 3% del Presupuesto de Ejecución

5.1.3. ESTUDIO FINANCIERO

ANÁLISIS DE LOS GASTOS

Coste del suelo bruto	919.480 🛮
Costes de urbanización	1.130.685
Honorarios técnicos, notaría y registro	72.233 🛮
Costes de Gestión	28.505 □

1.231.423

ANÁLISIS DE LOS INGRESOS

precio de venta del suelo en función de su uso: Para poder comprobar la rentabilidad de la operación, así como su viabilidad, establecemos un

Valor de repercusión de suelo para vivienda protegida: 145,54 €/m² techo.

El valor de repercusión de suelo para vivienda libre es igual que para vivienda protegida.

Valor de repercusión de suelo para vivienda libre: 145,54 €/m² techo

Esta es una opia impresa del documento electrónico (Ref.: 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9767CBDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de vertica proprieda para electrónica electrónica electrónica electrónica de los documentos firmados en la dirección was, impais/sea de para electrónica esta desta por 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL. A 427739ZPP, C.-ES (CN-AC FNMT Usuarios, OL-Erees, OL-FNMT, RCM, C.-ES) el GONGOZO23 100155.

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITOPERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684 , Fecha de entrada: 05/06/20 : 00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 37 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2. c.

Tit. _rr.

Tlfn./Fax: 954 00 3613 factor-ia@factor-ia.com

JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

En base a los estudios realizados en puntos anteriores, pasamos a comprobar la viabilidad del Plan de Reforma Interior como se observa en el cuadro siguiente:

CONCEPTO	COSTES INGRESOS	SOS BENEFICIO	icio	%
COSTES ESTIMADOS PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR	CTOR			
COSTE BRUTO DEL SUELO	919.480 €			
HONORARIOS TÉCNICOS, NOTARÍA Y REGISTRO	72.233 €			
COSTES DE URBANIZACIÓN	1.130.685 €			
COSTES DE GESTIÓN	28.505 €			
SUBTOTAL	2.150.903 €			
COSTES DE FINANCIACIÓN 1%+.g	21.509 €			
	2.172.412 €			
Imprevistos (5%)	108.621 €			

2.281.033 € 2.801.260,055 520.226,95 € 22,81%
Según se observa en el cuadro, resulta que el balance de la operación arroja un saldo positivo del 22,81%, por lo que se ratifica la viabilidad económica del Plan de Reforma Interior.

VIVIENDA

ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

5.2.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

5.2

Se redacta el presente documento en cumplimiento del artículo 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y del artículo 3.1 del Reglamento General de Valoraciones.

El artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana establece:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en mancha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suela destinada a usos productivos."

El Reglamento General de Valoraciones desarrolla el apartado transcrito de la siguiente forma:

"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcita y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos".

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de manthenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el imparte de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la netución comporta "

En este documento se analiza el impacto del Plan de Reforma Interior de uso global Residencial, sobre la Hacienda Municipal de Baza, como Administración encargada de la gestión de la mayoría de los servicios públicos.

5.2.2. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL

En este apartado se analiza y cuantifica la Inversión Municipal (IM) para:

La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo

La Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización al ser propietaria del 8,95%. El Excmo. Avro. de Baza hasta la fecha ha desembolsado los stauientes innortes en concepto de obras de

El Excmo. Ayto, de Baza hasta la fecha ha desembolsado los siguientes importes en concepto de obras de urbanización ya ejecutadas en el ámbito:

- Urbanización C/ Rabalia Baja C/ Cuestecilla C/ nueva apertura prolongación C/ Casicas: 178.590,65 €.
- Centro de transformación: 63.515,09€.

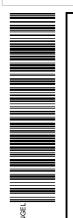
- Ejecución zonas verdes biblioteca municipal: 23.245,56 €.

TOTAL ASUMIDO POR EL AYUNTAMIENTO: 265.351,30€.

Esta cantidad es superior a la que le correspondería pagar por su cuota de participación, la compensación necesaria es equivalente a todo el defecto de aprovechamiento que se tiene que materializar en otro ámbito.

Esta es una opia impresa del documento electrónico (Ref. 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4ZPG51BEDPB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmado se la dirección was impresisea por esta Astronomiento lebasa esta Astronomienta indestruinentes de los documentos infrandos en la dirección was impresisea por esta Astronomienta de la distinción de la Calcula de La Calcula

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684 , Fecha de entrada: 05/06/20 : 00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 38 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



(IA) Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, c

2. La edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones, incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora.

m² según fija el PGOU y unos costes de construcción de 600 €/m²t. Consideramos para el suelo de equipamientos SIPS una edificabilidad de 1,20 m²t/m²s para la parcela de 1.000

Equipamiento SIPS: (1.000 m²s x 1,20 m²t/m²s) x 600 €/m²t = 720.000 €.

El equipamiento se construiría durante 2 años una vez recepcionada las obras de urbanización.

5.2.3. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL

- 1. Obtención de parcelas destinadas a equipamientos. El Ayuntamiento obtendrá parcelas, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos, con una superficie total según Plan.
- 2. Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la

Como propietario del 8,95% más la cesión obligatoria (10% AM): 3.765, 91 UA

Por compensación por los gastos de urbanización realizados: Defecto de aprovechamiento de 1.065,95 UA.

3. Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

5.2.4. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

Trabajamos con los presupuestos del año 2023

1. Repercusión de gasto-ingreso por habitante, según la clasificación económica.

PRESUPUES	PRESUPUESTOMUNICIPAL 2023		
GASTOS	23.192.700,00 🏻	%	□habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP .1 Gastos de Personal	8.276.607,08	35,69%	406,19 🛮 /habitante
CAP .2 Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	11.453.956,88	49,39%	562,13 🛮 /habitante
CAP .3 Gastos Financieros	57.000,00 D	0,25%	2,80 🛮 /habitante
CAP .4 Transferencias corrientes	1.455.754,87	6,28%	71,44 🛮 /habitante
CAP .5 Fondo contingencia	98.214,05	0,42%	4,82 🛮 /habitante
Total Operaciones Corrientes	21.341.532,88 [92,02%	1.047,39 ☐ /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP .6 Inversiones Reales	429.167,12	1,85%	21,06 🛮 /habitante
CAP .7 Transferencias de Capital	0,00 🛭	0,00%	0,00 🛮 /habitante
CAP .8 Activos Financieros	35.000,00 [0,15%	1,72 🛮 /habitante
CAP .9 P asivos Financieros	1.387.000,00	5,98%	68,07 🛮 /habitante
Total Operaciones de Capital	1.851.167,12	7,98%	90,85 🛮 /habitante
INGRES OS	23.192.700,00 []	%	□habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP .1 Impuestos Directos	6.362.437,77	27,43%	312,25 🛮 /habitante
CAP .2 Impuestos Indirectos	150.500,00 [0,65%	7,39 🛮 /habitante
CAP .3 Tasas y Otros Ingresos	3.790.000,00 [16,34%	186,00 🛮 /habitante
CAP .4 Transferencias corrientes	12.661.162,23 [54,59%	621,38 🛮 /habitante
CAP .5 Ingresos Patrimoniales	153.600,00 [0,66%	7,54 🛮 /habitante
Total Operaciones Corrientes	23.117.700,00 [99,68%	1.134,56 /habitante
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP .6 E najenación de Inversiones Reales	0,00	0,00%	0,00 🛮 /habitante
CAP .7 Transferencias de Capital	0,00 🛭	0,00%	0,00 🛮 /habitante
CAP .8 Activos Financieros	75.000,00 D	0,32%	3,68 🛮 /habitante
CAP .9 P as ivos Financieros	0,00	0,00%	0,00 🛮 /habitante
Total Operaciones de Capital	75.000,00 🏻	0,32%	3,68 🛮 /habitante

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Rel: 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9787CBDDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere limas Mediante el código de vertificable puede comproba la visitamida su al afreción was francia princia proteción puede compropor la visitamida su al afreción was intexpisseda per circa falla filadorna - I Firmado por : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL. A 427739ZPP, C.E.ES (CN=AC FNMT Usuarios, OLE-Grees, OEFNMT, RCM, C.E.ES) el GoSDRIGUEZ, A 1001 55.

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684 , Fecha de entrada: 05/06/20 : 00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 39 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

		-
=		
=		
=	_	
=	_	
_		
=		
_		
_		
=		
_		
_	_	
=	_	
=		
_		
=		
=		
=		
=		
_	_	
=		
_	_	
_		
=		
_		
=		
_		
_		

2
ğ
ž
햙
9
ō
Ž.
랎
ᇫ
ĕ
8
ਫ਼
8
8
욠
<u>ĕ.</u>
<u>8</u>
otención de los indicadores actuales de estabilidad presupu
<u> 8</u>
ᅙ
큵.
staria, endeudamie
ᅙ
ğ.
3
<u>a</u>
o etc
ਨੈ

Los distintos indicadores presupuestarios del presupuesto del año 2023 se exponen en el cuadro siguiente:
disti
пto
S in
dic
ado
res
pre
gus
) es
đ.
SO
de
pre
qus
ues
ō
e
d año
ño 2023 se exp
23
se e
ğ
one
n e
<u>е</u>
onen en el cua
adro
Sis.
gui.
ente

S IT UACIÓN ECONÓMICA	
	2023
TOTAL INGRESIOS	23. 192. 700,00 🏻
TOTAL GASTOS	23.192.700,00 []
DIFERENCIA	0,00 🛮
AHORRO NETO (1 (1 a 5) - G (1 a 4 + 9))	487.381,17 🛮
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA	
SUMA 1 A 7 INGRES OS	23.117.700,00
SUMA 1 A 7 GASTOS	21.770.700,00
DIFERENCIA	1.347.000,00 🛮
AJUSTES POSITIVOS	0,00
AJUSTES NEGATIVOS	0,00
ESTABILIDAD	1.347.000,00 🛮
AHORRO	
INGRES OS CORRIENTES	23.117.700,00
GAS TOS CORRIENTES	21.284.532,88
DIFERENCIA	1.833.167,12
(-) ANUALIDAD TEÓRICA DE AMORTIZACIÓN	934.756,44
AHORRO	898.410,68 🛮
% de ahorro	2,808 €
	3,07/6

5.2.5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá de los servicios resultantes y los ingresos. cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación

ESTIMACIÓN DE GASTOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA POR LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El planeamiento reproduce las características básicas del modelo preexistente, con una ampliación de servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

nuevos habitantes estimados en la nueva actuación. Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de

Según la información estadística municipal el tamaño medio familiar es de 2,860 hab/vivienda

La nueva urbanización prevé la construcción de 180 nuevas viviendas. Por tanto, el incremento de población

 $180 \text{ viv} \times 2,860 \text{ hab/viv} = 515 \text{ habitantes}$

Proyección de gastos corrientes presupuestarios según el mayor número de habitantes (515) de la nueva ordenación

Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, nº 26, Pantol 2 -

GASTOS	537.717,59 🛭	%	□habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1 Gastos de Personal	209.094,43 []	38,89%	406,19 🛮 /habitante
CAP.2 Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	289.364,78 []	53,81%	562,13 🛮 /habitante
CAP.3 Gastos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP .4 Transferencias corrientes	36.777,18 🛮	6 84%	
CAP .5 Fondo contingencia		0,0770	71,44 🛮 /habitante
	2.481,21 []	0,46%	71,44 🛮 /habitante 4,82 🖺 /habitante

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

(ahorro, crédito, etc...).

ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES DE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

2.1. Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

Impuesto de Bienes Inmuebles. IBI

La ponencia de valores catastrales de Baza entró en vigor en el año 2008.

La base imponible es el valor catastral de los inmuebles.

Tipo de gravamen (2023): 0,650%

Valor catastral del suelo:

Valores de repercusión:

Uso Residencial: 300 €/m²t.

Valor catastral: Vv x GB x RM.

Vv: Valor de venta = Repercusión (€/m²t) x Superf construida (m²t):

GB: 1,20 V_V: 300 €/m²t × 20.320 m²t = 6.096.000 €.

RM: 0,50

Coeficiente de actualización: 2,528

Valor catastral suelo: 6.096.000 € x 1,20 x 0,50 x 2,528 = 9.245.286,77 €.

Valor catastral construcciones:

Módulo Básico de Construcción (MBC): 550 €/m²t. Coeficientes uso y tipología:

Valor construcciones: Residencial Plurifamiliar edificación abierta (1.1.1.3): 1,20 → 660,00 €/m²t.

Residencial Plurifamiliar edificación abierta: 660,00 €/m²t x 20.320 m²t = 13.411.200 €.

Valor catastral construcciones: 13.411.200 € x 1,20 x 0,50 x 2,528 = 20.339.630,89 €.

VALOR CATASTRAL TOTAL: V. SUELO + V. CONSTRUCCIONES = 9.245,286,77 \in + 20.339.630,89 \in = 29.584.917,66 \in .

Doc I - 38

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref. 1084999 MCWOX-P9,WM+4-QHUO 151/4F2/F0S/TGBDDB130C290701239ED485) Seta esta manera electrónica (Ref. 1084999 MCWOX-P9,WM+4-QHUO 151/4F2/F0S/TGBDDB130C290701239ED485) Esta esta medianidade activata indicada medianidade activata indicada electrónica de los documentos infirmados en la dirección web: https://sede.portal.ayuntamien/debas.aes8448/portalentidades.do?en-1.1 Rimados por: 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL ANGEL A4273957P, C.=ES (CN=AC PNMT Usuarios, OL=Ceres, O=PNMT-ROM, C.=ES) el GOS/GOZO23 100156.

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684 , Fecha de entrada: 05/06/20 ::00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 40 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2. c

CUOTA: V. CATASTRAL X TIPO DE GRAVAMEN: 29.584.917,66 € x 0,650% = 192.301,96 €.

2.2. Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

aplican los siguientes costes de construcción por contrata: La base imponible es el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las edificaciones. Según la ordenanza fiscal se

Tipo de gravamen: 3,10%. Residencial Plurifamiliar edificación abierta libre: 660 €/m²

349.367,39	349.367,39			TOTAL
349.367,39	349.367,39	3,10%	554,62	tesidencial Plurifamiliar protegida (1.1.2.3)
C (1-B)	$C = BI \times fi$	Tř.	ВІ	
Cuota Líquida. Bonificación	Cuota	Tipo Impositivo	BASE IMPONIBLE: PEM	Usos y Tipologías Edificatorias
	OBKAS, ICIO	NO IALACIONES T	IMPOESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIC	IMPOESIO DE C

Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. IIVTNU

manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años. La base imponible de este impuesto está constituída por el incremento real del valor de los terrenos puesto de

de Baza y unos porcentajes que varían en función del periodo de tiempo en que se han producido los incrementos. Para la determinación del incremento de valor se aplican una serie de reglas contenidas en las Ordenanzas Fiscales

urbanizadora, aconsejan establecer hipótesis que permitan simplíticar y realizar una razonable estimación de La multitud de variables a tener en cuenta y la disparidad de situaciones que se pueden presentar en cada actuación

producido en un periodo de 5 años, por lo que el incremento anual a considerar es 3,50% del valor del suelo. En este ejemplo se hace la hipótesis de que se transmiten el 90% de los terrenos y que el incremento de valor se ha

La base imponible se calcula aplicando el porcentaje de incremento anual al valor catastral del suelo por el número

Cuota tributaria según la siguiente tabla

INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATUR ALEZA URBANA	RRENOS DE NATURA	ALEZA URBAN
Cuota Tributaria (CT)	Tipo impositivo	E stimación
203.858,57 🛮	14,00%	60% del Valor
		esimago
VT	9.245.286.77 □	
Vα		
Na	3,5% anva	anual
fi	3,5% 5	77 [] % anual 5 años
Terrenos que se transmiten sobre el total	3,5% au 5 au 14,00% ti	anual años
totion doe of transfer of the original	3,5% 5 14,00% 90%	36,77 3,5% anual 5 años ,00% ti 90% terrenos

Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística: El Impuesto de Actividades Económicas (IAE) El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM) Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales

Se obtiene la ratio de los ingresos por habitante del presupuesto municipal liquidado y se aplica esa ratio a los

INGRES OS CAP	INGRES OS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5
	6.315,83 🛮
	28.800,16 🛮
y otros ingresos	95.747,92 🛮
erencias Corrientes	319.862,77 🛮
os Patrimoniales	3.880,44 🛮

IAE
IVTM
Tasas
Transfe

5.2.6. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal. Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el

situación actual del sector inmobiliario, en el que se aprecian indicios de cierta estabilización, es el siguiente: estudiando el siguiente escenario de desarrollo temporal que por motivos de prudencia, teniendo en cuenta la evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el presupuesto municipal se realizara

Escenario de estabilización: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es de 6 viviendas/1000

necesarios para la total edificación de los solares. el incremento previsible de habitantes al año, el número de nuevos vehículos, así como el número de años Una vez definido el ritmo edificatorio, se puede calcular el número de viviendas que se van a construir al año,

análisis del impacto presupuestario De esta manera, en el escenario de estabilización, se obtiene la siguiente información básica para realizar el

ipótes is de Escenario de estabilización				
oducción residencial anual	6	viviendas/1000/año	122	22 viv/año
imero de habitantes/año	17	hab/1000/año	350	350 habitantes/año
imero de vehículos	- 11		214	vehículos/año
empo necesario para edificar las viviendas	1,472	1,472 años		
rcentaje de producción anual s∕total	67,92%			
uevos habitantes nuevo planeamiento	515			
io de recepción de la urbanización	2022			

Año Por Tier Vúr

en el presente estudio consideramos 5 años (5 fases de un año cada una). edificarían en un plazo de año y medio de mantenerse el ritmo edificatorio a lo largo de todo el periodo, pero habitantes y 214 nuevos vehículos, anualmente. La totalidad de las viviendas previstas en el sector se absorber una media de 122 viviendas al año, lo que supone un incremento poblacional de 350 nuevos Esto es, en una situación económica estabilizándose, el mercado inmobiliario de Baza tiene la capacidad de

Doc I - 39

Esta es una opia impresa del documento electrónico (Ref. 1084698 MCWOX-P9,WH-4OHUO 151F4ZPF051EE9767CBDDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmado su al cinción web, intejar siención web compentas electrónicas de los documentos firmados en la direción web, intejaris electrónicas establicas de la cinción web compentas firmados por : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL. A 4277387P, C=ES (CN=AC PMIT Usuarios, OL=Ceres, O=PMIT ROJA, C=ES) el G60762023 10.0155.

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la urbanización del PERI 07 y se recepciona por el Ayuntamiento de Baza. Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.

Se calculará el Valor Actual Neto tomando como base el Cash-Flow que producen los saldos fiscales anuales, con una Tasa de Actualización (TA) de:

TA: PR + TLR.

DD: D::

PR: Prima de Riesgo = 8%

TLR: Tasa Libre de Riesgo ightarrow Rentabilidad de la deuda pública entre 2-6 años.

Desde una perspectiva puramente financiera, el resultado obtenido en el escenario de estabilización, con un Valor Actual Neto positivo indica que, atendiendo solo a los capítulos de ingresos y gastos corrientes, el mantenimiento de la urbanización y prestación de los servicios públicos tras el desarrollo de la actuación urbanizadora no comporta gastos netos para el Ayuntamiento de Baza.

En consecuencia, resulta viable el desarrollo de la actuación en los términos establecidos.

5.2.7. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

INGRESOS - GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES.

Puede observarse que únicamente en el segundo ejercicio la incidencia de la nueva ordenación es negativa, siendo postiva en el resto y arrojando la nueva ordenación un saldo final positivo.

	2025	2024	2027	2026	2029	2030	2031	2032	2033
NGRES CS									
OPERACIONES CORRIENTES									
GAP .1 Impuestos Directos	182.409,51 []	109.953,47 []	145,482,38 []	140239,58 []	175.768,49 []	211.297,40 []	237.738,92 []	237.738,92 []	237.738,92
CAP .2 Impuestos Indirectos	69.873,48 D	69.873,48 D	69.873.48 []	69.873,48 D	09.873,48 D	0,000	0,000	0,000	0,00
CAP .3 Tosas y Otros Ingres as	0,000	19,149,58 []	38.299, 17 []	57,448,75 0	76.598,33 []	95,747,92 0	95.747,92 0	95.747,92 0	95,747,92
CAP .4 Transferencias comentes	0,000	63.972,55 D	127,945,11 []	191917,66 0	255.890,22 [319.86277 []	319.842,77.0	319.842,77.0	319.842,77
CAP .5 Ingresos Patrimoriales	0,000	776,09 D	1.552,18 []	232827 0	3.104,35 []	3.880,44 0	3.880,44 0	3.880,44 0	3.880,44
Total Operaciones Corrientes	252.282,99 []	243.725,17 []	383.152,31 []	461.807,73 []	581.234,87 [630.788,53 []	457.230,05 D	657.230,05 D	657.230,05
GASTOS	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
CAPITULO	83.637.77.0	108729,10 []	133.820.43 []	158911.76 []	184,003,10 0	209.094.43 []	209.094.43 []	209.094.43 [209.094.43
CAPÍTULO2	115.745,91 []	150.469,68 []	185.193.46 []	21991723 0	254.641,000	289.364.78 []	289.364,78 []	289.364,78 []	289.364
CAP ITULO 4	14.710,87.0	19.124,13 []	23.537,39 []	27.950.65 F	32.363.91 []	36,777,18 0	36,777,180	36,777,180	36.777
TOTAL	214.094,55 []	278.322,92 [342.551,28 []	406.779,65 []	471.008,01 []	535.236,39 (535.236,39 ()	535.236,39 ()	535,226,38
SALDOFISCAL	36,186,44 []	-14.597,74 []	40.601,08 []	55.028,09 []	110.226,86 []	95.562,15 []	121.993,67 []	121.993,67 []	121.993,47

Para la distribución de gastos de los capítulos 1 y 2 estimamos que el 40% de los mismos son independientes por tanto se producen con el suelo urbanizado, siendo el 60% restante con la edificación terminada al se dependiente del incremento de pobloción.

El capítulo 4 se estima año a año en función de los capítulos 1 y 2

INGRESOS - GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL.

Al objeto de facilitar la comprensión del alcance que las actuaciones de inversión de la nueva ordenación pueden implicar sobre el presupuesto municipal, se han planteado tres situaciones de carácter básico:

. Financiación (externa) de la inversión con cargo a los propietarios de la actuación. Estas no son objeto análisis en los aspectos referidos a su financiación al no incidir la misma sobre el presupuesto municipal.

 Financiación (interna) de la inversión con cargo a recursos propios, bien como consecuencia de la utilización de una parte de la capacidad de ahorro (805.773,34 € en el presupuesto consolidado de 2018), bien por la utilización de bienes patrimoniales.

3. Financiación (interno) de la inversión con cargo a recursos ajenos, normalmente mediante la concertación de un préstamo. Para este supuesto deben examinarse las consecuencias que en el resultado del presupuesto municipal tendrán tanto los devengos de intereses, como los retornos del capital recibido. Esta modalidad es la prevista en el supuesto para la financiación de los equipamientos (dentro de los equipamientos públicos locales).

5.2.8. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS PRESUPUESTARIOS ESTIMADOS.

Se realiza un primer examen del resultado de la nueva ordenación y del presupuesto municipal inicial, pero el nacilisis de los indicadores se realiza sobre la agregación de ambos, ya que este sería en su caso, el presupuesto que finalmente debería ser tramitado. Igualmente se contempla un período que alcanza hasta el ejercicio de 2033

, entendiéndose que dentro del mismo quedaran incluidas las principales incidencias económicas de la nueva ordenación.

estabilidad presupuestaria.

Todos los años se cumple con el parámetro de estabilidad presupuestaria.

	Presupue sto 2023	Presupuesto Agregado 2025	Presupuesto Agregado 2026	Presupues to Agregado 2027	Presupuesto Agregado 2028	Presupuesto Agregado 2029	Presupuesto Presupuesto Presupuesto Presupuesto Presupuesto Presupuesto Presupuesto Presupuesto Presupuesto Agregado 2025 Agregado 2026 Agregado 2027 Agregado 2028 Agregado 2029 Agregado 2030 Agregado 2031 Agregado 2032 Agregado 203	Pre supuesto Agregado 2031	Presupuesto Agregado 2032	Presupues to Agregado 2033
STABILIDAD PRESUPUISTARIA										
UMA LATINGRESOS	23.117.700,00	23.369.982,99	23.381.425,17	23.500.852,32	23.579.507,74	23.698.934,87	23.117.700.00 23.369.982.99 23.381.425.17 23.500.852.32 23.579.507.74 23.698.934.87 23.748.488.53 23.774.930.05 23.774.930.05	23.774.930,05	23.774.930,05	23.774.930,05
UMA LA7 DE GASTOS	21.770.700,00	22,439,752,76	22.353.881,41	22.117.383,19	22.172.566,56	22.223.332,02	21.770.700.00 22.439.752.76 22.353.881.41 22.117.383.19 22.172.566.56 22.223.332.02 22.274.097.49 22.260.634.58 22.247.171.67 22.233.708.76	22.260.634,58	22.247.171,67	22.233.708,76
DIFERENCIA	1.347.000,00	930.230,23	1.027.543,76	1.383.469,13	1.406.941,18	1.475.602,85	1.027.543,76 1.383.469,13 1.406.941,18 1.475.602,85 1.474.391,04 1.514.295,47 1.527.758,38 1.541.221,29	1.514.295,47	1.527.758,38	1.541.221,29
JUSTES	0,00	0.00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
STABILIDAD	1.347.000,00	930.230.23	1.027.543,76	1.383.469,13	1.40 6.941,18	1.475.602.85	1.347.000.00 930.230.23 1.027.543.76 1.383.469.13 1.406.941.18 1.475.602.85 1.474.391.04 1.514.295.47 1.527.788.38 1.541.221.20	1.514.295,47	1.527.758.38	1.541.221,29

AHORRO NETO

Este parámetro también es positivo todos los años estudiados y se aprecia como el nivel de endeudamiento va disminuyendo año tras año conforme se va amortizando la deuda actual.

TO N EC ONÓ MIC A	2023	2025	2026	2927	2028	2029	2030	2031	2032	2033
0										
DSCORRIENTESEJERCICIO	23.117.700,00	23.369.982,99	23.381.425,17	23.500.852,32	23.579.507,74	23.698.934,87	23.117.700.00 23.369.982,99 23.381.425,17 23.500.852,32 23.579.507,74 23.698.934.87 23.748.488.53 23.774.930.05 23.774.930.05 23.774.930.05	23.774.930,05	23.774.930,05	23.774.930,05
SCORRIENTESEJERCICIO	21.341.532,88	21.578.585,64 21.636.714,29 21.688.216,07	21.636.714,29	21.688.216,07	21.743.399,44	21.794.164.90	21.743.399,44 21.794.164,90 21.844.930,37 21.831.467,46 21.818.004,55 21.804.541,64	21.831.467,46	21.818.004,55	21.804.541,64
NCIA	1.776.167,12	1.791.397,35	1.744.710,88	1.812.636,25	1.836.108,30	1.904.769,97	1.903.558,16	1.943.462,59	1.956.925,50	1.970.388,41
s	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
tO (Sobre liquidación ejerante.)	1.776.167,12	1.791.397,35	1.744.710,88	1.812.636,25	1.836.108,30	1.904.769.97	1.903.558,16	1.943.462,59	1.956.925,50	1.970.388,41
OFTO	7,68%	7,67%	7,46%	7,71%	7,79%	8,94%	8,02%	8,17%	8,23 %	8,29%
DE ENDELDAMIENTO	53,66%	35 176	43,75%	41,56%	37,71%	33,83%	30,08%	26,36%	22,68%	1900/61

5.2.9. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

En relación a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es necesario, en primer lugar, efectuar una interpretación de la intención que llevo en su día al legislador a incluir este aspecto en la Ley 8/2007. Para ello, es necesario revisar las principales normas y programas de ordenación territorial (de ámbito nacional y de la Comunidad Autónoma) a fin de precisar qué se puede entender por «suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos».

Una primera interpretación que surge de esa revisión documental concluye que la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos supone, fundamentalmente, «la disponibilidad de suelo para el desarrollo de

Doc I - 4



 $\overline{\geq}$

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref. 1084698 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4P2F05 BE9767DBDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmado sen la dirección was funtas/issale propriad ayuntamientobebase assa Astaformáteriadoras—I Firmado por 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL - 44273927P, CA=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OL=Ceres, O=NNM, CA=ES) el GóSicu203 (100156, 2001600022) (100156).

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684 , Fecha de entrada: 05/06/20 : 00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 42 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



Dentro del uso productivo podemos englobar por tanto los usos industriales en sus distintas categorías, terciarios actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo pre-existente»

20.320 m²t de uso exclusivo residencial. El nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado es de uso global Residencial y tiene una edificabilidad total de

El sector por tanto no tiene m²t dedicados a usos productivos generadores de actividades económicas y empleo, al tratarse de un pequeño ámbito cuya finalidad es paliar el déficit de viviendas existente en el municipio

5.2.10.CONCLUSIÓN.

1. La referida al actual Presupuesto Municipal Es importante subrayar que deben ponerse de manifiesto tres situaciones diferenciadas:

2. La que contempla el Presupuesto previsto para la nueva ordenación

3. La resultante de la agregación del Presupuesto Municipal y del Presupuesto de la nueva ordenación.

finalmente se ejecute o no la nueva ordenación, deberá ser objeto de análisis y de la adopción en su caso de Con relación a la primera, resulta evidente que cualquier problema de orden económico que en ella pudiera detectarse, será ajeno a la nueva ordenación que se pretende tramitar, y por eso, con independencia de que

las medidas que resulten necesarias para su solución.

Por lo que se refiere a la segunda, esencialmente son dos los apartados a examinar:

a. El resultado económico final previsto, que en el supuesto práctico hemos llamado "saldo fiscal", que viene a artículos, se obtendrán si se tramita esta nueva ordenación, y que en este caso resulta ser positivo 690.979,82 determinar el equilibrio o no entre los ingresos y gastos que por los conceptos señalados en los citados

En cuanto a la tercera situación, que es sobre la que finalmente deberá adoptarse la decisión definitiva, el con un tipo de interés prefijado, y que también resulta positivo en 372.048,60€. pagos que se han de producir a lo largo del periodo sobre el que se estima tendrá incidencia esta ordenación b. El resultado financiero, expresado a través de los resultados actualizados de los flujos anuales de cobros y

a. La repercusión económica de la ordenación, referida al incremento de los bienes de carácter no patrimonial su precio, como el del incremento de la riqueza del Municipio. Fundamentalmente comprenderá el conjunto de como intangible, ya que la finalidad del mismo no es tanto su puesta en el mercado, en el que quedaría fijado que la misma comportará sobre el inmovilizado municipal, fundamentalmente desde el análisis de su valor también a otras circunstancias como análisis agregado de ambos presupuestos resulta una tarea compleja, ya que en ella debe atenderse no solo al resultado del sumatorio de los importes de los estados de ingresos y gastos de los dos presupuestos, sino

actividad en el sector terciario o de servicios. b. La posibilidad de ampliar la diversificación de la estructura económica del Municipio, incrementando la infraestructuras adscritas al dominio público, soporte del desarrollo de nuevas actividades económicas

por tanto garantía de continuidad en el tiempo del propio Municipio. c. La conveniencia o no de esta nueva ordenación, en tanto suponga un crecimiento poblacional sostenible, y

utilizado para el préstamo del RDL 5/2009, que no se ve mermado por la agregación de las estimaciones como lo demuestra el indicador de ingreso corriente, menos gasto corriente y variación de pasivos financieros, En el supuesto planteado, el presupuesto municipal mantiene un buen equilibrio a lo largo de estos ejercicios,

Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P

ejercicios en que estos concurran. conducir a una situación de difícil recuperación, debido al efecto acumulativo que los mismos tienen durante los generación de un déficit estructural. La falta de corrección de estos desajustes de forma inmediata puede gasto ordinario por el importe en que se hayan reducido los ingresos, evitándose así la posibilidad de últimos, sobre todo en periodos de baja actividad económica, con la finalidad de proceder a reequilibrar el incluidos los de la deuda, con sus recursos ordinarios. Tan solo será necesario mantener un control de estos la viabilidad futura del Ayuntamiento, ya que comporta la capacidad de poder subvenir los gastos corrientes, previstas en la nueva ordenación urbanística por estos conceptos. Este equilibrio se considera fundamental para

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

En base a lo expuesto, y por lo que se refiere a los resultados del presupuesto municipal y de la nueva parte de su financiación podrá hacerse con cargo a nuevo endeudamiento. corriente, a la amortización de deuda, por lo que cuando se requiera la financiación de nuevas inversiones, una estabilidad presupuestaria. Se está destinando una parte significativa del diferencial entre ingreso-gasto La posibilidad de mantener el equilibrio mencionado, hace que exista capacidad de ahorro a los etectos de la

ordenación, debe estimarse que la misma incide positivamente sobre el primero.

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/20:00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Partol 7

PROGRAMACIÓN

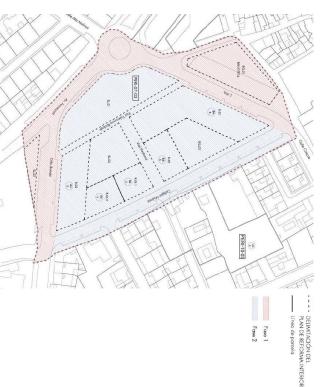
<u>6.1</u>

CONTENIDO DE LA PROGRAMACIÓN.

del PERI-07-03 del PGOU de Baza. definido por la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística del ámbito de Urbanización dentro de una única Unidad de Ejecución coincidente con la totalidad del suelo Se establecen para el ámbito de actuación dos tases de urbanización, para la ejecución de las Obras

edificación. costes extras de mantenimiento, especialmente en lo que se refiere a las zonas verdes y espacios En cualquier caso, se tendrán en cuenta el orden de los trabajos de urbanización a seguir para evitar libres, así como el modo de evitar los deterioros derivados de la realización de las obras de

derivados de la ordenación urbanística. permite el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneticios y las cargas La Unidad de Ejecución delimitada asegura la idoneidad técnica y la viabilidad económica, así como



El orden de la realización de la obra se establece en dos fases:

6.2.

ORDEN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

- Una primera de reurbanización de la zona norte del sector, integrándose la rotonda y la calle Casicas, para dar servicio a la parcela de equipamiento EQ-01y la conexión con la carretera
- Una segunda fase acometer el resto de obras del sector, reajustándose los plazos de la ficha de Ronda
- La ordenación de la segunda fase podrá ser diferida a un Estudio de Detalle siempre que no se altere el aprovechamiento de las parcelas que lo conforman, de acuerdo a lo establecido en el artículo 71

PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

de la LISTA.

6.3

6.3.1. CAPÍTULO 1. PROGRAMACIÓN

- La fase 1 de reurbanización y remodelación de las obras ya ejecutadas: Las obras de infraestructuras y dotaciones necesarias para la integración en las redes y trazado viario ya existentes de la zona para posibilitar el desarrollo de la totalidad de la
- La adaptación o remodelación del viario existente, conectándolo con la trama viaria.
- En esta fase se pone en carga la parcela de equipamiento EQ-01
- La ejecución de la parcela de Espacios Libres EL-02.
- Estas obras deberán iniciarse en un plazo no superior a doce (12) meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

La fase 2 de ejecución contempla:

- La ejecución de la calle Callejón Molinos y su conexión con la Carretera de Ronda y la Calle
- La ejecución de los espacios libres de las parcelas EL-1 y EL-3. La ejecución del vial de tolerancia rodada y el vial peatonal.
- La ejecución de la edificación residencial, podrá simultanearse con la ejecución de las obras LISTA y el Reglamento de la LISTA de urbanización, siempre que se cumplan las determinaciones que a tal efecto imponen la
- La ejecución de estas obras no podrá demorarse en su inicio más de treinta y seis (36) meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

6.3.2. CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

obstante, ante esta circunstancia, desde la administración local deberá impulsarse su ejecución en las condiciones y fases previstas en el presente Plan de Reforma Interior al objeto de desarrollar acciones de inversión pública o, en su caso, mediante convenios con entidades privadas. No La construcción de los equipamientos previstos por el Plan de Reforma Interior se ejecutará mediante satistactoriamente la ordenación prevista.

Doc I - 42

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref. 1084698 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4P2F05 BE9767DBDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmado sen la dirección was funtas/issale propriad ayuntamientobebase assa Astaformáteriadoras—I Firmado por 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL - 44273927P, CA=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OL=Ceres, O=NNM, CA=ES) el GóSicu203 (100156, 2001600022) (100156).

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684 , Fecha de entrada: 05/06/20 : 00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 44 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

FASES DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

6.4.

Interior de Ordenación que desde su aprobación definitiva serán los siguientes: Los plazos máximos de ejecución que se establecen para el posterior desarrollo del Plan de Reforma

- Constitución de la Junta de Compensación o declaración de innecesariedad de la misma: un (1) año desde la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior.
- Proyecto de Reparcelación: dos (2) meses desde la aprobación definitiva del Plan de Reforma
- Presentación del Proyecto de Urbanización: un (1) año desde la aprobación definitiva del Plar de Reforma Interior de Ordenación.
- Inicio de las obras de urbanización de la Fase 1: un (1) año después desde aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización de la Fase 1: un (1) año desde el inicio

lnicio de las obras de urbanización de la Fase 2: dos (2) años después desde aprobación

- Finalización de las obras de urbanización de la Fase 2: un (1) año desde el inicio definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Los propietarios de las parcelas resultantes, tras la ejecución del planeamiento, deberán finalización de la urbanización. solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo de dos (2) años contado desde la
- Así mismo, tendrán un plazo de tres (3) años para la finalización de la edificación desde la obtención de la licencia.

Ordenanzas Municipales de Licencias. Los plazos de culminación de la edificación podrán prorrogarse conforme a lo establecido en las contractual, según el artículo 39 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Baza, junio de 2.023

salvo que se prevea un plazo distinto por el planeamiento urbanístico o por estipulación

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

Miguel A. Rojas Rodríguez

Jose A. Ruiz Villér

PROGRAMACIÓN DE LAS VIVIENDAS

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 281 del Reglamento de la LISTA se establecen a actuación de transformación urbanística en el ámbito del PERI 07-03 de Baza: confinuación los plazos a tener en cuenta para el inicio y terminación de las viviendas previstas en la

Para la vivienda protegida, los plazos para su caliticación provisional y definitiva serán los siguientes:

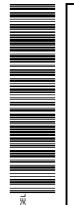
simultáneamente a la obtención de la licencia de edificación. desde la aprobación definitiva del presente Plan de Reforma Interior, previa o INICIO: La calificación provisional deberá obtenerse en el plazo máximo de siete (7) años

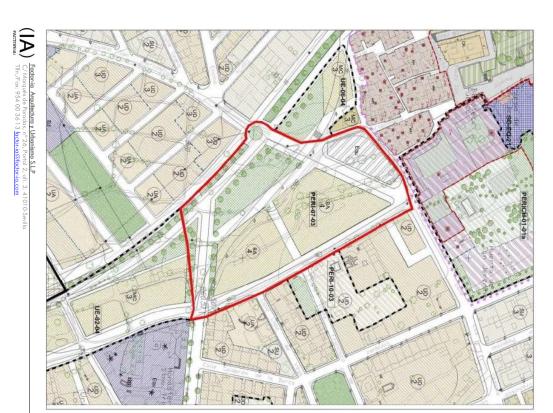
en el plazo máximo de treinta (30) meses desde la obtención de la calificación provisional, TERMINACIÓN: La calificación definitiva, una vez terminadas las viviendas, deberá solicitarse

Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2. c

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684 , Fecha de entrada: 05/06/20 : :00	23 11:02
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 45 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA





7. DIVERSOS DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO

7.1. FICHA DE ACTUACIÓN DEL P.G.O.U. DE BAZA

NOMBRE: Flair Especial de Refollità litterioi of	a interior or	0.00	CODIGO SECTOR:		PERI-O/
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	IÓN DE CARÁC	TER ESTR	UCTURAL		
Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO	DADO	Superfi	Superficie bruta (m²):	A)	20.320,00
Uso global RESIDENCIAL	NCIAL	Coef. e	Coef. edificabilidad:		1,000
Area de reparto	AR-03	Superf.	Superf. edif. total (m²t):	61	20.320,00
S.G. E. adscrito (m²):		Aprov.	Aprov. objetivo (m²cuc):		20.320,00
Cargas externas del sector (m²cuc): -1.	-1.065,95	Aprov.	Aprov. medio AR:		1,052
Aprov. medio x Sup. sector (m²cuc): 21	385,95 Ayto (10%)): 2.138,60	21.385,95 Ayto (10%): 2.138,60 Aprov. subjetivo Propietarios (90%): 19.247,36	pietarios (90%): 1	9.247,36
Nº minimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: Densidad de viviendas por hectarea: 89	n de protección públ	lica: 180	Libres: 0	Total Viviendas:	180

Iniciativade Planeamiento:	Figura de Planeamiento:	Nº Plazas de Aparcamiento	EspaciosLibres	Equipamientos	DOTACIONES PÚBLICAS
o: Privada		ito			
Prioridad:	Fase:	102	3.658,00	2.438,00	Propuesta (m²)
ad: Alta	_		3	2	Minimo de la LOUA (m²)
		102	3.658,00	2.438,00)UA (m²)

UR-BA VPO

VPO USOS Y TIP.

100,00

20.320,00

1,00

miento (m²cuc) 20.320,00

Edificabilidad (m²t) Coef. de uso

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN is de Via Viene. Isocial en Bloque Aberto con usos conserciá en PB, con la incorporación de un vial de televancia rededa para uso de residentes paralelo vy cube de carácter pesitonal hamenersal que comunica el espacio público con la Calle Foo. De Cuceredo. La comunicación bibliotica con adecuación compositiva y de escala a su posición en contacto con el Conjunto Histórico y el ámbito espaciamento bibliotica con adecuación compositiva y de escala a su posición en contacto con el Conjunto Histórico y el ámbito espaciamento.) val existente mediante una ordenación pormenorizada que resuelve la apertura de una calle de conexión entre Callejón Asicas. Obtención de la unhanización de la Avenida del Ferrocami y de espaicos públicos que acompañan a este vial de Tra

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN B.B.C. San. Jerónimo. a las afineaciones (Salas en el Plaro de Ordenación en el encuentro entre la Avenda del FFCC y la Cametera de Ronda artigua, con lo de espacio público de las aceras obtenidas de este retinso de la almesición.

iento de desamblo tiene la obligación de ser informado por la Agencia Andaliura del Agua para comprobar que se da cumpli

Todos tos documentos de planosimiento de desamedo que alecten a la cametera o a álgano de sus elementos funcionalem, sari como a la establicad de los tereses organistentes, se somiedin a elécema prienytimo, como sel se establece en el artículo 21 del Reglamento Generia de Cameleira, aprobato por el Real Decedo 1812/1954 de 2 de explametre. Tas el aplásis urbanistico de este ámbito, se ha observado la presencia de urbanicaziones y edificaciones exementes, que de acuardo con el articulo 45.2.8 a.2, precisa de renovación, mejora o enhabiteción, que se debe maicar mediante actuaciones integradas de reforma interior.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Rel: 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9787CBDDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere limas Mediante el código de vertificable puede comproba la visitamida su al afreción was francia princia proteción puede compropor la visitamida su al afreción was intexpisseda per circa falla filadorna - I Firmado por : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL. A 427739ZPP, C.E.ES (CN=AC FNMT Usuarios, OLE-Grees, OEFNMT, RCM, C.E.ES) el GoSDRIGUEZ, A 1001 55.

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 46 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/Marqués de Paradas, nº 26, Ponal 2, o

C/ Marques de Paradas, nº 26, Portal 2, oti. 3. 4
Tlfn./Fax: 954 00 36 13 factor-ia@factor-ia.com

con aquellas Empresas de Servicios y Organismos que pudieran verse afectados, o que dispusieran de información necesaria para el correcto diseño de la propuesta. Durante la redacción del presente Plan de Reforma Interior se irán mantenido los contactos necesarios 7.3. 7.2. 5 - CATASTRO 3 – CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORD. DEL TERRITORIO 2 - ENDESA 6 - REGISTRO 4 – CONSEJERIA DE FOMENTO Y VIVIENDA 1 – AYTO DE BAZA PLANEAMIENTO, GESTIÓN E INFRAESTRUCTURAS RELACIÓN DE EMPRESAS DE SERVICIOS Y ORGANISMOS. COORDINACIÓN CON EMPRESAS DE SERVICIOS Y ORGANISMOS.

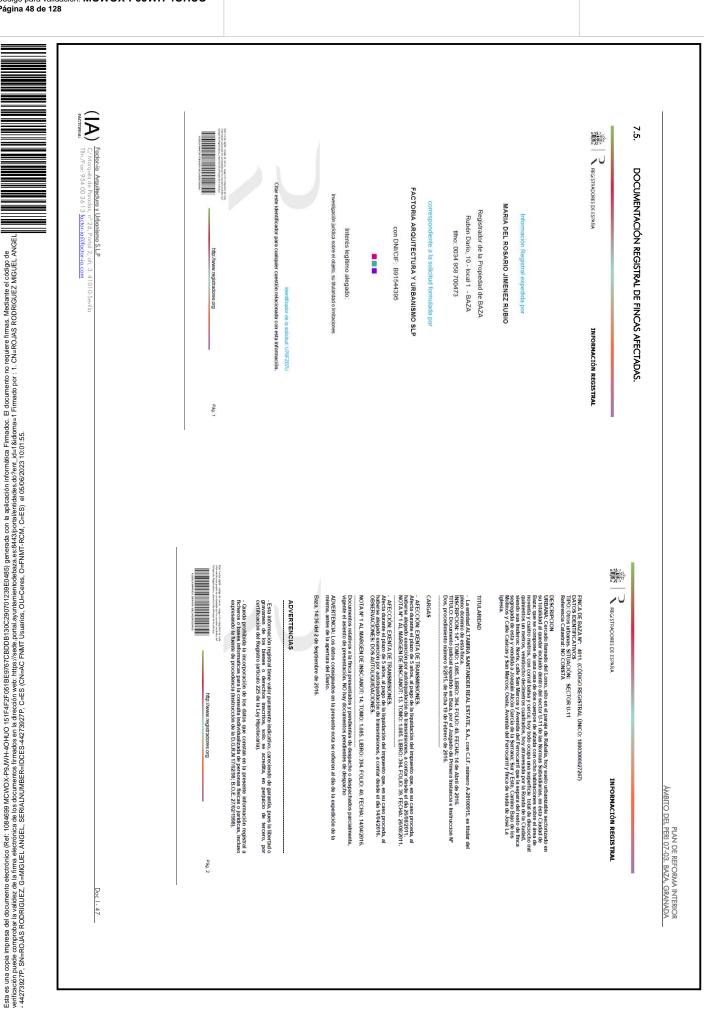
PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

Esta es una oppia impresa del documento electrónico (Ref.: 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9787CBDDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas Mediante el conforma electrónica de los documentos firmados en la inferción wei inferción yene comprehen la vertificación puede comprehen a lectrónica de los documentos firmados en la inferción yene inferción yene comprehen a la firmado por 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL. - 4427392PP, CaES (ONE-MC) PORTIGUEZ, OS-PRIMITO, CaES) el GOSADOS23 10/018/2023 10/0

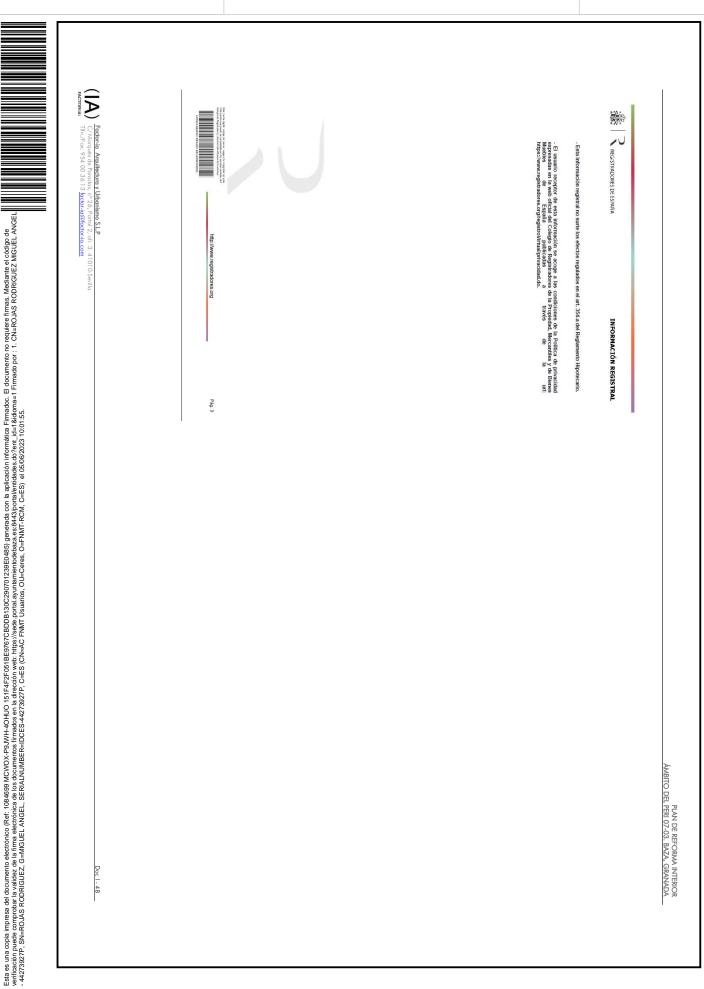
DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITOPERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 47 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 48 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



DOCUMENTO Documento por defecte (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02 :00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 49 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 50 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, ofi, 3, 41

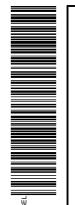
Tlfn./Fax: 954 00 36 13 fador-la@fador-la.com

DOCUMENTO II. NORMATIVA URBANÍSTICA

THE REAL PROPERTY.

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITOPERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 51 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA



τήτυιο γ. CAPÍTULO V. CAPÍTULO II. CAPÍTULO I CAPÍTULO II. CAPÍTULO I. CAPÍTULO III CAPÍTULO II. CAPÍTULO I. TÍTULO VII. CAPÍTULO II. CAPÍTULO I. τήτυιο γι. CAPÍTULO I CAPÍTULO IV. CAPÍTULO III. CAPÍTULO II. CAPÍTULO I. TITULO IV. CAPÍTULO IV. CAPÍTULO III. CAPÍTULO II. CAPÍTULO I. CAPÍTULO I TÍTULO II. CAPÍTULO I TTULO I. DOCUMENTO II. NORMATIVA URBANÍSTICA Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2, ofi. 3. 41

Tlfn/Fax: 954 00 36 13 Iador-la@lador-la.com LLINO IX TÎTULO VIII. TTULO III. DISPOSICIONES GENERALES ... PREÁMBULO. GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN. ACTUACIONES SOBRE LA RED VIARIA. ORDENANZAS DE ZONA..... NORWAS DE URBANIZACIÓN.. ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES. ACTUACIONES BIOBLIMÁTICAS SOBRE LA EDIFICACIÓN. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.. CONDICIONES DE DISEÑO.. DISPOSICIONES GENERALES ACTUACIONES SOBRE URBANIZACIÓN DE MANZANAS. ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. DISPOSICIONES GENERALES .. ACTUACIONES SOBRE EL VIARIO. DISPOSICIONES GENERALES ... DISPOSICIONES GENERALES.. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES (EL). CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ) CONDICIONES PARTICULARES ZONA DE ORDENANZA (BA-PERIO7-03) DISPOSICIONES GENERALES. . IMPACTO AMBIENTAL. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS DISPOSICIONES GENERALES. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN. ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN . MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO GENERAL . 10 . 10 5 .12 . 10 5 . . 10

NDICE NDICE

TITULO I. **PREÁMBULO**

CAPÍTULO I. MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO GENERAI

desarrollo propio de los objetivos y finalidad del instrumento de planeamiento LISTA, las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el El presente Plan de Reforma Interior contiene, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 62 de grado

de

9

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

Artículo 2.1.1. Objeto y contenido.

El presente Plan de Reforma Interior tiene por objeto el desarrollo urbanístico de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística en el ámbito del PERI-07-03 aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento. el 26 de enero de 2023, publicado en el BOP de Granada número 55, de 22 de marzo de 2023. podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de algunos de sus elementos en los términos El Plan de Reforma Interior tendrá vigencia indefinida (Art. 85 de la LISTA). La alteración de su contenido

Artículo 2.1.3. Documentación del Plan Parcial de Ordenación.

Ordenación Urbana de Baza

y condiciones fijados por la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el Reglamento de la LISTA (Art. 58 y 86 de la LISTA y 120 y 121 del Reglamento) y Revisión del Plan General de

en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con Toda la documentación del Plan, integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse 0 dispuesto en el artículo

El presente Plan de Reforma Interior, consta de los siguientes documentos

- Memoria, compuesta por la de Información y la de Ordenación
- Planos, compuesto por los de Información y Ordenación

- Memoria de Viabilidad Económica
- Estudio de Impacto sobre la Salud.

Artículo 2.1.4. Determinaciones e interpretación

determinaciones deberán aplicarse con base en los criterios que, partiendo del sentido de las palabras Los distintos documentos del Plan de Reforma Interior integran un conjunto coherente cuyas

> y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tenga finalidad, así como la realidad social del momento en que se van a aplicar. antecedentes, tengan en cuenta su espíritu y

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

- integran el Plan de Retorma Interior, se tendrán en cuenta los siguientes criterios: En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que
- Г supletoriamente determinaciones. determinaciones, Memoria de Ordenación del Plan de para Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera s. resultasen insuficientes para ello resolver los criterios los conflictos entre que han Reforma Interior señala los objetivos conducido otros las disposiciones a la adopción documentos de las 0 de generales de entre las presentes diferentes distintas
- Plano Calificación 1:250, que expresa la calificación pormenorizada del suelo y la edificación, así como el tipo edificatorio. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
- Los planos de Alineaciones y Rasantes y Ordenanza gráfica a escala 1:250. Contienen sobre cualquiera de los restantes planos ordenación y sus determinaciones graficas en la materia de su contenido específico prevalecen máximos, las rasantes básicas y las alturas máximas de las edificaciones. Es un plano alineaciones exteriores e interiores, las líneas de edificación, fondos edificables, los retranqueos de las

0

ō

Plano de Unidad de Ejecución. Plan de Etapas a escala 1:250. Expresa la delimitación del único polígono coincidente con el Sector y la división de fases del proceso urbanizador. Es un plano de cualquiera de los restantes planos. ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre

٥

- de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, riego, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía y gas natural. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter Planos de Infraestructuras a escala 1:250 en los que se define el trazado y los parámetros básicos del espacio público. directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro
- Memoria Económica, con el contenido de evaluación económica que establece el art. 91 del Reglamento de la LISTA y donde se debe de demostrar la viabilidad económica de la operación
- Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

g)

- El resto de documentación del Plan (Memoria de Información y Planos de Información) tienen un carácter meramente informativo y exponen cuáles han sido los para tundamentar sus propuestas. datos y estudios que han servido
- a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad. equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, Si subsistiese imprecisión en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor



 $\overline{\Xi}$

Esta es una opia impresa del documento electrónico (Ref. 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F42F 051BE9767DBDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere tirmas so maniferada media al afecida media para afecidada per afecidada de ascendada per acesa destadopara el trafitadorna=1 Firmado por 1.1 CN=ROJAS RODRIGUEL ANGEL ANGEL AL AZT3027P, CAES (CN-AC FMIT 19JAN) Usuarios, OL-Acres, OA-NNI, CAES) el 060/082023 (10/155, 07) (10/155).

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

CAPÍTULO II. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

Artículo 2.2.1. Desarrollo.

urbanización y posterior edificación del sector que ordena. El Plan de Reforma Interior ha sido estudiado y desarrollado de modo que se puede proceder a la

condiciones que se señalan en el art. 71 de la LISTA. En el desarrollo del Plan de Reforma Interior podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y

con una superficie según PGOU de 20.320 m², tras el levantamiento topográfico se delimita una sola unidad de ejecución (U.E.), con una superficie total de 20.320 m², considerando que la máxima superficie con aprovechamiento es de 20.320 m² Para llevar a cabo la gestión de este Plan de Reforma Interior, dentro del ámbito de la actuación del sector

delimitación del sector, ver plano de información 1.07. Gestión y Propiedades La totalidad de la superficie del sector tiene aprovechamiento, no existiendo suelo público asociado a la

El sistema de ejecución propuesto para la unidad de ejecución será el de compensación

La gestión del Plan de Reforma Interior se ajustará a los plazos establecidos en las Ordenanzas del presente

Artículo 2.2.3. Ejecución.

- 1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante Proyectos de Urbanización de los previstos en el art. 98 de la Ley de Ordenación Urbanistica de Andalucía para los espacios libres, viales y zonas verdes y mediante Proyectos de Ejecución para las edificaciones.
- 2. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido que para el mismo se especifica en el artículo 11.260.3 de las Normas de Urbanización del Plan General de Ordenación Urbana de Baza y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establecen en las presentes Ordenanzas y en las Normas de Urbanización del PGOU
- necesarios en cada tase de ejecución. El Proyecto de Urbanización comprenderá como mínimo la totalidad de las obras y servicios

TÍTULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Objeto y aplicación.

entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja. El presente capítulo tiene por objeto establecer las condiciones mínimas a tener en cuenta en la redacción obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del presente Plan, cualquiera que sea la persona o de los Proyectos de Urbanización. Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán a todas las

Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía. en Especial el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 293/2009 de la Junta de Andalucía sobre Serán de aplicación todas las normas vigentes de carácter estatal y autonómico que regulen estos aspectos,

general o específico, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Baza. Las obras de ejecución se realizarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter

CAPÍTULO II. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

Artículo 3.2.1. Disposiciones

Afficulo ארויסיים ארויסיים און ארויסיים ארויסיי Urbanización de los Espacios Viarios

CAPÍTULO III. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 3.3.1. Disposiciones

apartados. TITULO X. CAPÍTULO IV. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN. Nos acogemos a las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus Urbanización de los Espacios Libres y recomendaciones medioambientales, recogido en estas ordenanzas. SECCIÓN 2º. La

CAPÍTULO IV. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Artículo 3.4.1. Disposiciones

Nos acogemos a las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus Infraestructuras Urbanas Básicas apartados. TITULO X. CAPÍTULO IV. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN. SECCIÓN 4º. Las

CAPÍTULO V. IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 3.5.1. Disposiciones

Uno de los objetivos del presente Plan es la integración de la urbanización en el paisaje, distribuyendo adecuadamente los espacios y volúmenes.



Esta es una opia impresa del documento electrónico (Ref. 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4ZPG51BEDPB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmado se la dirección was impresisea por esta Astronomiento lebasa esta Astronomienta indestruinentes de los documentos infrandos en la dirección was impresisea por esta Astronomienta de la distinción de la Calcula de La Calcula

Artículo 3.5.2. Contaminación acústica

Se limitarán los niveles de ruidos en las zonas de equipamientos y usos públicos en cumplimiento de la

condiciones de implantación de este sector habrán de adecuarse a calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del permitidos de ruidos emitidos al exterior del DECRETO 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula garantizará la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruido. Para ello, los niveles máximos equivalentes las

Artículo 3.5.3. Tratamiento de las infraestructuras.

Artículo 3.5.4. Patrimonio Histórico de Andalucía.

tanto en la tase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos Se mantendrán las infraestructuras de evacuación y conducción de aguas pluviales en buenas condiciones,

En el caso de que aparezcan restos arqueológicos d.urante la ejecución de las obras de urbanización y edificación, se comunicará la aparición los mismos a la Consejería de Cultura, según establece el art. 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 3.5.5. Proyecto de Urbanización.

independencia de las normales obras de pavimentación y servicios, las siguientes: Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan de Reforma Interior contendrá, con

14.

3

12.

garantizarán la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables. Obras de drenaje que impidan daños por inundación en las parcelas colindantes. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los Estas obras de drenaje

generen conectando obligatoria y exclusivamente con la red municipal de saneamiento La infraestructura hidráulica de la zona garantizará la correcta evacuación de las aguas residuales que se vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.

- para garantizar la no afección a las aguas subterráneas. Se prohíbe expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito del sector,
- provisionales de obra a la red general de alcantarillado fuera de la red Durante la fase de ejecución del Proyecto de Urbanización se evitará el vertido de aguas residuales No se otorgarán licencias de primera ocupación en tanto los terrenos donde se enclaven las municipal, para lo cual el Estudio de Seguridad y Salud preverá la conexión de aseos
- edificaciones de las que se solicite no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
- urbanístico de los terrenos se prestará Especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. pluviales, cuya canalización será obligatoria y se dimensionará con evite la concentración de aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. En El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes la amplitud suficiente y siguiendo el desarrollo
- cubran toda la urbanización Se dispondrán bocas de incendio de forma que su radio de acción no supere los 200 m y que

Se dispondrán puntos de riego en las zonas verdes

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

- de uso doméstico de forma individual. Se dotará de suministro de agua potable a las viviendas, no permitiéndose la construcción de pozos
- espacio residencial, debiendo haberse ejecutado antes de otorgar las licencias de ocupación red general según instrucciones de la compañía suministradora, al objeto de que no sobrevuelen el Las líneas eléctricas aéreas que crucen las parcelas se proyectarán subterráneas enlazándolas con

Ω

<u>.</u>

- mecánicos que posee el Ayuntamiento. contenedores homologados de recogida de residuos sólidos urbanos, que serán recogidos por los medios Se realizarán entrantes en las aceras anexas a vías de tráfico rodado para la ubicación
- horizontales, así como señales de limitación Se señalizarán los accesos y sentidos de circulación de velocidad de circulación por el sistema local mediante señales de tráfico verticales y

de

de

- parcela sin autorización expresa para ello por parte de los órganos competentes legalizados, quedando expresamente prohibido cualquier vertido o depósito (incluso temporal) fuera de edificación y los que se deriven de su futuro uso, se trasladarán a vertederos de inertes controlados y Las tierras, escombros y restos de obras generados durante la ejecución de la urbanización y la
- actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de
- población, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. garanticen su correcta gestión, tal como establece el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se combustible procedentes de máquinas y motores en las actuaciones de desarrollo del sector. Para ello, los provisionales. De resultar inviable esta alternativa se facilitará una circulación fluida al atravesar que resulten regula la gestión de los aceites industriales usados. El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que Se garantizará la inexistencia de afecciones al suelo producidas por vertidos de aceite, grasas y urbanización y edificación se planificará en el Proyecto de Seguridad y Salud utilizando las rutas menos molestas para la población cercana, creando si tuera necesario caminos de obra ླ
- no superiores a dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para las obras de ajardinamiento Antes del inicio de las obras se retirará la capa superior de suelo fértil, acopiándolo en montones
- movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante su traslado. Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los
- legalizadas. Si fueran necesarias tierras de préstamo, éstas procederán de explotaciones debidamente

17.

16.

- Se realizará un seguimiento y control principalmente sobre los siguientes puntos

۵

- debe contener las Normas de urbanización y edificación Cumplimiento del planeamiento y limitaciones impuestas por el propio Plan de Retorma Interior
- Ordenación de usos en zonas públicas y existencia de zonas verdes



₹

Esta es una opia impresa del documento electrónico (Ref. 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F42F 051BE9767DBDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere tirmas so maniferada media al afecida media para afecidada per afecidada de ascendada per acesa destadopara el trafitadorna=1 Firmado por 1.1 CN=ROJAS RODRIGUEL ANGEL ANGEL AL AZT3027P, CAES (CN-AC FMIT 19JAN) Usuarios, OL-Acres, OA-NNI, CAES) el 060/082023 (10/155, 07) (10/155).

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 55 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

Factor-la Arquitectura y Urbanismo S.L.P

C/ Marqués de Paradas, n° 26, Portal 2, ofi. 3. 41

Tlfn./Fax: 954 00 36 13 Iador-la@fador-la.com

Control de ruidos

Control de efluentes líquidos.

Control de recogida y gestión de residuos sólidos urbanos.

b) Ley de Aguas Cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras.

Se cumplirán las disposiciones de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, quedando prohibidas las extracciones y pertoraciones al acuítero.

c) Evacuación aguas pluviales.

recogida de pluviales La evacuación de pluviales se realizará mediante recogida a través de imbornales conectados a la red de

Empresa que tenga encomendado el servicio. al trazado, secciones y material de la red de pluviales, que se incluya en el Proyecto de urbanización, de la pluviométrica y los coeficientes de escorrentía señalados en dicho punto, siendo preceptiva la conformidad Para el cálculo de secciones de tuberías se tendrá en cuenta en el Proyecto de Urbanización la

controlados, debidamente legalizados. Las tierras y materiales sobrantes de las Obras de Urbanización y Editicación se llevarán a vertederos

Compañías Suministradoras.

aportación de certificados acreditando la capacidad de las redes e indicando los plazos de conexión electricidad y, en su caso, gas natural) deberán ir conformados por las compañías suministradoras, con Los planos de las redes de servicios del Proyecto de Urbanización (abastecimiento de aguas, telefonía,

Mantenimiento de la Parcela

rastrojos que puedan ocasionar o transmitir incendios. Hasta tanto den comienzo las obras de urbanización la parcela deberá mantenerse limpia de escombros y

edificadas simultáneamente con la urbanización. Todo lo anterior se hará extensible a las parcelas resultantes de la reparcelación si éstas no fueran

TÍTULO IV. ORDENANZAS DE ZONA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Condiciones Generales de uso y edificación.

perjuicio de lo que dispongan las distintas Ordenanzas Particulares de Zonas. Residencial de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Baza se aplicarán sin Las disposiciones de los TITULO X. CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS. SECCIÓN 2º. Uso

Artículo 4.1.2. Condiciones particulares de la zona.

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

deben sujetarse los edificios en función de su localización. recogidas en los Títulos del PGOU mencionados en el artículo anterior, regulan las condiciones a que Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que junto con las normas generales

PERI-07, área de reparto 3 del PGOU de Baza. Las presentes ordenanzas son de aplicación en todo el ámbito del Plan de Reforma Interior en el ámbito del

Artículo 4.1.4. Alteración de las condiciones particulares.

- art 94 del Reglamento de la LISTA). particulares de zona y con las competencias establecidas en la legislación competente. (art.71 de la LISTA y Se permite la redacción de Estudios de Detalle siempre que no modifiquen las condiciones
- servicio que preste lo justifique. disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas, en parcelas con dimensiones

Artículo 4.1.5. Zonas de Ordenanza

Interior distingue las siguientes Zonas de Ordenanzas:

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de las edificaciones y usos, el Plan de Reforma

- Zona de uso Residencial. (R)
- Zonas de Equipamiento (EQ)
- Zonas de Espacios Libres. (EL

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref. 1084699 MCWOX-P9.WWH-4OHUO 15164F2F051BE9762BDB130C299701238E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el circinia electrónica de los documentos firmados en la dirección web reporta ayuntamientobebase ascetas, portenidar del faldandes el Firmado por . 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL . 44273927P, C.=ES (CN=AC FMIT PRMT CAPAR) C.=RODRIGUEZ, G.=MIGUEL ANGEL, SERAIAUMBER=IDCEZAZ77P, C.=ES (CN=AC FMIT PRMT CAPAR) C.=RODRIGUEZ, G.=MIGUEL ANGEL, SERAIAUMBER=IDCEZAZ77P, C.=ES (CN=AC FMIT PRMT CAPAR) C.=RODRIGUEZ, G.=MIGUEL ANGEL, SERAIAUMBER=IDCEZAZ77P, C.=ES (CN=AC FMIT PRMT CAPAR)

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZApdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 56 de 128	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA

Artículo 4.2.1. Definición. CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES ZONA DE ORDENANZA (BA-PERI07-03)

y se regulan con las condiciones particulares establecidas en el artículo siguiente. edificaciones plurifamiliares. El espacio libre privado constituye un elemento determinante altura y bloque abierto que existen en esta Zona de Ordenanza del ámbito se identifican con las siglas (R), morfología, siendo el viario el elemento ordenador principal. Las actuaciones de vivienda colectiva en Comprende a las parcelas contenidas en la zona destinada a residencia donde se implantan de

- actuales y posibilitar el desarrollo racional de un ámbito sujeto a un uso estacionalmente variable, minimizando las incidencias de dichas fluctuaciones. El objeto principal para estas áreas es el de completar y adecuar su estructura a las condiciones
- Condiciones Particulares de la zona de edificación PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO (BA) las condiciones establecidas en el TÍTULO XI, CAPÍTULO II, SECCIÓN II, SUBSECCIÓN CUARTA en todo lo que no contradiga a lo establecido en el presente Capítulo en lo que le fuera de aplicación, por Las parcelas de uso residencial incluidas en la presente Zona de Ordenanza se regularán, además

Artículo 4.2.2. Condiciones de parcela

- Pormenorizada. Las parcelas edificables deberán coincidir con la delimitación establecida en el Plano de Ordenación
- sean colindantes Se permite la agregación de parcelas existentes sin limitación de número y superficie, siempre que
- continuación: Se permiten segregaciones con las condiciones indicadas para la parcela mínima que se establecen a
- Superficie mínima: mil (1.000) metros cuadrados
- Frente mínimo: veinte (20) metros

6 9

Artículo 4.2.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

Se permite el movimiento de la edificación grafiado en el plano O.3 Ordenanza Gráfica. Alineación a vial obligatoria: la grafiada en el plano O-03. Ordenarza Gráfica, sin la obligación de colmatar todo el frente

- Separación mínima a linderos de parcelas públicas o privadas: auatrocientos cincuenta (450) centímetros. En caso de proyecto unitario la edificación plurifamiliar se adosará en medianeras Las parcelas R-04.1 y R-04.2 podrán adosarse al lindero compartido. formando una sola unidad edificatoria con el colindante (edificios medianeros).
- Fondo máximo edificable: el marcado por el área de movimiento en el plano O-03. Ordenanza
- Construcciones auxiliares: se permitirá la instalación de piscinas y otros elementos análogos al servicio residencial comunitario. Computarán a efectos de aprovechamiento y ocupación. Su Computarán a efectos de aprovechamiento y ocupación.

 $\widehat{\Xi}$

ω

superficie no podrá exceder de los quince (15) metros cuadrados, ni su altura de los trescientos sesenta (360) centímetros. Deberán cumplir las condiciones de estética del edificio principal, y podrán adosarse a linderos privados.

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

- Ocupación máxima
- Sobre rasante: La resultante en cada parcela según superficie y fondo máximo edificable permitido.
- Bajo rasante: La totalidad de la Parcela (100%).
- Altura mínima, máxima y número máximo de plantas (según artículo 10.38 de las Normas Urbanísticas de Baza):

5

- Altura mínima: 15,50 m.
- Altura máxima: 18,75 m.
- Número máximo de plantas: PB+IV.

Normas Urbanísticas del PGOU de Baza, en todo caso, según los artículos 11.129 y 10.41de dichas Las construcciones por encima de la altura reguladora máxima, se atendrán a los criterios establecidos en las

Cálculo de la cota de referencia de rasantes para la implantación de la edificación

La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 10.42 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Baza.

- 7. Retranqueos: en general, se tendrá en cuenta el artículo 11.125 de las Normas Urbanísticas de Baza
- Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos definidos en el artículo 10.56 y 10.57 de las Normas Urbanísticas del PGOU.
- Las cubiertas podrán ser inclinadas con una pendiente de hasta el 30% o planas. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
- Tipologías y morfologías permitidas

%

5 Ω.

Morfología: edificación plurifamiliar en bloque abierto (BA). Tipología

Þ. Edificación exenta.

Edificación de tipológica específica. Sólo mediante Estudio de Detalle

Artículo 4.2.4. Condiciones de edificabilidad

en el plano O.1 Calificación La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la especificada

Artículo 4.2.5. Condiciones estéticas

afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a lo Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos



DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 57 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

establecido en el TÍTULO X. CAPÍTULO II. Sección séptima. Condiciones de estética de las Normas Urbanísticas del PGOU de Baza.

Régimen de la Edificación. En cualquier caso, los niveles de acabado y mantenimiento de sus diferentes fachadas y componentes deberán asegurar una imagen adecuada para el entorno. Esta condición afectará tanto a la construcción principal como a las secundarias.

Los cerramientos de parcelas podrán resolverse:

altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares. protecciones diáfana estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una Con elementos ciegos con (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante

longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas

Para la mejora de la imagen y el paisaje, el desarrollo de las edificaciones en estas zonas, para la protección y el desarrollo del patrimonio forestal de la localidad:

la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que En las tranjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies

Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Baza para los edificios exentos. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el del artículo 10.42 de las Normas

parámetros definidores de su integración en el medio urbano relación con esta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en vegetación existente, la posición del terreno respecto a comisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la

Artículo 4.2.6. Condiciones de uso

- el uso principal el de residencial plurifamiliar. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan de Reforma Interior, siendo
- Además del uso principal se permiten los siguientes usos pormenorizados en las plantas bajas:

2

- Talleres artesanales
- Talleres de mantenimiento de vehículos: automóvil

 $\widehat{\Xi}$

Factor-ia Arquitectura y Urbanismo S.L.P C/Marqués de Paradas, nº 26, Pontal 2, ofi, 3 Tlfn./Fax: 954 00 36 13 fador-ia@fador-ia.a

Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edificio exclusivo o planta baja

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

permitiéndose ocupar los patios y espacios libres de parcela. Los Garajes-Aparcamientos se permiten en edificaciones de nueva planta, en sótanos no

Artículo 4.2.7. Condiciones de densidad sobre parcela neta.

El número máximo de viviendas será el establecido en el presente Plan

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)

Artículo 4.3.1. Definición

Suelo destinado al uso Dotacional (EQ), definido en el plano de Calificación como dotacional equipamiento.

Artículo 4.3.2. Condiciones de posición y forma.

- Se permite el movimiento de la edificación grafiado en el plano O.3 Ordenanza Gráfica
- (450) centímetros. Separación mínima a linderos de parcelas públicas o privadas: cuatrocientos cincuenta

- Ocupación máxima: Sobre rasante: Se permite una ocupación sobre rasante máxima del 70%. El resto de los espacios
- libres deberán acondicionarse y ajardinarse Bajo rasante: Bajo rasante la ocupación será la permitida en el Plan General.

Normas Urbanísticas del PGOU de Baza, siendo de PB+2. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establece en las

ω	N	ı	Nº de plantas
11,50	8,00	4,50	Altura máx. (m)

- Entreplantas.
- Se autoriza la construcción de entreplantas, siempre que su superficie no exceda del cincuenta por ciento de la superficie en planta del edificio y no se rebase la superficie edificable.
- La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta serán las establecidas por las ordenanzas del Plan General al respecto.
- Artículo 4.3.3. Edificabilidad.

Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Baza

Las construcciones por encima de la altura reguladora máxima se regularán por las Normas Generales de

Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima

La edificabilidad máxima será de 1,2m2t/m2s

Esta es una opia impresa del documento electrónico (Ref. 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4ZPG51BEDPB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmado se la dirección was impresisea por esta Astronomiento lebasa esta Astronomienta indestruinentes de los documentos infrandos en la dirección was impresisea por esta Astronomienta de la distinción de la Calcula de La Calcula



CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES (EL) PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

Artículo 4.4.1. Definición y delimitación.

El uso de Espacios Libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de y jardinería, y por su escasa edificación. paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales,

Las áreas a que se refiere este capítulo quedan definidas en el Plano O.1 Calificación con EL, subdivididas en las unidades EL-01, EL-02 y EL-03.

Artículo 4.4.2. Condiciones comunes a los espacios libres

libres se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas. optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos, etc.). En el diseño de los espacios libres integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o Del la reforestación de los espacios mismo modo, y con el fin

de

tuentes y juegos de agua, juegos de niños, etc. adapte a los usos intrínsecos de un parque, mobiliario urbano para el desarrollo de actividades deportivas, recorrido y acceso desde los viales públicos y las parcelas residenciales colindantes, mobiliario urbano que se pavimentar determinadas zonas a criterio del proyectista. Se definirán y dispondrán caminos que permitan el Todos los Espacios Libres definidos tendrán un carácter de área verde ajardinada y arbolada, pudiéndose

distintos usos, resolviendo mediante topografías las diferencias de cotas que se producen en las distintas Para todas estas parcelas se prohíbe su fragmentación en distintos recintos, su segregación o vallado cualquier tipo, componiéndose un espacio de morfología diversa, abierto a las parcelas colindantes

de de

público y social, asociados al uso de los Espacios Libres. Urbanísticas del De acuerdo con el artículo 10.201 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques de las Normas PGOU, se admite la implantación de usos públicos: deportivos, educativos y de interés

Artículo 4.4.3. Condiciones de posición y forma

En la parcela grafiada en el plano de Calificación como EL-03, las instalaciones cubiertas tendrán una separación mínima a linderos de parcelas de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, tal y como marca el plano O-03 Ordenanza Gráfica

Artículo 4.3.4. Condiciones particulares de uso

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Titulo X: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. CAPITULO III, Sección quinta. Uso Dotacional y Servicios Públicos de las Normas Usos pormenorizados: Urbanísticas de PGOU de Baza.

Deportivo

Cultural Asistencia Sanitario

Servicios de interés publico

Mercado de abastos Servicios urbanos

Administrativo público

Artículo 4.3.5. Espacio Libre de Parcela

No se permitirán edificaciones en el Espacio Libre de Parcela

Artículo 4.3.6. Aparcamientos en espacios libres de parcela. En ningún caso se permitirá el uso de aparcamiento en el espacio libre de parcela

Artículo 4.3.7. Condiciones estéticas. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá salir a fachada exterior

Se evitará, mediante el diseño, que los aparatos de aire acondicionado sean visibles desde la vía pública y en ningún caso podrán perjudicar la estética de la fachada. Preferentemente se ubicarán en

Las parcelas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el TÍTULO X. CAPÍTULO II. Sección séptima. Condiciones de estética de las Normas Urbanísticas del PGOU de

La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía su altura, prohibiéndose los de malla metálica o similares. dos (2,00) metros. Preferentemente el cerramiento será lo más transparente posible, incluso en toda rebasarse con protecciones diátanas estéticamente admisibles o con setos, con el límite máximo de

Se buscará la integración arquitectónica de placas solares para calentamiento de agua

No se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de parcela

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref. 1084698 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4P2F05 BE9767DBDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmado sen la dirección was funtas/issale propriad ayuntamientobebase assa Astaformáteriadoras—I Firmado por 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL - 44273927P, CA=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OL=Ceres, O=NNM, CA=ES) el GóSicu203 (100156, 2001600022) (100156).

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 59 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

TÍTULO V. ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Carácter ambiental

Las presentes normas tienen como objetivo la sostenibilidad del desarrollo urbano en el Plan Parcial de Ordenación sobre el ámbito del SUS CN-4 Oeste 2 del PGOU de Baza, concretándose en las siguientes aduaciones:

- Promoción de la reducción de producción de CO2
 Especial de la reducción del consumo apprendico
- Fomento de la reducción del consumo energético, a través de la adecuada orientación de la edificación, la composición de las fachadas y la optimización de la captación de energía solar.
- Fomento de la reducción del consumo de agua, así como potenciación de la gestión integral del ciclo del agua a través del aprovechamiento del agua de lluvia y el reciclado de aguas grises.

Las determinaciones establecidas en el presente Capítulo suponen un modelo de realización de desarrollo urbano sostenible, sin perjuicio de la posibilidad de adopción de soluciones alternativas siempre que se acredite debidamente su misma o superior eficacia frente a las de referencia.

ılo 5.1.2. Objetc

El objeto de las presentes Normas es regular con criterios bioclimáticos la urbanización y edificación, entendiendo por criterios bioclimáticos aquellos que reducen los consumos de agua y de energía y que, en general, favorecen un uso más eficiente de los recursos utilizados en la urbanización y la edificación. También se entienden como criterios bioclimáticos aquellos cuya incidencia en la urbanización y edificación minimiza la huella ecológica de la ciudad.

Arfaulo 5.1.3. Ámbito de aplicación

Las presentes normas serán de aplicación a todos los proyectos de Urbanización y ejecución que se desarrollen en el ámbito delimitado por el Plan de Reforma Interior sobre el ámbito del PERI-07, área de desarrollen en el ámbito delimitado por el Plan de Reforma Interior sobre el ámbito del PERI-07, área de

lo 5.1.4. Competencia

reparto 3 del PGOU de Baza.

Afficulo 5.1.4. Competencia

Corresponde al Ayuntamiento exigir la correcta aplicación de esta Ordenanza y la adopción de medidas correctoras para su cumplimiento. Así mismo, le corresponde realizar cuantas inspecciones sean necesarias, de oficio o a instancia de parte, así como aplicar las sanciones correspondientes, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los Órganos de otras Administraciones Públicas por la normativa de

Artículo 5.1.5. Disposiciones normativas de referencia

Las presentes recomendaciones serán reguladas y controladas en su ejecución por el Plan de Reforma Interior sobre Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la actividad urbanística previsto por el PGOU.

Las recomendaciones contenidas en las presentes normas habrán de seguirse, pudiendo ser sustituidas por cualquier otro mecanismo debidamente justificado que asegure el cumplimiento de los objetivos de las mismas.

TÍTULO VI. ACTUACIONES SOBRE LA RED VIARIA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Ámbito pormenorizado de aplicación

Las determinaciones recogidas en esta sección serán de aplicación a los suelos calificados como Red Viaria.

CAPÍTULO II. ACTUACIONES SOBRE EL VIARIO

Artículo 6.2.1. Condiciones de diseño.

- La concepción del sistema viario se hará en función de la moderación del tránsito y favoreciendo la circulación de bicicletas y transporte público.
- Todos los viarios deberán estar provistos de arbolado, tal que su porte y caducidad permita el soleamiento de las zonas de recorrido peatonal durante los meses de invierno y su protección mediante sombras durante el verano, así como la protección y asoleo de fachadas según las estaciones. Se podrán combinar especies de hoja perenne de pequeño porte con especies de mayor porte caducas por motivos paisajísticos siempre y cuando no afecten al correcto funcionamiento ambiental.

<u>b</u>

- Para el arbolado urbano se deberán alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas.
- Se adoptarán pautas de diseño que tengan en consideración que los servicios de limpieza municipal utilizan preferentemente equipos mecánicos, razón por la que las zonas pavimentadas serán accesibles a estos, y se evitarán soluciones constructivas que impidan el acceso o no soporten el peso de medios mecánicos y obliguen a la limpieza manual.

٩

0

Artículo 6.2.2. Condiciones de control hidrológico.

- a) Se recomienda no colocar bocas de riego de agua potable en viales para baldeo de calles. Éste se deberá realizar con aguas depuradas.
- Se recomienda el uso de aparcamientos en calzada con pavimentos permeables que incorporen en su diseño elementos que eviten la contaminación del subsuelo por infiltración.

<u></u>

Artículo 6.2.3. Condiciones de ahorro energético.

٥

<u></u>

- La iluminación artificial utilizará lámparas energéticamente rentables y luminarias que eviten contaminación lumínica, sin menoscabo del grado de iluminación.
- El alumbrado público deberá estar provisto de un sistema de telegestión y programa de identificación y mantenimiento, o mecanismo similar para facilitar su control.

Doc II- 9



 $\widehat{\Xi}$

Esta es una opia impresa del documento electrónico (Ref.: 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9787CBDDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiese firmas Mediante el código de vertica de la circula y una membra debeta esta el constructor de la circula cultura infranción puede comprede a la visita de circula constructura de la circula de la

DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO _PERI-07-03_BAZA_pdf	Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02:00	
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 60 de 128	FIRMAS	INCLUYE FIRMA EXTERNA

<u>o</u>

Se recomienda que los surtidores en fuentes serán operados mediante un control horario para el ahorro PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA

Se recomienda el uso de sistemas de riego automático que optimicen el consumo de agua incorporando mecanismos de programación

е

٩

energético.

Se recomienda el uso de sistemas de microrriego en las zonas idóneas para este tipo de riego

Artículo 7.2.3. Condiciones de ahorro energético

Artículo 7.1.2. Condiciones de gestión del suelo.

proyectados sobre los nuevos desarrollos.

Las determinaciones recogidas en esta sección serán de aplicación a las Zonas Verdes y Espacios Libres

a) Siempre que sea posible, se utilizarán tierras excavadas del sector para rellenar las zonas que lo

requieran, evitando excavaciones externas y el transporte de materiales

Se conservará y hará acopio cuidadoso de la tierra de cabeza u horizonte superficial, e incluso

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO VII. ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 7.1.1. Ámbito de aplicación por usos

La iluminación artificial utilizará lámparas energéticamente rentables y luminarias que eviten la contaminación lumínica, sin menoscabo del grado de iluminación

CAPÍTULO III. ACTUACIONES SOBRE URBANIZACIÓN DE MANZANAS

Artículo 7.3.1. Condiciones de diseño.

CAPÍTULO II. ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

c) El plan de mantenimiento de las zonas verdes preverá el uso de fertilizantes naturales

casos Especiales deberá tratarse en torma de tepe

Artículo 7.2.1. Condiciones de diseño.

Se recomienda que al menos un 50 % de la superficie de espacios libres de cualquier tipo se trate con

b

pavimento permeable que permita el crecimiento de flora estacional o bien será ajardinado.

Como mínimo el 50% de la superficie debería estar dedicada a paseos peatonales y espacios

estanciales (plazas...) en los espacios libres deberán ser diseñados para permitir una infiltración mínima

- Se recomienda que al menos un 30 % de la superficie libre de parcela sea tratada con pavimento permeable que permita el crecimiento de flora estacional o bien ser ajardinada.
- Se recomienda que la urbanización interior asociada a la edificación se diseñe como espacio de amortiguación microclimática, que tenga un mínimo del 30% de superficie libre ajardinada con fuentes, canales de agua, etc, siempre con circuitos de recuperación del agua). vegetación arbórea caduca, y se incorpore con carácter opcional elementos de agua (surtidores,
- Si existe espacio de aparcamientos en superficie interior a las parcelas, éste deberá utilizar pavimentos permeables, diseñados para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración

C

TÍTULO VIII. ACTUACIONES BIOBLIMÁTICAS SOBRE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.1.1. Ámbito de aplicación por usos

y tipologías, salvo que se indique lo contrario en el artículo respectivo. urbanístico con usos residencial, terciario, productivo y dotacional comunitario en cada uno de sus grados Las determinaciones recogidas en este Título se aplicarán a los suelos calificados por el planeamiento

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE DISEÑO

Artículo 8.2.1. Condiciones de diseño generales.

b

Se recomienda que las redes de riego de zonas verdes públicas serán independientes de las de agua

potable de consumo humano, utilizando aguas tratadas provenientes de alfibes de recogida de aguas

pluviales, pozos sobre acuíferos o bien depuradora.

Artículo 7.2.2. Condiciones de control hidrológico.

cumpliendo los criterios.

Se mantendrá la permeabilidad del terreno natural en las cuencas de recepción de escorrentías.

Se recomienda recoger las aguas pluviales y su acumulación en aljibes o depósitos de iguales

prestaciones para riego de al menos el 50% de la superficie de los libres con pavimento no permeable.

е) ٩

Se realizará un proyecto de jardinería para cualquier superficie a urbanizar. Este deberá justificar la

selección de especies de arbolado según su comportamiento medioambiental y micro climático,

Se recomienda no utilizar céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos.

Los espacios verdes, serán diseñados desde el punto de vista microclimático, las especies vegetales

del 50% de las aguas recogidas por escorrentía en su superficie.

utilizadas serán autóctonas o aclimatadas, elegidas según su idoneidad para el control térmico, la

mejora de la calidad del aire, el control solar y la creación de sombras, así como el control paisajístico.

- Todas las edificaciones deberán tener en cuenta la buena orientación y buena iluminación natural
- Se deberán diseñar la dimensión y sombreamiento de los elementos del hueco conforme a parámetros tradicionales de control solar y de temperatura, tales como persianas y otros elementos de protección. confort y habitabilidad de las edificaciones. Se incorporarán al diseño sistemas y mecanismos variables según la orientación y/o el número de plantas de la edificación, con el fin de optimizar el



Esta es una opia impresa del documento electrónico (Ref.: 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9787CBDDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiese firmas Mediante el código de vertica de la circula y una membra debeta esta el constructor de la circula cultura infranción puede comprede a la visita de circula constructura de la circula de la