

# PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02

- BAZA – GRANADA-



**GA3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P.**

D. ANTONIO J. SEDEÑO REMÓN  
D. EFRÉN RECHE TELLO  
D. CESAR NAVARRO CORRAL

arquitectos

PROMOTOR:  
AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L.

# PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02



**GA3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P.**

D. ANTONIO J. SEDEÑO REMÓN  
D. EFRÉN RECHE TELLO  
D. CESAR NAVARRO CORRAL

arquitectos

PROMOTOR:  
AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L.

EMPLAZAMIENTO:  
CALLE FERROCARRIL S/N - BAZA - GRANADA -

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02  
- BAZA - GRANADA

PROMOTOR.- AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L.

EMPLAZAMIENTO.- CALLE FERROCARRIL S/N -BAZA-

ARQUITECTOS.- D. ANTONIO J. SEDEÑO REMON  
D. EFREN RECHE TELLO  
D. CESAR NAVARRO CORRAL

DOCUMENTOS DEL PROYECTO:

MEMORIA GENERAL

ANEXOS MEMORIA.

PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ORDENANZAS REGULADORAS

ANEXO MEMORIA GENERAL-CUADROS RESUMEN-

ANEXO CUMPLIMIENTO ACCESIBILIDAD

RESUMEN EJECUTIVO.

PLANOS:



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

----- a r q u i t e c t o s -----

C/Rubén Daríos/n -Bajo.

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

# MEMORIA GENERAL

## MEMORIA GENERAL

### 1. AMBITO Y RELACION CON EL PGOU.

- 1.1.- ANTECEDENTES Y ENCARGO.
- 1.2.- MARCO LEGAL.
- 1.3.- RAZONES QUE ACONSEJAN FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.
- 1.4.- LOCALIZACIÓN, DELIMITACION Y DESCRIPCIÓN DEL AMBITO.
- 1.5.- DETERMINACIONES GENERALES DEL PGOU.

### 2. INFORMACION URBANISTICA. ANALISIS Y DIAGNOSTICO.

- 2.1.- SITUACION URBANISTICA –DETERMINACIONES PARTICULARES-
- 2.2.- METODOLOGIA DE TRABAJO.
- 2.3- DESCRIPCION MEDIO FISICO.
  - 2.3.1.- INFORMACION GEOLOGICA.
  - 2.3.2.-INFORMACION TOPOGRAFICA.
  - 2.3.3.- INFORMACION CLIMATICA.
- 2.4.- USOS, EDIFICIOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- 2.5.- CONDICIONES DE ORDENACION.
- 2.6.- PROPIEDADES AFECTADAS.
- 2.7.- ESTRUCTURA URBANA, VIARIO Y MOVILIDAD.
- 2.8.- CONCLUSIONES.

### 3. RESULTADO EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.

- 3.1.- INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.
- 3.2.- INFORMES Y AFECCIONES SECTORIALES.
  - 3.2.1.- INFORME Y AFECCION MEDIOAMBIENTAL.
  - 3.2.2.- INFORME Y AFECCION DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO Y CALIDAD DE AGUAS.
  - 3.2.3.- INFORME Y AFECCION CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADALQUIVIR.
  - 3.2.4.- INFORME Y AFECCION ORDENACION TERRITORIO.
  - 3.2.5.- INFORME Y AFECCION EN CARRETERAS.
  - 3.2.6.- INFORME Y AFECCION URBANISMO.
  - 3.2.7.- INFORME Y AFECCION CULTURA Y PATRIMONIO.
  - 3.2.8.- INFORME Y AFECCION SALUD.
  - 3.2.9.- INFORME Y AFECCION TURISMO
- 3.3.- CONCLUSION.

### 4. ANALISIS DE LA INTERVENCION.

- 4.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANISTICOS DE LA INTERVENCION.
- 4.2.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA.
  - 4.2.1.- DELIMITACION DEL PLAN PARCIAL.
  - 4.2.2.- ORDENACION Y CALIFICACION POR USOS.
  - 4.2.3.- PARCELARIO.
  - 4.2.4.- DETERMINACIONES USO RESIDENCIAL –MC-.
  - 4.2.5.- DETERMINACIONES USO EQUIPAMIENTOS –E-.
  - 4.2.6.- DETERMINACIONES USO ESPACIOS LIBRES –EL-.
  - 4.2.7.- DETERMINACIONES USO INFRAESTRUCTURAS. VIARIO.
  - 4.2.8.- DETERMINACIONES REDES DE SERVICIOS.
  - 4.2.9.- MEDIDAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

4.2.10.- MEDIDAS RELATIVAS EN MATERIA DE AGUAS.

4.2.11.- MEDIDAS RELATIVAS A CULTURA Y PATRIMONIO.

4.3.- ESTUDIO CONSECUENCIAS ECONOMICO-SOCIALES DE LA PROPUESTA.

**5. JUSTIFICACION DE LA INTERVENCION.**

5.1. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO INCIDENCIA TERRITORIAL.

5.1.1 CUMPLIMIENTO P.O.T.A.

5.1.2 CUMPLIMIENTO OTROS PROGRAMAS Y ESTRATEGIAS DE CARÁCTER TERRITORIAL.

5.2.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES FIJADOS EN LA LEY DEL SUELO Y DETERMINACIONES DEL PGOU.

5.2.1 CUMPLIMIENTO ART. 17 L.O.U.A. ORDENACIÓN DE ÁREAS URBANAS Y SECTORES.

5.2.2 CUMPLIMIENTO PGOU EN RELACION CON OTROS ARTICULOS L.O.U.A.

5.2.3.- ADECUACION A LAS DETERMINACIONES DEL PGOU.

**6. GESTION Y EJECUCION.**

6.1.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

6.2.- GESTION Y SISTEMA DE ACTUACION.

6.3.-GARANTIAS Y COMPROMISOS

6.4.- CESION DEL 10 % DEL APROVECHAMIENTO.

**ANEXOS MEMORIA.**

A.1. INFORME TECNICO MUNICIPAL.

A.2. CARTA CONDICIONES SUMINISTRO ENDESA.

A.3. INFORME SUFICIENCIA Y CONVENIO INFRAESTRUCTURAS TELECOMUNICACIONES.

## 1. AMBITO Y RELACION CON EL PGOU.

### 1.1.- ANTECEDENTES Y ENCARGO.

Las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 12 de Agosto de 1.984 delimitaban el Plan Parcial U-11 que no llegó a gestionarse durante su periodo de vigencia. Posteriormente el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) subdividió dicho sector en dos, siendo uno de ellos el Sector UE-02 que nos ocupa; clasificado como suelo urbano no consolidado de uso global residencial.

A fin de desarrollar el Sector UE-02 D. JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ HORTAL, vecino de Baza, (Granada), con domicilio en Calle Miguel de Hernández, 6, 3ºA, y DNI número 52.526.081-S, en nombre y representación como Administrador único de la compañía mercantil empresa "AMADEO MARTINEZ REQUENA, S.L.", domiciliada en Plaza Al-Andalus, bloque 1, 3ºB de la localidad de Baza, provincia de Granada, con C.I.F. número B19666163, como propietaria mayoritaria de los terrenos ha iniciado los trámites de desarrollo urbanístico del sector encargando la redacción del Plan Parcial a la sociedad GA3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P. Anteriormente, con objeto de constituir Junta de Compensación, presentó ante el Ayuntamiento los Estatutos y Bases, aprobados definitivamente el 30/10/2.019, quedando pendiente la constitución de la misma ante Notario.

La sociedad encargada de la redacción del presente Plan Parcial está compuesta por los arquitectos redactores que se citan a continuación, colegiados en el Colegio de Arquitectos de Granada con números:

Antonio J. Sedeño Remón	arquitecto N° 3872.
César Navarro Corral	arquitecto N° 3542.
Efrén Reche Tello	arquitecto N° 3543.

### 1.2.- MARCO LEGAL.

Realizaremos un breve recorrido sobre la legislación más importante de aplicación, haciendo mención especial del articulado que ha servido como eje vertebrador en el desarrollo del presente documento.

\* EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2.015, de 30 de octubre, de carácter Estatal, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su Artículo 21 las condiciones básicas para que se considere un suelo urbanizado." *Se encuentra en la situación de suelo urbanizado estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:*

- a) *Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.*
- b) *Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de*

*circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.*

*c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.”.*

En su artículo 7 punto 1.a dice que se entiende por actuaciones de transformación urbanística *las actuaciones de urbanización que incluyan:*

*“ 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

*2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.”*

Por otro lado en el Artículo 14 establece como una de las facultades del derecho de propiedad en suelo urbanizado *“Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación”.*

Finalmente en su artículo 18 establece, según su naturaleza y alcance, los Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística destinadas a las actuaciones de urbanización definidas en el artículo 7.1.a) , siendo estos:

*“a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.*

*En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.*

*b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.*

*Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.*

*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por ciento en el caso de su*



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

*incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.*

*La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber, excepto cuando pueda cumplirse con suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública en virtud de la reserva a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 20.*

*c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.*

*Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.*

*d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.*

*e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.*

*f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.”*

\* La LEY 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece en su Artículo 2. La Actividad urbanística como *“una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno”*.

El Artículo 3 establece que *“La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso:*

*a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación.*

*b) La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional, entendiéndose por éste el que deba servir de soporte a los servicios públicos y usos colectivos; es decir, las infraestructuras, parques, jardines, espacios públicos, dotaciones y equipamientos públicos, cualquiera que sea su uso.*

*c) El cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes.*

*d) La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, de la programación de las actividades de urbanización y edificación.”*

En su Artículo 7 incluye los Planes Generales de Ordenación Urbanística dentro de los instrumentos de Planeamiento General, y los Planes Parciales dentro los Planes de Desarrollo.

En su Artículo 10 adjudicará a los Planes Generales de Ordenación Urbanística la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones preceptivas:

*“b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.”*

Finalmente en su Artículo 13 indica que los Planes Parciales tendrán por objeto:

*“a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.*

*b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.”*

Además, en el mismo artículo, establece las determinaciones de los Planes Parciales, siendo estas:

*“a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.*

*b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.*

*c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.*

*d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.*

*e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.*

*f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.”*

En su Artículo 17 fija al establecer las determinaciones complementarias sobre ordenación de áreas urbanas y sectores dice: *“ Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares: En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el 14 y el 20 % de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 10 % a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.”*

Además establece que *“ El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente, todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.”*

En su Artículo 19 establece el contenido documental de los instrumentos de planeamiento, que incluirán los siguientes documentos: Memoria, Normas Urbanísticas, Planos y Documentación Gráfica y Resumen Ejecutivo

\* Por su parte el REAL DECRETO 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación De La Ley Sobre Régimen del Suelo Y Ordenación Urbana en su Artículo 21 establece los requisitos para que el Plan General de Ordenación Urbana clasifique los terrenos como urbanos:

*“al Que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se baya de construir.*

*b) Que los terrenos, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan General para ellos proponga. El Plan deberá señalar las operaciones de reforma interior o acciones concretas de urbanización precisas para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios “mínimos señalados en el apartado a) de este artículo.”*

En su Artículo 29 establece como alguna de las Determinaciones del Plan General en suelo urbano:

*, “c) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas”.*

*d) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, así como de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicas.*

*e) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano comunitario, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población*

*f) Trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y*

*señalamiento de alineaciones y rasantes referido a la totalidad o parte de ese suelo, precisando en todo caso la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación.*

*h) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno."*

En el Artículo 40 indica que las Normas Urbanísticas en suelo urbano *"tendrán el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo y contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno."*

En el Artículo 41 determina que el programa de actuación del Plan General establecerá: *"Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo."*

En su artículo 43 punto 2 establece que cuando los Planes Parciales desarrollen el Plan General *"se redactarán para la ordenación de sectores completos definidos en aquél, de modo que cada Plan Parcial tenga por objeto un sector determinado por el Plan General."*

El Artículo 45 fija las determinaciones de los Planes Parciales: *"Los Planes parciales contendrán las siguientes determinaciones:*

- a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector definido en el Plan general o en los programas de actuación urbanística, o una o varias de las áreas definidas como aptas para la urbanización en normas complementarias y subsidiarias de planeamiento.
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.
- c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
- d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima...
- e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el plan general de ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes de aparcamientos en la proporción mínima.
- g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- i) Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, la edificación.

Por último el Artículo 57 describe los documentos en que deberán concretarse las determinaciones de los Planes Parciales, siendo los siguientes:

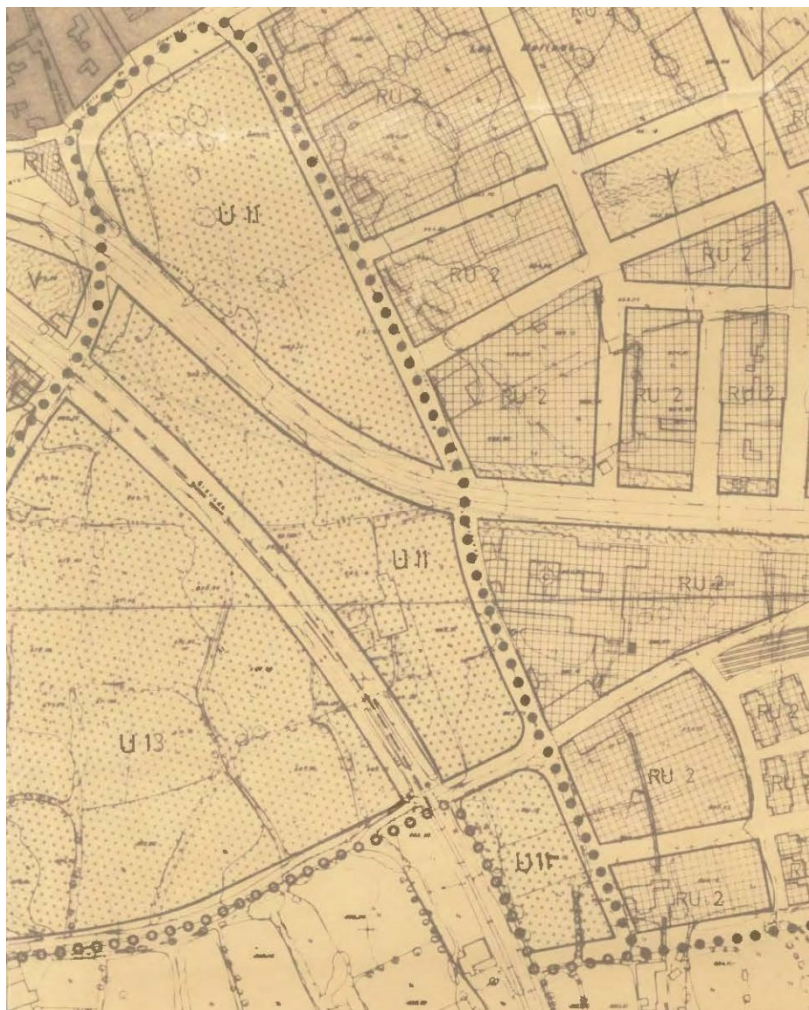
1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
2. Planos de información.
3. Planos de proyecto.
4. Ordenanzas reguladoras.
5. Plan de etapas.
6. Estudio económico financiero."

En el artículo 64 establece que "los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener un anexo a la Memoria del Plan, con los siguientes datos:

- a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- b) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.
- c) Determinaciones expresadas en el artículo 46 de este Reglamento."

### 1.3.- RAZONES QUE ACONSEJAN FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.

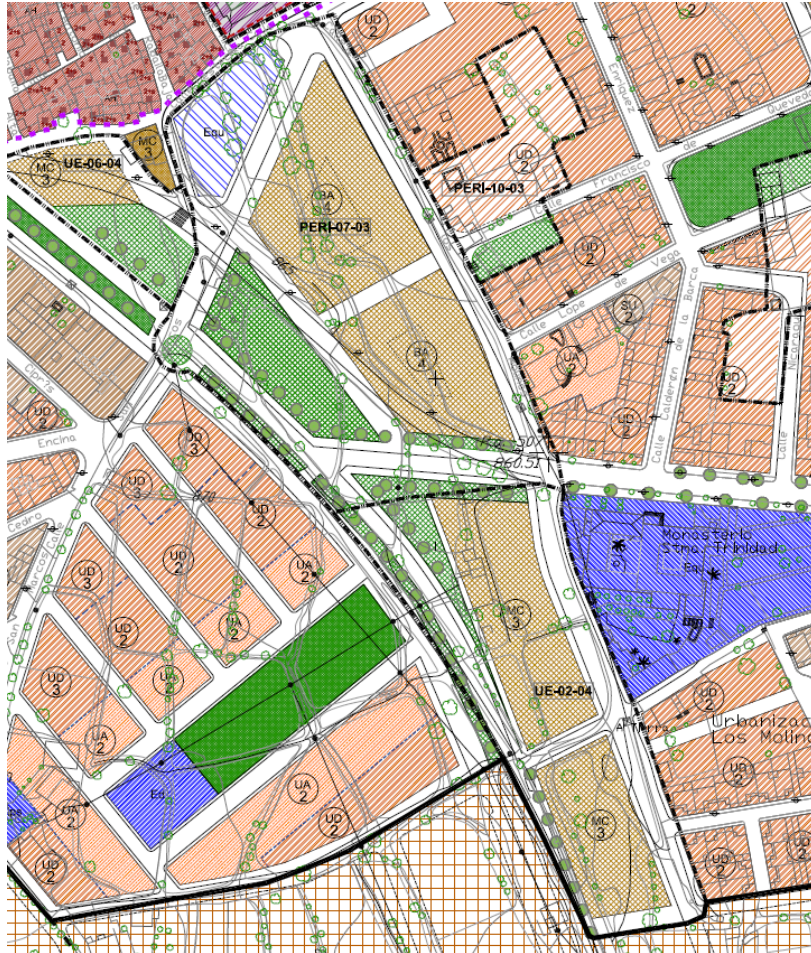
Como ya se ha comentado las antiguas NNSS delimitaron el antiguo sector U-11 que no llegó a ser desarrollado, posteriormente el PGOU lo subdividió en 2 sectores independientes de menor superficie: el PERI-07 y el UE-02 (que nos ocupa), aprovechando el nuevo trazado de la Avenida de Ronda.



SITUACION NNSS

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

El PGOU clasificó ambos sectores como Suelo Urbano No Consolidado dejando ambos sectores con ordenación pormenorizada, siendo vinculante tanto su trazado como las calificaciones de uso establecidas, conforme veremos posteriormente.



SITUACIÓN PGOU

El Ayuntamiento ha presentado un especial interés en el desarrollo de ambos sectores por su carácter estratégico de desarrollo urbanístico, su céntrica ubicación y alto grado de consolidación. La prueba de lo anterior es que el Ayuntamiento adquirió los terrenos del equipamiento del PERI-07 (promoviendo la construcción de la actual Biblioteca Municipal) y requirió a los propietarios para que urbanizaran anticipadamente la Rotonda y Avenida de Ronda (según trazado PGOU) junto con los espacios verdes aledaños (donde ha ejecutado un parque canino y parte del carril bici).

Esto ha provocado que ambos sectores se encuentren urbanizados parcialmente y con alguna de sus dotaciones adquiridas, sin que se haya desarrollado ni gestionado ninguno de ellos.



SITUACION ACTUAL

Todos los aspectos comentados hacen aconsejable la redacción del presente Plan Parcial Plan, al permitir gestionar adecuadamente el desarrollo de los terrenos al tiempo que se regulariza la realidad física existente consolidada desde hace mucho tiempo.

En las Fichas de Planeamiento del PGOU se establece un nivel de prioridad en las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste, fijando para nuestro sector un nivel de PRIORIDAD ALTA.

En puntos posteriores fijaremos las determinaciones que establece el PGOU y los mecanismos utilizados para conseguir los objetivos establecidos.

#### 1.4.- LOCALIZACIÓN, DELIMITACION Y DESCRIPCIÓN DEL AMBITO.

El sector se encuentra una zona de carácter residencial, situado en el extremo Sur del municipio, en el límite del suelo apto para urbanizar a corto plazo, ya que a partir de él se encuentra Suelo Urbanizable No Sectorizado.

El sector se encuentra delimitado por la Avenida de Ronda en su extremo Norte, por el camino Bajo de Los Molinos en el Este, con el sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-06 por el Sur y con la calle Ferrocarril y camino Bajo de Los Molinos por el Oeste.



VISTA AEREA AMBITO

El levantamiento cartográfico sobre el que vamos a trabajar ha sido realizado mediante trabajo de campo por topógrafo, completado con la cartografía resultante de un vuelo realizado en el año 2.000 a escala 1/1.000. Lo primero que se ha hecho ha sido trasladar a ésta cartografía el limite establecido en el PGOU, reajustándolo lo más fielmente posible.

Su topografía presenta desnivel tanto en el eje Norte-Sur como en el Este-Oeste, siendo más pronunciado en el primero de ellos.

No existen edificaciones que impidan el desarrollo urbanístico; en cuanto a los viales, la mayor parte de ellos se encuentran ejecutados y en funcionamiento, por lo que sus alineaciones y rasantes serán las existentes y en cuanto a los de nuevo trazado serán resultado de adaptarse a los primeros.



La superficie del ámbito inicialmente propuesto, descrito en el PGOU como UE-02, tiene una extensión de 12.178,00 m<sup>2</sup>, según se recoge en su ficha, una vez adaptado a la realizada física y tras su levantamiento queda con una superficie de 12.177,88 m<sup>2</sup>, superficie con la que vamos a trabajar.

### 1.5.- DETERMINACIONES GENERALES DEL PGOU.

El PGOU, aprobado definitivamente el 17 de marzo de 2.010, destina en su memoria de ordenación el capítulo II a las condiciones estructurales de ordenación, ahí establece en el artículo 2.7 el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución.

*1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución para las que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del Artículo 2.4 anterior incluyen:*

*a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.*

*b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.*

*c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.*

*2. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del Artículo 2.4 anterior, los siguientes:*

*a. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.*

*b. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.*

*c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.*

*d. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.*

*e. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.*

*f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.*

*g. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.*

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el Artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

También establece en el artículo 2.8 el régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto este haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente

a. La vigencia de la ordenación detallada determina:

I. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

II. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del Artículo 2.4 y en el apartado 2 del artículo anterior.

III. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del Artículo 2.4 y en el apartado 1 del artículo anterior.

IV. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.

b. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

I. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

II. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

III. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación

*en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.*

*c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:*

*I. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.*

*II. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.*

*III. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.*

*IV. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.*

*V. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.*

El PGOU destina su capítulo IV a la ordenación pormenorizada del suelo urbano no Consolidado., ahí establece en su sección 1ª en el artículo 11.230 que las determinaciones de ordenación configuran la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de éstas:

1. Delimitación de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior y su asignación a Áreas de Reparto. En los Planos de Régimen del Suelo y Gestión se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

2. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario.

3. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

4. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares o normas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso. El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, que comprenden la determinación del aprovechamiento

lucrativo y patrimonializable, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación.

6. Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

En el mismo capítulo, en su Sección 4ª, artículo 11.235 habla de la delimitación y alcance de las áreas de reparto:

1. Para la totalidad del suelo urbano no consolidado el Plan General delimita las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.
2. La delimitación de las áreas de reparto se contiene en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.
3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbano no consolidado y la que se pueda establecer en el planeamiento de desarrollo para las distintas áreas de planeamiento delimitadas fijará y establecerá los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados y las tipologías resultantes que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

## 2. INFORMACION URBANISTICA. ANALISIS Y DIAGNOSTICO.

### 2.1.- SITUACION URBANISTICA –DETERMINACIONES PARTICULARES.-

Los terrenos situados en el sector citado eran urbanizables desde la aprobación definitiva de las NNSS, el día 12 de Agosto de 1.984. El vigente PGOU, aprobado definitivamente el 17 de marzo de 2.010, los clasificó como Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada, denominado sector UE-02. La figura de planeamiento para su desarrollo es mediante Plan Parcial, con iniciativa privada y su sistema de actuación es por Compensación. Su fase de actuación es la 1 y la prioridad de su desarrollo es alta.

El sector se encuentra dentro del área de reparto AR-04, corresponde a sectores de suelo urbano no consolidado con uso global residencial previsto por el Plan General fuera del Conjunto Histórico y no tiene sistemas generales adscritos.

Le corresponde un aprovechamiento medio de 12.845,65 m<sup>2</sup>cuc, pero su aprovechamiento objetivo es de 11.051,54 m<sup>2</sup>cuc por lo que presenta un déficit de aprovechamiento (cargas externas del sector) de -1.794,11 m<sup>2</sup>cuc (según se recoge en la tabla del PGOU adjunta).

ÁREAS DE REPARTO										
Código	Nombre	Superficie AR (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento Objetivo (m <sup>2</sup> cuc)	Aprovechamiento Medio	Sectores adscritos	Superficie sector (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento Objetivo Sector (m <sup>2</sup> cuc)	Superficie Sector x Aprov. Medio (m <sup>2</sup> cuc)	Exceso o Deficit de Aprov. (m <sup>2</sup> cuc)	Sist. Generales adscritos o Incluidos
AR-04	RESIDENCIAL 04	67.490	71.190,08	1,055	UE-01	1.128	1.160,15	1.189,84	-29,69	
					UE-02	12.178	11.051,54	12.845,65	-1.794,11	
					UE-03	14.635	16.690,92	15.437,35	1.253,57	
					UE-04	2.209	2.672,89	2.330,11	342,78	
					UE-05	10.070	12.184,70	10.622,08	1.562,62	
					UE-06	2.933	2.129,36	3.093,80	-964,44	
					UE-07	5.093	5.156,66	5.372,22	-215,56	
					UE-08	4.965	6.007,65	5.237,20	770,45	
					UE-10	14.279	14.136,21	15.061,83	-925,62	

Este déficit de aprovechamiento deberá materializarse o compensarse por las unidades de ejecución incluidas en el área de reparto con exceso de aprovechamiento (UE-03 / UE-04 / UE-05 / UE-08).

El uso global es Residencial, la calificación de uso es de Manzana Cerrada y tiene asignada 81 viviendas, siendo de éstas 54 libres (aprovechamiento de 8.311 m<sup>2</sup>cuc) y 27 de protección pública con (aprovechamiento de 2.740,05 m<sup>2</sup>cuc).

Las dotaciones públicas que le corresponden (según LOUA) son de 1.096,00 m<sup>2</sup> de equipamientos, 1.644,00 m<sup>2</sup> de espacios libres y 46 plazas de aparcamiento.

Por otro lado el PGOU establece en su correspondiente Ficha los objetivos y criterios de ordenación recogidas a continuación:

*Tendrá por objetivo la ordenación de terrenos integrantes del Sector U-2 (existe una errata en el PGOU pues se trata del U-11) de las NNSS adecuando un tratamiento urbano acorde con las características de la nueva Avenida del Ferrocarril.*

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

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

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

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

*Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar los aprovechamientos patrimonializables. Con anterioridad a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo (incluidos los estudios de detalle y planes de urbanización) en suelos urbanos no consolidados, suelos urbanizables y sistemas generales, se realizarán estudios arqueológicos previos, que serán determinados por la Consejería de Cultura en función del proyecto de actuación presentado, según se dispone en el art.29.3 de la Ley LPHA. Los resultados serán valorados por esta Consejería que en su caso, establecerá las cautelas arqueológicas apropiadas y determinará la viabilidad de la clasificación y actuación urbanística prevista.*

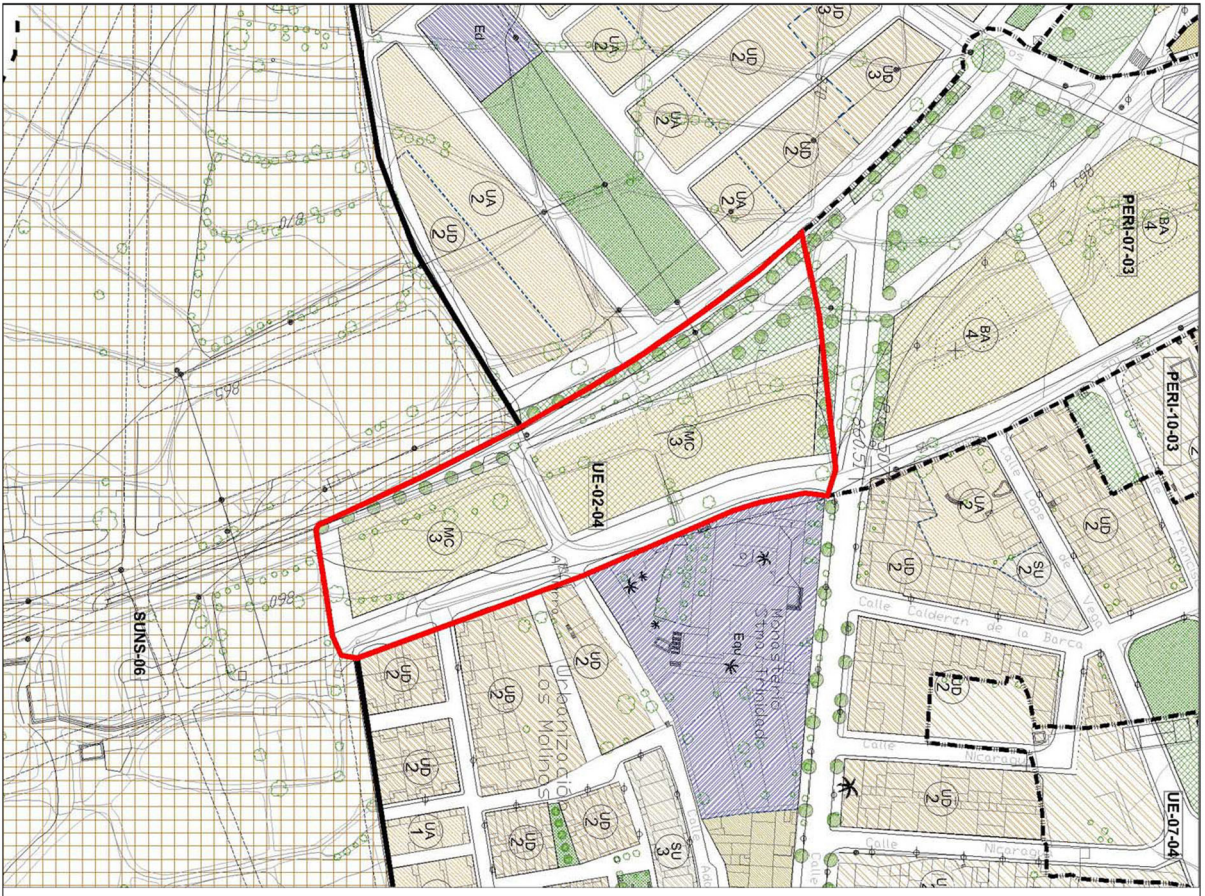
*Condiciones de ejecución: es obligatorio la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.*

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

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

Se recoge a continuación la Ficha de determinaciones anteriormente descritas

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA



NOMBRE: Núcleo de Baza. UE-02

CÓDIGO SECTOR: UE-02

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):	12.178,00
Uso global:	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad:	0,750
Área de reparo:	AR-04	Superf. edif. total (m <sup>2</sup> ):	9.133,50
S.G. E. adscrito (m <sup>2</sup> ):		Aprov. objetivo (m <sup>2</sup> cuc):	11.061,54
Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):	-1.794,11	Aprov. medio AR:	1.055
Aprov. medio x sup. sector (m <sup>2</sup> cuc):	12.845,65	Ayto (10%):	1.294,56
Nº mínimo viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:	27	Libres:	54
Densidad de viviendas por hectárea:	67	Total Viviendas:	81
		Aprov. sujeto/Proprietarios (90%):	11.561,08

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Código	USOS Y TIP.	Porcentaje	Edificabilidad (m <sup>2</sup> )	Coef. de uso	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuc)
UR-MC	Manzana Cerrada	70,00	6.393,45	1,30	8.311,49
UR-MC VPO	VPO	30,00	2.740,05	1,00	2.740,05

Equipamientos	Propuesta (m <sup>2</sup> )	Mínimo de la LOUA (m <sup>2</sup> )
Espacios libres	1.096,00	1.096,00
Nº Plazas de Aparcamiento	1.644,00	1.644,00
	46	46

Figura de Planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa Planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta
Sistema de actuación:	Compensación		

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

OTROS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

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

1. Las actuaciones que se expresen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientada así), siendo posibles los ajustes justificadas para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.
2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los condicionantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.
3. Los viarios que se representen en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

Según el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andalúz, a los efectos del reparto de cargas urbanísticas para el cálculo del aprovechamiento, se tendrá en cuenta la necesidad de conservación del Patrimonio Arquitectónico y el momento de sistema los aprovechamientos patrimonializables, con anterioridad a la aprobación del Planeamiento de Desarrollo (incluidos los usos de edificación y planes de urbanización) en su caso, en los términos previstos en el artículo 23.3 de la Ley 1/1984, Los resultados serán elaborados por esta Compañía que en su caso, establecerá las caudales arqueológicas apropiadas y determinará la viabilidad de la clasificación y actuación urbanística prevista.

Condiciones de ejecución, es obligatoria la realización de los trabajos arqueológicos previos a cualquier actuación urbanística.

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

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

## 2.2.- METODOLOGIA DE TRABAJO.

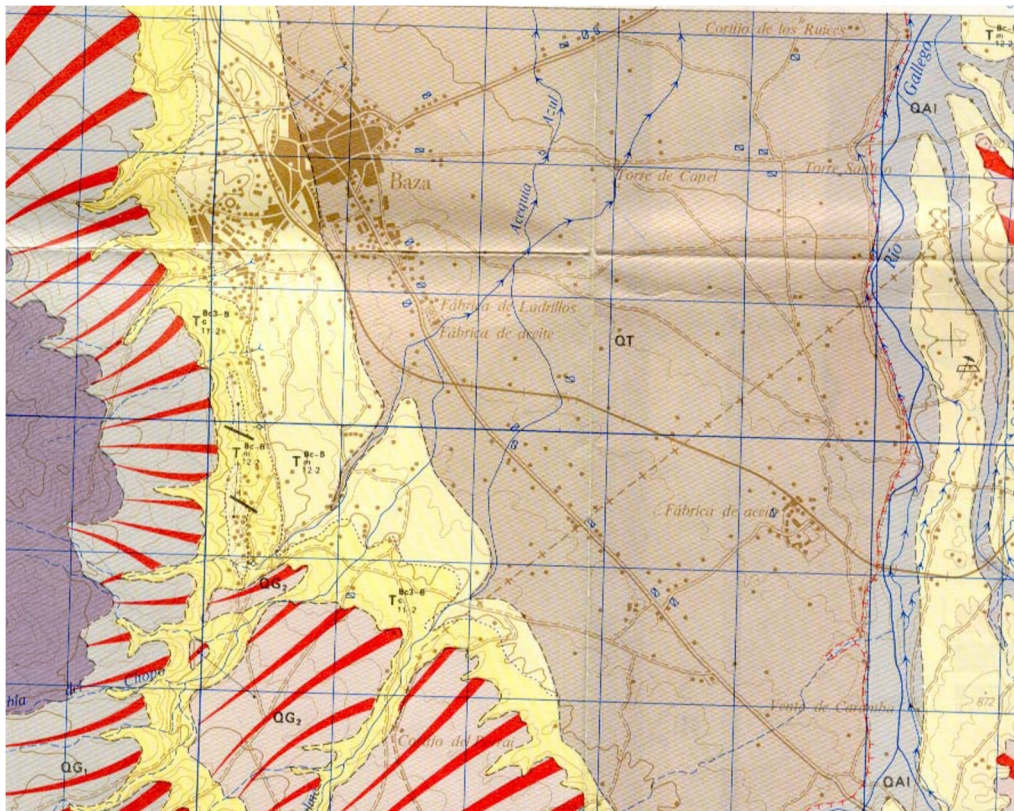
La metodología de trabajo ha consistido en realizar primeramente un levantamiento topográfico exhaustivo para, junto con el vuelo del año 2.000 a escala 1/1.000, tener una base cartográfica fidedigna sobre la que trasladar la ordenación pormenorizada descrita en el PGOU. El levantamiento topográfico, realizado por la empresa Periplos TAC S.L. se ha realizado con equipo GPS, recogiendo sus resultados en el Plano N°3 del presente documento.

Para definir la estructura de propiedad adecuadamente se ha cotejado el levantamiento con los propietarios, reconociendo la propiedad de cada uno sobre la cartografía anteriormente citada. Además se han recabado los datos catastrales para recogerlos en el presente documento y cotejarlos con la realidad física existente. En puntos posteriores se relacionarán los propietarios, las superficies afectadas y la citada correlación con los datos catastrales.

## 2.3.- DESCRIPCION MEDIO FISICO.

### 2.3.1. INFORMACION GEOLÓGICA.

\* Hoja 994 del Mapa Geológico de España (1:50.000) del IGME: De esta publicación se deduce que el sector está constituidos por bloques, cantos, gravas y arenas producto de la erosión de los relieves circundantes y materiales de relleno que ocupan las ramblas y lechos de ríos actuales. Estos materiales son de edad Cuaternaria.



Mapa Geológico de Baza. Escala 1/50.000

\* Hoja 78 del Mapa Hidrogeológico de España (1:200.000) del IGME: Según esta publicación toda la zona está constituida por materiales detríticos, esencialmente arenas y conglomerados, con intercalaciones arcillosas y margosas, las cuales llegan a sobrepasar en algunos casos los 300 m de potencia.



Los parámetros hidráulicos aproximadamente son: Transmisibilidad 1-2.10-2 y Coeficiente de Almacenamiento próximo a 10-2. La alimentación del acuífero proviene en su mayor parte de la infiltración directa del agua de lluvia y del flujo lateral procedente de las dolomías alpujárrides del acuífero de la Sierra de Baza. De una manera secundaria podría estar alimentado por la infiltración de la escorrentía superficial, originada en los materiales impermeables, existentes al sur.

\* Hoja 994 del Mapa de Suelos (1:100.000) del Proyecto Lucdeme: Esta hoja clasifica a los suelos de esta zona como Fluvisoles Calcáricos o Regosoles Calcáricos. Las características de ambos suelos son muy semejantes por lo que no se puede diferenciar entre ambos.

En general, se puede decir que presentan un horizonte A, que bien puede ser móllico o úmbrico. De aquí se deduce que estos suelos deben presentar más de un 2 % de carbonato cálcico equivalente.

### 2.3.2. INFORMACION TOPOGRAFICA.

La topografía del Sector, reflejada en el levantamiento, presenta desnivel en dos direcciones:

- Oeste a Este, desde calle Ferrocarril a camino Bajo de Los Molinos, de 4 metros.
- Norte a Sur, desde Avenida de Ronda al límite del sector con SUNS-06, de 7 metros.

De éstos el eje Oeste-Este es el que mayor pendiente presenta, ya que su longitud de desarrollo es menor.

### 2.3.3. INFORMACION CLIMATICA.

Tiene una altitud de 849 metros, el clima es mediterráneo de matiz continental, con una temperatura media anual, en torno a los 13,9 C, que presenta grandes oscilaciones y diferencias térmicas entre el día y la noche.

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

En cuanto a la primavera y el otoño, se puede decir que son de corta duración y donde más suelen aparecer las lluvias, aunque no son muy abundantes. A finales del verano, a partir del 15 de agosto, suelen aparecer las famosas tormentas de verano.

## 2.4.- USOS, EDIFICIOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los terrenos no tienen actualmente ningún uso, ya que como resultado del proceso urbanizador perdieron el carácter agrícola que poseían antiguamente.

La única edificación que existía antiguamente estaba destinada a almacén y fue demolida hace años; aún puede verse recogida en la zona central del sector en los planos catastrales. No hay ninguna otra edificación que impida el desarrollo del sector o construcción que deba indemnizarse.

Las infraestructuras existentes son la calle Ferrocarril y la Avenida de Ronda, ambas parcialmente urbanizados, y el camino Bajo de Los Molinos. De éstas, las 2 primeras coinciden prácticamente con la ordenación del PGOU (salvo pequeños ajustes de alineación), pero el camino deberá cambiar parcialmente su trazado para adaptarse al del PGOU.

No hay cauces, ramblas, etc. a tener en cuenta en el desarrollo del sector. Hay tan solo una acequia general entubada bajo el camino de los Molinos que deberá mantenerse en uso (el proyecto de urbanización definirá su trazado final y su ejecución).

Dentro del sector, bajo el Camino Bajo de los Molinos, discurre una línea de Media Tensión, también existe una línea aérea de Baja Tensión en el extremo sur, que deberá quedar soterrada tras la urbanización. En cuanto a las telecomunicaciones no existe ninguna línea que atraviese el Sector.

## 2.5.- CONDICIONES DE ORDENACION.

Como ya hemos comentado anteriormente la calificación de uso asignada por el Plan General, al sector que nos ocupa, es la Residencial Manzana Cerrada, tanto para las viviendas libres como las de promoción pública.

El PGOU en el capítulo destinado a las Normas de Ordenación de las distintas zonas de suelo externas al Conjunto Histórico dedica un artículo a las Condiciones Particulares de la ZONA EDIFICACION EN MANZANA CERRADA (MC) que serán de obligado cumplimiento. Aquí expondremos brevemente sus aspectos fundamentales.

En ellas establece que el uso determinado es el Residencial, además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- a. En las plantas bajas: Terciario, Talleres artesanales, Talleres de mantenimiento del vehículo: automóvil, Garajes.
- b. En las plantas altas: Terciario.

Las parcelas edificables, además de las que existan con anterioridad al PGOU, serán aquellas que dispongan de una superficie superior a 120 metros cuadrados y un frente de parcela de 10 metros.

Las parcelas tendrán una ocupación en planta baja como máximo del 100% y en las plantas altas de la edificación el cien por cien (100%) de los catorce (14) primeros metros desde las alineaciones exteriores y el veinticinco por ciento (25%) del fondo restante. La ocupación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela.

La altura máxima permitida en nuestro sector será de tres plantas (PB+2), con una altura métrica mínima de 9,5 metros y una máxima de 11,75 metros. No se permitirán plantas ático ni bajo cubierta.

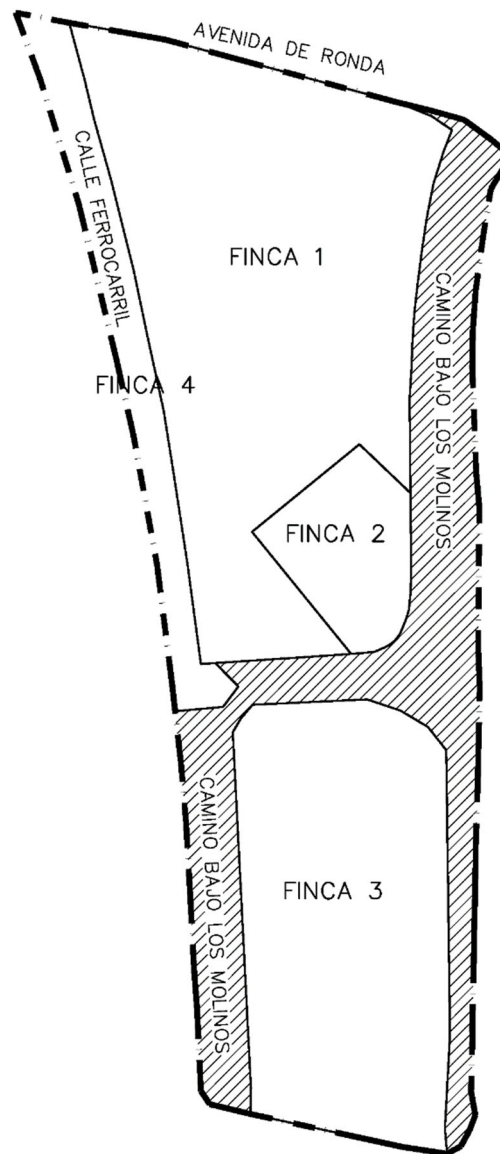
La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General, con una limitación en nuestro caso de 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (dada la altura máxima de 3 plantas).

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a 4 metros. Además se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, caso de que existan, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los 4 primeros metros desde las alineaciones exteriores. En cuanto al resto de retranqueos se estará a lo dispuesto en el artículo 11.99 de las Condiciones Particulares de Manzana Cerrada.

## **2.6.- PROPIEDADES AFECTADAS.**

Los terrenos sobre los que se desarrolla el UE-02 tienen 2 propietarios y afectan a un total de cuatro fincas, grafadas en los planos de información correspondiente: el catastral y el de propiedades.

Se adjunta esquema de propiedades.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**


En la tabla adjunta se relacionan la relación de propietarios afectados, las fincas, su reseña catastral, las superficies catastrales y las reales.

PROPIETARIO	FINCAS	DATOS CATASTRALES	SUP. CATASTRO	SUP. REAL AFECTADA
AMADEO REQUENA S.L.	FINCA 1	0287802WG2408N0001TA	4.746,00 m <sup>2</sup>	4.745,90 m <sup>2</sup>
	FINCA 2	0287803WG2408N0001FA	712,00 m <sup>2</sup>	711,73 m <sup>2</sup>
	FINCA 3	0386701WG2408N0001WA	3.014,00 m <sup>2</sup>	3.013,79 m <sup>2</sup>
EXCMO. AYTO. BAZA	FINCA 4	0187101WG2408N0001XA -AFECTADA PARCIALMENTE-	3.907,00 m <sup>2</sup>	917,80 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL FINCAS</b>				<b>9.389,22 m<sup>2</sup></b>
CAMINOS, VIA VERDE, VEREDAS				2.788,66 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR.</b>				<b>12.177,88 m<sup>2</sup></b>

## 2.7.- ESTRUCTURA URBANA, VIARIO Y MOVILIDAD.

La estructura urbana propuesta por el PGOU es vinculante, por lo que se ha mantenido su trazado en el presente documento, salvo las adaptaciones en las alineaciones resultado de su ajuste a la realidad física o para dar continuidad con los viales existentes.

El viario es prácticamente coincidente, tanto en su trazado como en sus rasantes, con la realizada física existente; analizaremos cada uno de los viales:

-Avenida de Ronda.- Se encuentra urbanizada y el trazado existente coincide con el previsto en el PGOU. A iniciativa del Ayuntamiento se ejecutó la urbanización aumentando la anchura del acerado, mediante la incorporación del espacio libre al mismo.



-Calle Ferrocarril.- Se encuentra totalmente urbanizada por iniciativa del Ayuntamiento, el trazado se ajusta parcialmente a la ordenación prevista en el PGOU ya que se va desplazando hacia el oeste conforme avanza en sentido sur, aunque sin llegar a invadir las parcelas grafadas como residencial (MC). También se ha variado la sección de calzada prevista, ya que se ha eliminado la imagen de boulevard, con isleta central, pasando a carril de doble sentido con aparcamiento en ambos lados y grandes acerados; además en el frente de fachada de nuestro sector se ha añadido también un carril bici, incorporando el acerado al espacio libre.



- Camino Bajo de los Molinos Será necesario modificar el trazado actual para adaptarlo al recogido en el PGOU. Esto hace que el cambio de dirección existente a la altura de la calle Montija se traslade al extremo Sur de la intervención, permitiendo la conexión con el camino más allá del límite de nuestro sector; como resultado de este desplazamiento se libera la zona de camino colindante a la vía verde.



- Calle Adarve de las Monjas. Se adapta el trazado del viario previsto por el PGOU al extremo de la Urbanización de la calle Ferrocarril y al trazado del camino existente; permitiendo al mismo tiempo la continuidad de la calle Montija y la conexión de la ordenación con la Vía Verde (no recogida en la ordenación del PGOU).

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**



En extremo Suroeste del sector se encuentra afectado un trozo de la Vía Verde, con una superficie de 263,79 m<sup>2</sup>, que el PGOU no recoge en su plano de ordenación, que deberán respetarse e incorporarse como espacios libres locales.



## 2.8.- CONCLUSIONES.

En base a todo lo expuesto anteriormente podemos concluir que se trata de un Plan Parcial destinado a ordenar y regularizar unos suelos que, como ya hemos comentado, se encuentran parcialmente urbanizados sin que hayan intervenido los instrumentos de planeamiento.

Las modificaciones introducidas por la urbanización ejecutada por el Ayuntamiento no impiden o alteran el desarrollo del sector ya que:

- Respetan el espíritu del trazado previsto por el PGOU.
- No invaden los espacios que el PGOU había previsto para uso residencial, ni impiden la materialización del aprovechamiento urbanístico.
- La incorporación del espacio libre como parte del acerado está contemplado en el PGOU, pues el Título X, Capítulo III, Sección 6ª, relativo a las normas básicas del uso de espacios libres, establece en el artículo 10.200 de las condiciones particulares que "Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

Por todo lo anterior y puesto que el PGOU ha clasificado el sector suelo urbano no consolidado con ordenación vinculante; el presente Plan Parcial tiene limitadas sus funciones a la obtención del aprovechamiento y las dotaciones establecidas por el PGOU, sobre la ordenación y de acuerdo a las calificaciones de usos previstas.



### 3. RESULTADO EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.

Como resultado de la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada se ha emitido el Informe Ambiental Estratégico y diferentes Informe Sectoriales. Vamos a analizar cada uno de ellos, describiendo las afecciones que se han tenido en cuenta en el desarrollo del planeamiento.

#### 3.1.- INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.

Conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el 4 de noviembre de 2.019 se remitió al Ayuntamiento de Baza el Borrador del Plan Parcial Sector UE-02 y el Documento Ambiental Estratégico, con objeto de iniciar Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

El 15 de enero de 2.020 la Consejería De Agricultura, Ganadería, Pesca Y Desarrollo Sostenible, Delegación Territorial de Granada, emitió Resolución de admisión a trámite de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica. Finalmente, el 19 de noviembre de 2.020, quedó publicado en el BOJA el Informe Ambiental Estratégico.

En resultado del Informe determina que “el Plan Parcial del Sector UE-02 “Núcleo Baza” del PGOU de Baza, que tiene como objetivo principal ordenar y desarrollar la mencionada unidad de ejecución, para destinarla a residencial, equipamientos, espacios libres e infraestructuras, NO TIENE EFECTOS SIGNIFICATIVOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE, en los términos y condiciones establecidos en el Informe Ambiental Estratégico; quedando condicionado a las emisiones de los informe vinculantes a emitir por del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas y Confederación Hidrográfica del Guadalquivir tras la Aprobación Inicial del Plan Parcial.

#### 3.2.- INFORMES Y AFECCIONES SECTORIALES.

Conforme al artículo 39.2 y 40.6.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, GICA, se requirió por parte de la Consejería De Agricultura, Ganadería, Pesca Y Desarrollo Sostenible, Delegación Territorial de Granada, informes sectoriales a las diferentes administraciones competentes.

##### 3.2.1.- INFORME Y AFECCION MEDIOAMBIENTAL.

En el Informe de Evaluación Ambiental se analiza también el alcance y las medidas a considerar de carácter medioambiental. Se especifica que la alternativa seleccionada, consistente en el desarrollo del Sector, no afecta de modo directo a terrenos forestales, montes públicos, espacios protegidos o vías pecuarias y que tampoco se prevén afecciones negativas de consideración al suelo, paisaje o a la fauna o flora de especial interés.

Establece también que acorde a las directrices de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y el Programa Ciudad Sostenible de la Junta de Andalucía, el planeamiento de desarrollo debería incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la

calidad paisajística, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático. Respecto al diseño y gestión de las zonas verdes, el planeamiento debe apostar por una jardinería sostenible, seleccionando alternativas en las que se minimice el consumo de energía, se optimice el consumo de agua, se generen pocos residuos y se limiten las emisiones de contaminantes, incluido ruidos. El diseño y la gestión de las zonas verdes debe contribuir al mantenimiento del patrimonio genético y la conservación de la diversidad biológica, potenciándose su capacidad de albergar distintas especies de flora y fauna. Asimismo, se deberá garantizar la seguridad de los ajardinamientos, promoviéndose la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes.

También recoge la necesidad de velar por el cumplimiento del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía y el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

### **3.2.2.- INFORME Y AFECCION DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO Y CALIDAD DE AGUAS.**

El 07 de mayo de 2020 del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, emite informe favorable pues entiende que *"las actuaciones que se prevén con la Innovación propuesta no se van a producir nuevas afecciones al dominio público hidráulico, ni modificación de las circunstancias de los terrenos que pudieran estar afectados en relación con avenidas e inundaciones en cauces fluviales, ni resulta necesaria la previsión de nuevas infraestructuras del ciclo integral del agua."*

No obstante a lo anterior, será preceptivo que tras la Aprobación Inicial y con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Instrumento de Planeamiento, obtener informe favorable, regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, sobre cualquier aspecto que sea de su competencia y, en todo caso, sobre las infraestructuras de aducción y depuración.

### **3.2.3.- INFORME Y AFECCION CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL GUADALQUIVIR.**

El informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 12 de mayo de 2020 no formula sugerencias en cuanto afección de cauces, disponibilidad de recursos hídricos, saneamiento, depuración y aguas de escorrentía. A pesar de ello y dado que el municipio pertenece a la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir, será preceptivo obtener informe del Organismo de Cuenca, previo a la Aprobación Definitiva, en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia.

### **3.2.4.- INFORME Y AFECCION ORDENACION TERRITORIO.**

El informe la Oficina de Ordenación del Territorio de fecha 20 de mayo de 2020, recoge que según lo establecido en el Capítulo II.2 de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial, el Informe de Incidencia Territorial no es preceptivo para los Planes Parciales.

Por otro lado, especifica que el instrumento de planificación territorial que afecta la municipio es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), y establece unas consideraciones en el entorno de aplicación de sus competencias que deberán ser tenidas en cuenta por parte del Ayuntamiento.

### **3.2.5.- INFORME Y AFECCION EN CARRETERAS.**

El Informe emitido por el Servicio de Carreteras de 30 de abril de 2020, confirma que el documento urbanístico no afecta a ninguna carretera de la Red de Carreteras de Andalucía, compuesta por la Red Autonómica y la Red Provincial.

No será por tanto necesario establecer ni justificar ninguna medida al respecto.

### **3.2.6.- INFORME Y AFECCION URBANISMO.**

El informe del Servicio de Urbanismo, de fecha de 15 de mayo de 2020, hace una relación de observaciones al documento que deberán ser tenida en cuenta en la redacción del Plan Parcial. Estas incluyen: revisión de erratas, necesidad de justificación de cumplimiento normativo, inclusión de documentación y de tramitación administrativa, que deberán tenerse en cuenta a la hora de la redacción del documento.

Será la propia administración la que se pronuncie sobre su cumplimiento en el preceptivo informe previo a la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento.

### **3.2.7.- INFORME Y AFECCION CULTURA Y PATRIMONIO.**

El informe del Servicio de Bienes Culturales, de fecha 24 de septiembre de 2020, determina que el desarrollo propuesto del Plan Parcial de ordenación no afecta a bienes inscritos del CGPHA o sus entornos, ni tampoco a elementos inventariados, por lo que puede informarse de forma favorable, con la condición de que se realice un Control Arqueológico de Movimiento de Tierras durante las labores de urbanización.

### **3.2.8.- INFORME Y AFECCION SALUD.**

El informe del Servicio de Salud, de fecha de 06 de julio de 2020, no está sometido al procedimiento de evaluación de impacto en la salud regulado en el citado Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, pues tratándose de un instrumento de planeamiento de desarrollo se ha comprobado que el contenido del plan no afecta a áreas urbanas socialmente desfavorecidas y no tiene una especial incidencia negativa en la salud humana y estima que del análisis de la información aportada puede descartarse la aparición de efectos negativos significativos sobre la salud de la población como consecuencia del Plan Parcial.

No será por tanto necesario establecer ni justificar ninguna medida al respecto.

### **3.2.9.- INFORME Y AFECCION TURISMO**

El informe El informe del Servicio de Turismo, de fecha de 13 de mayo de 2020, informa sin reparos al Documento Ambiental Estratégico presentado.



No será por tanto necesario establecer ni justificar ninguna medida al respecto.

### **3.3.- CONCLUSION.**

Todas las consideraciones y observaciones recogidas por el Informe Ambiental Estratégico y el resto de informes sectoriales has sido tenidas en cuenta a la hora de la redacción del presente documento de planeamiento, afectando alguna de ellas, incluso, a la redacción del futuro Proyecto de Urbanización, conforme iremos justificado en los puntos siguientes.

## 4. ANALISIS DE LA INTERVENCION.

### 4.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANISTICOS DE LA INTERVENCION.

A la hora de elaborar el presente documento se han fijado como criterio fundamental de trabajo mantener lo más fielmente posible las directrices marcada por el Plan General teniendo en cuenta que nos encontramos en un sector urbanizado parcialmente y con ordenación vinculante.

Serán objetivos del Plan Parcial:

- Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el sector por razón de aquellos.
- Definición de la red viaria, estableciendo una clara jerarquía en la misma y sus nuevas rasantes.
- Establecer la red de espacios libres públicos y equipamientos que satisfagan las necesidades del ámbito al tiempo que cumplan con los mínimos establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Determinar la red de infraestructuras que necesita el sector para su correcto funcionamiento, que será desarrollada posteriormente por el proyecto de urbanización.
- Dictar las Ordenanzas Reguladoras en cuanto Edificación que permitan el correcto desarrollo de la intervención propuesta.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización.

### 4.2.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION PROPUESTA.

#### 4.2.1.- DELIMITACION DEL PLAN PARCIAL.

Como ya hemos comentado se ha realizado un levantamiento topográfico (adjunto en el plano correspondiente) completada con el vuelo del año 2.000, de tal manera que nos permitiera realizar un trabajo riguroso. El primero de los cometidos del Plan Parcial ha sido trasladar a la nueva cartografía los límites fijados en el PGOU, adaptándolas a la realidad física.

De la delimitación obtenida del sector se ha obtenido la superficie real de **12.177,88 m<sup>2</sup>** frente a los 12.178,00 m<sup>2</sup> previstos en el PGOU.

#### 4.2.2.- ORDENACION Y CALIFICACION POR USOS.

El Plan Parcial establece las siguientes calificaciones de suelo, según su uso, determinadas en función de las previsiones y definiciones tipológicas que se derivan del Plan General:

- Uso Residencial -UR-. Calificación de Uso en Manzana Cerrada Libre -MC-. Dentro de esta calificación se incluye la destinada a promoción pública -MC VPO- aunque es la misma calificación de uso, se denomina así solo para su reconocimiento de acuerdo al criterio establecido por el PGOU en el punto 2.4 de la Memoria de Ordenación "*Criterios para la Fijación de los*

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

*coeficientes de uso y tipologías", ya que será necesario su diferenciación a efectos de cómputo de edificabilidad y aprovechamiento (como veremos posteriormente).*

- Uso Equipamientos –E-
- Uso Espacios Libres –EL-
- Uso Infraestructuras –Viario-

El sector tiene una ordenación vinculante que es la que hemos mantenido en la propuesta, las modificaciones que se han realizado son resultado de varios factores:

- Reducción de la superficie grafiada por el PGOU como Residencial -Manzana Cerrada-, pues estaba sobredimensionada y era necesario reducirla para adaptarla al aprovechamiento permitido.
- Ampliación de la superficie grafiada por el PGOU como espacios libres, pues al contrario de la anterior, era insuficientes para cumplir con los estándares.
- Ajustes de alineaciones resultado de su adaptación a la realizada física existente.
- Recoger dentro de la ordenación de la superficie destinada a equipamiento, que no aparecía.

Como resultado de la necesidad de reducir la superficie destinada por el PGOU en el sector a Residencial -MC- (la superficie grafiada estaba sobredimensionada, superando los límites de edificabilidad recogidos en la determinaciones de carácter pormenorizado reflejadas en la Ficha ), se ha optado por la división de la manzana de mayor superficie en 2 manzanas longitudinales mediante la introducción de una zona peatonal. Esta solución permite generar unas parcelas de menor fondo, que junto con la parcelación prevista de superficies cercana a la mínima, dará lugar a viviendas unifamiliares o plurifamiliares de escasa entidad, mucho más acorde al entorno urbano en el que se encuentra el sector (residencial con viviendas unifamiliares adosadas), evitando la construcción de bloques de viviendas plurifamiliares de gran fondo y con patios interiores, más propias de la zona centro.

En cuanto a la necesidad de ampliar la superficie destinada a Espacio Libre -EL- se ha optado por mantener la recogida en el PGOU, por su carácter vinculante e introducir una nueva colindante con la vía verde existente en el extremo sur.

La superficie destinada a Residencial con calificación de uso Manzana Cerrada es necesario subdividirla y clasificarla entre la destinada a vivienda libre MC y la destinada a promoción pública (incluyendo todas sus variedades), -MC VPO-, ya que existe entre ellas diferentes coeficientes de uso y por tanto diferencias en el aprovechamiento lucrativo.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

De la ordenación presentada se obtienen las siguientes distribución por manzanas, superficies y usos:

MANZANA 1	1.231,80 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL –MC-
MANZANA 2	1.324,55 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL –MC-
ESPACIO LIBRE 1	1.034,64 m <sup>2</sup>	ESP. LIBRE
MANZANA 3	1.096,02 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL –MC VPO-
	1.096,35 m <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTO
ESPACIO LIBRE 2	640,38 m <sup>2</sup>	ESP. LIBRE
<b>TOTAL M2 NETOS</b>	<b>6.423,74 m<sup>2</sup></b>	
CALLES	5.754,14 m <sup>2</sup>	VIALES

Resultando unas superficies totales por calificación de suelo:

SUPERFICIES SEGÚN CALIFICACION DE SUELOS	
SUELO RESIDENCIAL -MC-	2.556,35 m <sup>2</sup>
SUELO RESIDENCIAL -MC VPO-	1.096,02 m <sup>2</sup>
ESPACIOS LIBRES –EL-	1.675,02 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS –E-	1.096,35 m <sup>2</sup>
VIARIO	5.754,14 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL M2 NETOS</b>	<b>12.177,88 m<sup>2</sup></b>

De acuerdo a los art. 51,54 y 55, de la LOUA serán de cesión obligatoria y gratuita al municipio los terrenos destinados a viales, aparcamientos, espacios libres y equipamientos, siendo estos:

DOTACION	SITUACION	SUPERFICIE ORDENACION	SUPERF. PGOU-LOUA	PORCENT. CESION
EQUIPAMIENTO	M-3b	1.096,35 m <sup>2</sup>	1.096,00m <sup>2</sup>	9,00%
ESPACIO LIBRE	Esp-1	1.034,64 m <sup>2</sup>	1.675,02m <sup>2</sup>	8,49%
ESPACIO LIBRE	Esp-2	640,38 m <sup>2</sup>		5,26%
VIAL	CALLES	5.754,14 m <sup>2</sup>	---	47,25%
		8.525,51 m <sup>2</sup>		70,00%

#### 4.2.3.- PARCELARIO.

El parcelario definitivo, recogido en el plano correspondiente, está ajustado a las condiciones mínimas establecidas en el PGOU y descritas brevemente en el punto 2.4 de ésta memoria.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

La situación del sector, las tipologías edificatorias del entorno y las pretensiones del promotor en función del uso, la promoción y ventas que quiere realizar, ha dado lugar a la parcelación prevista; cuyas características son:

-Se ubican 2 parcelas de mayor superficie colindantes con la Avenida de Ronda, en los extremos norte de las Manzanas 1 y 2, para poder albergar edificaciones de residencial plurifamiliar pero de escasa entidad.

-En el resto de ambas manzanas se generan parcelas de superficie cercana a la superficie mínima destinadas a albergar viviendas unifamiliares o bifamiliares (una vivienda por planta).

-En la manzana 3 se ubican las parcelas destinadas a promoción pública y el equipamiento. La superficie destinada al Ayuntamiento de promoción pública se ha dejado en una única parcela para dar mayor libertad de gestión a la administración local. Se ha optado por ubicarla junto al equipamiento con el objeto de que si opta por construir 2 grandes edificios (aprovechando al máximo su edificabilidad), puedan quedar más integrados visualmente en una misma manzana, evitando medianeras vistas y variaciones de alturas.

La distribución del parcelario previsto por el Plan Parcial queda de la siguiente manera:

MANZANA 1				
PARCELA	DENOMINACION	SUPERF. SOLAR m2	USO	APROV. m2/cuc
PARCELA 1	M-1a	240,70	MC	782,28
PARCELA 2	M-1b	135,50	MC	440,38
PARCELA 3	M-1c	135,60	MC	440,70
PARCELA 4	M-1d	135,00	MC	438,75
PARCELA 5	M-1e	135,00	MC	438,75
PARCELA 6	M-1f	135,00	MC	438,75
PARCELA 7	M-1g	135,00	MC	438,75
PARCELA 8	M-1h	180,00	MC	585,00
<b>TOTALES</b>		<b>1.231,80</b>		<b>4.003,35</b>

MANZANA 2				
PARCELA	DENOMINACION	SUPERF. SOLAR m2	USO	APROV. m2/cuc
PARCELA 9	M-2a	310,60	MC	1.009,45
PARCELA 10	M-2b	144,66	MC	470,15
PARCELA 11	M-2c	133,49	MC	433,84
PARCELA 12	M-2d	130,83	MC	425,20
PARCELA 13	M-2e	131,44	MC	427,18
PARCELA 14	M-2f	134,31	MC	436,51
PARCELA 15	M-2g	169,85	MC	552,01
PARCELA 16	M-2h	169,37	MC	550,45
<b>TOTALES</b>		<b>1.324,55</b>		<b>4.304,79</b>



MANZANA 3				
PARCELA	DENOMINACION	SUPERF. SOLAR m2	USO	APROV. m2/cuc
PARCELA 17	M-3a	830,82	-MC VPO-	2.077,05
PARCELA 18	M-3b	1.096,35	EQUIP.	---
PARCELA 19	M-3c	132,60	-MC VPO-	331,50
PARCELA 20	M-3d	132,60	-MC VPO-	331,50
<b>TOTALES</b>		<b>2.192,37</b>		<b>2.740,05</b>

ESPACIOS LIBRES				
PARCELA	DENOMINACION	SUPERF. SOLAR m2	USO	APROV. m2/cuc
PARCELA 21	ESP-1	1.034,64	ESP. LIBRE	---
PARCELA 22	ESP-2	640,38	ESP. LIBRE	---
<b>TOTALES</b>		<b>1.675,02</b>		<b>---</b>

El PGOU establece para el sector una edificabilidad de 67viv/Ha, resultando un máximo de 81 viviendas; repartidas en 54 viviendas de promoción libre y 27 de promoción privada. Será el correspondiente Proyecto de Reparcelación el que determine en función de la parcelación definitiva, la distribución de las viviendas por parcela, el aprovechamiento, y el reparto de los beneficios y cargas.

El Proyecto de Reparcelación también recogerá la exigencia incluida en el punto 17.8 de la LOUA relativa a que el 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

#### 4.2.4.- DETERMINACIONES USO RESIDENCIAL –MC-.

El PGOU define el uso Residencial como el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.

b. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

Dentro del Uso Residencial, el PGOU ha asignado a este sector la calificación de uso de Manzana Cerrada con 3 plantas (MC 3) esto dará lugar a tipologías de edificaciones de vivienda unifamiliar o plurifamiliar, ajustadas a las condiciones particulares recogidas en el punto 2.5 de la presente memoria.

Como ya hemos comentado dentro del suelo destinado a residencial deberemos diferenciar entre el destinado a vivienda libre -MC- y a vivienda de promoción pública -MC VPO-, ya que el aprovechamiento lucrativo no es igual

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

en ambos. Por este motivo el PGOU, en el punto 2.4 de la Memoria de Ordenación "Criterios para la Fijación de los coeficientes de uso y tipologías", establece para el cálculo del aprovechamiento, un coeficiente por uso de 1,30 para la residencial libre y de 1,00 para la residencial pública.

El suelo residencial total es 3.652,37 m<sup>2</sup>, distribuidos en 3 manzanas, con las superficies, edificabilidades y aprovechamientos siguientes:

DISTRIBUCION USO RESIDENCIAL						
MANZANAS	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICAB. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	SUPERF. EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t)	COEF. DE USO	APROVECHAMIENTO (m <sup>2</sup> cuc)
MANZANA 1	MC	1.231,80	2,50	3.079,50	1,30	4.003,35
MANZANA 2	MC	1.324,55	2,50	3.311,38	1,30	4.304,79
MANZANA 3	-MC VPO-	1.096,02	2,50	2.740,05	1,00	2.740,05
<b>TOTAL M2 NETOS</b>		<b>3.652,37 m<sup>2</sup></b>		<b>9.130,93 m<sup>2</sup>t</b>		<b>11.048,19 m<sup>2</sup> cuc</b>

La superficie de aprovechamiento objetivo materializable en las parcelas asciende a 11.048,19 m<sup>2</sup>cuc, inferior al aprovechamiento medio que le corresponde de 12.845,52 m<sup>2</sup> cuc (resultado de aplicar a la superficie real un aprovechamiento medio AR de 1,055 aprox). Existe por tanto un déficit o cargas externas del sector de -1.797,33 m<sup>2</sup> cuc. a materializar en alguno de los sectores del área de reparto AR-04. De acuerdo al art. 17 de la LOUA, deberá cederse libre y gratuitamente al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento lucrativo total (1.284,55 m<sup>2</sup> cuc), quedando el 90% restante (11.560.97 m<sup>2</sup> cuc) para los propietarios. Será el Proyecto de Reparcelación el que garantice dichos porcentajes y asigne las parcelas necesarias para su cumplimiento o, en su defecto, su contraprestación económica.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- a. En las plantas bajas:
  - \* Terciario.
  - \* Talleres artesanales.
  - \* Talleres de mantenimiento del vehículo: automóvil.
  - \* Garajes.
- b. En las plantas altas:
  - \* Terciario.

A fin de cumplir con el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, y puesto que se trata de un sector con predominio de suelo de uso residencial, clasificación TIPO A, el resto de usos que pretendan implantarse estarán a lo dispuesto en el punto 4.2.9 de la presente Memoria.

#### 4.2.5.- DETERMINACIONES USO EQUIPAMIENTOS –E-.

El PGOU lo define como el uso dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

El PGOU establece en la ficha correspondiente del sector la superficie mínima de equipamientos en cumplimiento de la LOUA, tras la ordenación propuesta resulta una superficie de equipamiento de 1.096,35 m<sup>2</sup>, como veremos, suficiente para garantizar su cumplimiento.

El equipamiento se resuelve en una única parcela, situada en la manzana 3, y tiene carácter genérico pues no se le ha adjudicado ningún uso en concreto para dar mayor libertad de gestión a la administración local, siendo los usos admitidos los recogidos en el punto 2 del artículo 10.191. Dentro de los usos admitidos, se garantizará que cumple con el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, de acuerdo al punto 4.2.9 de la presente Memoria.

La justificación del cumplimiento de los estándares mínimos legales se justificará en el punto 5.2 de la Memoria

#### 4.2.6.- DETERMINACIONES USO ESPACIOS LIBRES –EL-.

El PGOU lo define como el uso que comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Los espacios libres planteados por el Plan parcial son zonas verdes urbanas de acompañamiento al viario, la superficie destinada a los mismos es de 1.675,02 m<sup>2</sup>.

Se distribuyen en 2 parcelas:

-La parcela adosada a la calle Ferrocarril y adyacente a la manzana 2 con 1034,64 m<sup>2</sup>, que incorpora parte del acerado de la calle Ferrocarril, según lo descrito en el punto 2.7 de la memoria.

- La parcela situada junto a la manzana 3 con 640,38 m<sup>2</sup>. Esta parcela incluye los 263,79 m<sup>2</sup> de la vía verde, se ha decidido adosarle otro espacio libre junto a ella para darle mayor relevancia, alejarla de las edificaciones y para poder realizar una conexión adecuada con la trama urbana.

De acuerdo a las directrices de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y el Programa Ciudad Sostenible de la Junta de Andalucía, se ha incluido arbolado de alineación en Avda. de Ronda, calle Ferrocarril y camino Bajo de los Molinos y arbolado en agrupación en los espacios libres. En cuanto al diseño y gestión de las zonas verdes y selección del arbolado, el Proyecto de Urbanización deberá garantizar una jardinería sostenible que optimice el consumo de agua, contribuya al mantenimiento del patrimonio genético, la conservación de la diversidad biológica y que promueva la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes.

La justificación del cumplimiento de los estándares mínimos legales se justificará en el punto 5.2 de la Memoria

#### 4.2.7.- DETERMINACIONES USO INFRAESTRUCTURAS. VIARIO.

El PGOU define el uso infraestructuras como los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

Dentro de los diferentes usos pormenorizados en el PGOU el Plan Parcial solo tiene el de viario, definido como el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

El acceso viario está garantizado pues el sector se encuentra junto a la Avenida de Ronda, una de las vías principales de Baza, y está limitado a Este y Oeste por la calle Ferrocarril y el camino Bajo de los Molinos.

El Plan Parcial, de acuerdo a lo previsto en el Programa Ciudad Sostenible -Coudad 21- y la línea marcada por el Ayuntamiento de Baza, apuesta por la movilidad sostenible mediante la introducción de un Carril bici a lo largo de la calle Ferrocarril, dando continuidad al existente en la Avenida de Ronda. También apuesta por la potenciación del tráfico peatonal frente al rodado al introducir zonas peatonales y diseñar aceras de grandes dimensiones (adosadas a espacios verdes).

La superficie destinada a este uso es de 5.745,14 m<sup>2</sup>, distribuidos en:

-Viales destinados a circulación rodada, calle Ferrocarril, camino Bajo los Molinos y calle Adarve de las Monjas, donde se alojan los aparcamientos necesarios para cumplir con los estándares legales como posteriormente justificaremos.

- Acerados y zonas de peatones.

-Carril bici.

Se ha mantenido el trazado viario previsto en el PGOU, ajustándolo a la realidad física existente en cuanto a alineaciones, trazados y rasantes. Como ya se ha comentado nos encontramos en un suelo urbano no consolidado con un alto grado de urbanización.

La distribución final de la sección de la calle entre aceras y calzadas será orientativa, pudiendo modificarse en el Proyecto de Urbanización si está convenientemente justificada; dicha variación en la distribución cumplirá con las determinaciones del Plan General.

Vamos a calcular el número de plazas de aparcamiento resultantes de la ordenación y su distribución por calles, considerando una dimensión mínima para la plaza de aparcamiento en línea de 4,5 mt de acuerdo al art. 10.182 del Título X, Capítulo III, Sección 4ª del PGOU.

CUMPLIMIENTO PLAZAS APARCAMIENTO			
VIALES	TRAMOS	TIPO	Nº PLAZAS
CALLE FERROCARRIL	57 ml	LINEA	12
	42 ml	LINEA	9
CAMINO BAJO LOS MOLINOS	83 ml	LINEA	18
	75 ml	LINEA	16
NUMERO TOTAL PLAZAS APARCAMIENTO			55

Adyacente a los viales se albergarán las plazas de aparcamiento suficientes para cumplir con el estándar mínimo establecido, justificado posteriormente. En cuanto al número de plazas reservadas para personas con movilidad reducida el Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía establece en su artículo 29.1 la necesidad de reservar una plaza cada por cada cuarenta plazas o fracción, por lo que deberíamos prever al menos 2. Será preceptivo que el Proyecto de Urbanización las incluya y planifique la ubicación de las mismas, grafiándoles en el plano.

La viabilidad del acceso viario queda garantizada, según se recoge en el Informe Técnico emitido por el Técnico Municipal D. Pedro Jabalera Cruz (Anexo A.1 de la presente memoria), como administración competente en la materia.

#### 4.2.8.- DETERMINACIONES REDES DE SERVICIOS.

Las redes de servicios urbanos contemplados en el Plan Especial discurrirán siempre por las vías públicas, cumplirán las normativas vigentes de aplicación en cada caso, así como las determinaciones establecidas en Plan General y en las ordenanzas correspondientes del presente Plan.

Vamos a describir someramente el trazado y características mínimas de cada una de ellas teniendo en cuenta que será en Proyecto de Urbanización el que determine expresamente cada uno de estos servicios.

-Red Abastecimiento. La red se proyecta en el sentido más lógico posible para abastecer a todos y cada uno de los propietarios, permitiendo independizar una parte de la red sin interrumpir el servicio. De acuerdo a las directrices de los técnicos del Ayuntamiento de Baza se harán 2 conexiones con la red general existente, una por Avenida de Ronda y otra al final de la calle Ferrocarril.

Los recursos hídricos están garantizados en cantidad y calidad suficiente, según se recoge en el Informe Técnico emitido por el Técnico Municipal D. Pedro Jabalera Cruz (Anexo A.1 de la presente memoria), como administración competente en la materia.

En cuanto a las condiciones de servicio, el PGOU establece para el suelo residencial que se dimensionará con una dotación mínima de trescientos sesenta (300) litros por habitante y día para uso doméstico, considerando para uso global residencial una ocupación media de 3.5 habitantes por vivienda. De acuerdo al PGOU, el Proyecto de Urbanización podrá variar justificadamente la variación de estas dotaciones.

El diámetro mínimo de la red general de distribución será de ochenta (80) milímetros.

-Red de saneamiento. La red será separativa, con las siguientes características:

- La red de fecales discurrirá bajo calzada, de acuerdo a las directrices de los técnicos del Ayuntamiento se prevén tres puntos de conexión a la red existente: la principal cruzando la Avenida de Ronda para conectarlo con el existente en calle Lope de Vega y otras dos secundarias en calle Adarve de las Monjas y en la calle que da acceso a Barrio Pablo Picasso. Las conexiones se realizarán mediante pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros, disponiendo una acometida por parcela.

- La red de pluviales discurrirán bajo calzada, de acuerdo a las directrices de los técnicos del Ayuntamiento se dejará en vacío, con dos puntos de conexión futuros: uno en el extremo sur de camino Bajo de los Molinos para una futura conexión a vial de nuevo trazado, y otra cruzando la Avenida de Ronda para futura conexión con calle Lope de Vega.

La red de alcantarillado y el sistema de depuración tienen capacidad y dotación suficientes para dar servicio al sector, según se recoge en el Informe Técnico emitido por el Técnico Municipal D. Pedro Jabalera Cruz (Anexo A.1 de la presente memoria), como administración competente en la materia.

-Red de Distribución Eléctrica. Hace años se acometió el soterramiento, por camino Bajo de Los Molinos, de la línea de media-alta tensión que discurría aérea atravesando nuestro sector. En la misma actuación se ejecutaron 2 Centros de Transformación (CT) para dar servicio a nuestro sector y al PERI-07, uno de ellos está situado en la Biblioteca Municipal que se encuentra en uso y el otro en la zona verde de la Avenida de Ronda (frente a nuestro sector) que está en vacío y al que se pretende conectar la nueva red de Baja Tensión que se discurrirá a través de conducciones subterráneas, cumpliendo las condiciones de demanda y construcción de los reglamentos de aplicación.

A fin de garantizar el suministro, se ha realizado una petición de Nuevo Suministro (Ref. AGRA003 0000283747-1) con una previsión de potencia de 880,86 KW a la que la compañía ha contestado de manera favorable, dando como punto de conexión la línea soterrada que discurre por camino Bajo de Los Molinos (Anexo A.2 de la presente memoria). Desde dicho punto se dará servicio al CT existente en vacío, comentado anteriormente, para lo que será preceptivo Proyecto de Media Tensión redactado por técnico competente, independiente al Proyecto de Urbanización.

Será el Proyecto de Urbanización el que determine finalmente la solución definitiva de la red de baja tensión, en base a la ubicación definitiva del Centro de Transformación.

La potencia mínima de cálculo se realizará teniendo en cuenta el uso genérico residencial y la tensión en baja tensión de 380/220 V.

-Red de Alumbrado. La instalación a desarrollar por el Proyecto de Urbanización tendrá las siguientes características generales:

- Garantizará que las instalaciones de alumbrado exterior de más de 1 kw, incluidas en las instrucciones técnicas complementarias ITC-BT 09 del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, cumplirán con lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, con objeto de mejorar la eficiencia, el ahorro energético, la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero y limitar la contaminación lumínica.
- Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios recomendados, de acuerdo al PGOU, serán:
  - Viario urbano principal: mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0.45
  - Viario urbano de carácter local: entre 25 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.35
  - Plazas y áreas de estancia o paseo: entre 20 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.30
  - Parques y zonas ajardinadas: entre 5 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.20
- El Proyecto de Urbanización velará por el uso racional y eficiente de la energía mediante la utilización de luminarias de bajo consumo energético para el alumbrado exterior

Al igual que ocurre con la baja tensión, será el Proyecto de Urbanización el que determine finalmente la solución definitiva de la red de alumbrado, en base a la ubicación definitiva del Centro de Transformación.

-Red de Telecomunicaciones. Las infraestructuras de telecomunicaciones cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

El cálculo de la demanda, los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de la empresa suministradoras, realizando todas las instalaciones soterradas.

Con objeto de garantizar el suministro se ha realizado una petición a la empresa suministradora TELEFONICA ESPAÑA S.A.U. (Expediente 37215), que tras verificar la viabilidad del suministro del Sector, ha dado traslado al promotor del INFORME DE SUFICIENCIA DE INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN y ha formalizado el CONVENIO DE ASESORAMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES para formalizar el compromiso asesoramiento técnico para el desarrollo del Proyecto y Obras de Urbanización relativos a la construcción de las infraestructuras de telecomunicaciones del sector, a cambio de que TELEFÓNICA DE ESPAÑA pueda disponer de dicha infraestructura, como entidad habilitada en el territorio nacional para la prestación de servicios de telecomunicaciones (Anexo 3 de la presente Memoria).

#### 4.2.9.- MEDIDAS RELATIVAS A LA PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

De acuerdo a lo recogido en el Informe de Medioambiente el Plan Parcial deberá tener en cuenta las previsiones relativas a la Protección contra la Contaminación Acústica.

El artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo incluirán la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley. Como desarrollo de dicho artículo el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, regula la clasificación de las áreas acústicas, en atención al uso predominante del suelo, quedando incluido nuestro sector en el grupo a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, pues de acuerdo a su definición *“Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc..”*

Según se establece en el art 7 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, la totalidad del sector que nos ocupa está clasificado como TIPO A (Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial).

Para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables a las áreas acústicas se aplicarán los índices de ruido Ld, Le y Ln tal como se definen la Tabla I del Decreto 6/2012 (adaptados al RD 1367/2007), estableciendo para las áreas TIPO A:

Tipo de área acústica -Suelo Urbano no Consolidado-		Índices de ruido		
		Ld (Nivel día)	Le (Nivel tarde)	Ln (Nivel noche)
A	Sectores del territorio con predominio de uso residencial	60	60	50

De acuerdo al art. 14 del Real Decreto 1367/2007, se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación en las áreas acústicas, de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido establecidos; estos valores tendrán la consideración de valores límite.

El Ayuntamiento, como órgano competente en la materia, velará por el cumplimiento de las limitaciones anteriores comprobando que :

- Los usos pormenorizados distintos del residencial que pretendan implantarse en el sector no superarán los índices de ruido límite.
- El equipamiento albergará un uso que cumpla con los índices de ruido límite.
- Controlará, mediante mediciones periódicas, que el ruido generado por el tráfico no supere los índices de ruido anteriores. Tomando si fuera necesario medidas de control de velocidad, reducción tráfico, etc.




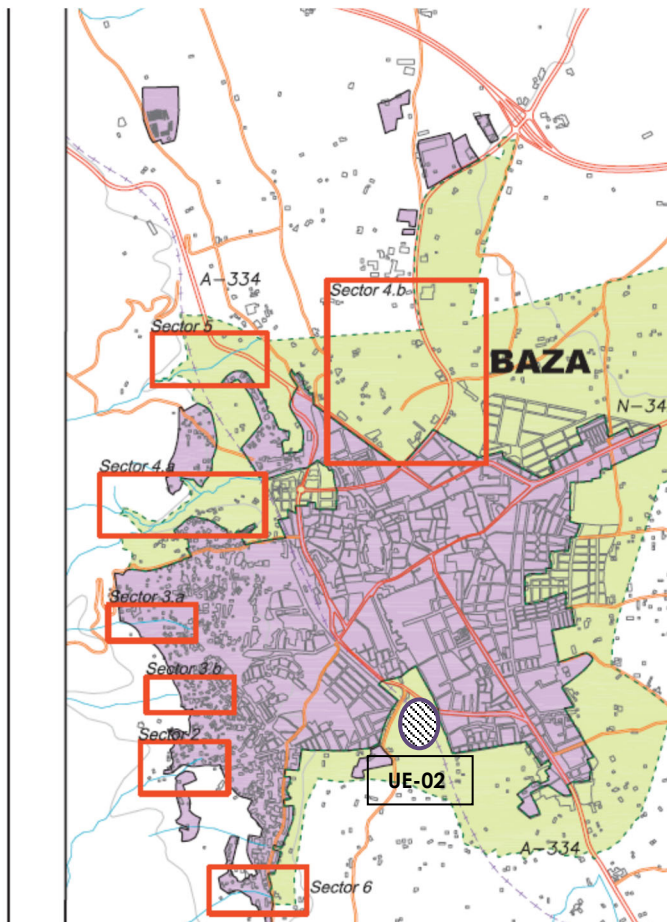
**4.2.10.- MEDIDAS RELATIVAS EN MATERIA DE AGUAS.**

- Dominio Público Hidráulico.

El Informe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de Aguas, entiende que la actuación prevista no producirá nuevas afecciones al Dominio Público Hidráulico ni modifica las circunstancias de los terrenos que pudieran estar afectados en relación con avenidas e inundaciones en cauces fluviales. Por otro lado la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir no formula sugerencias en cuanto afección de cauces o zona de policía.

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

-  IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE SECTORES CON AFECCIÓN A CAUCES
- SECTOR 1: RAMBLA DE LOS ALAMILLOS
- SECTOR 2: BARRANCO DE LA MANCOBA
- SECTOR 3: RAMBLA DEL AGUA (2 TRAMOS)
- SECTOR 4: RAMBLA DEL RAZALOF (2 TRAMOS)
- SECTOR 5: RAMBLA DE FUENTE TAPIA
- SECTOR 6: BARRANCO DE PIEDRAS RODADAS
- SECTOR 7: RAMBLA DE ZOAI ME



No será, por tanto, necesario tomar ninguna medida relativa al Dominio Público Hidráulico.

- Dotación Abastecimiento de Agua

El Ayuntamiento de Baza es el órgano encargado de la infraestructura de abastecimiento de agua potable a su población, a través de las Manantiales de Las Siete Fuentes y varios sondeos. La capacidad del servicio en cantidad y calidad quedan garantizados según lo reflejado en el punto 4.2.8 de la presente Memoria.

No será, por tanto, necesario tomar ninguna medida relativa al Abastecimiento de agua.

- Saneamiento y Depuración de las Aguas.

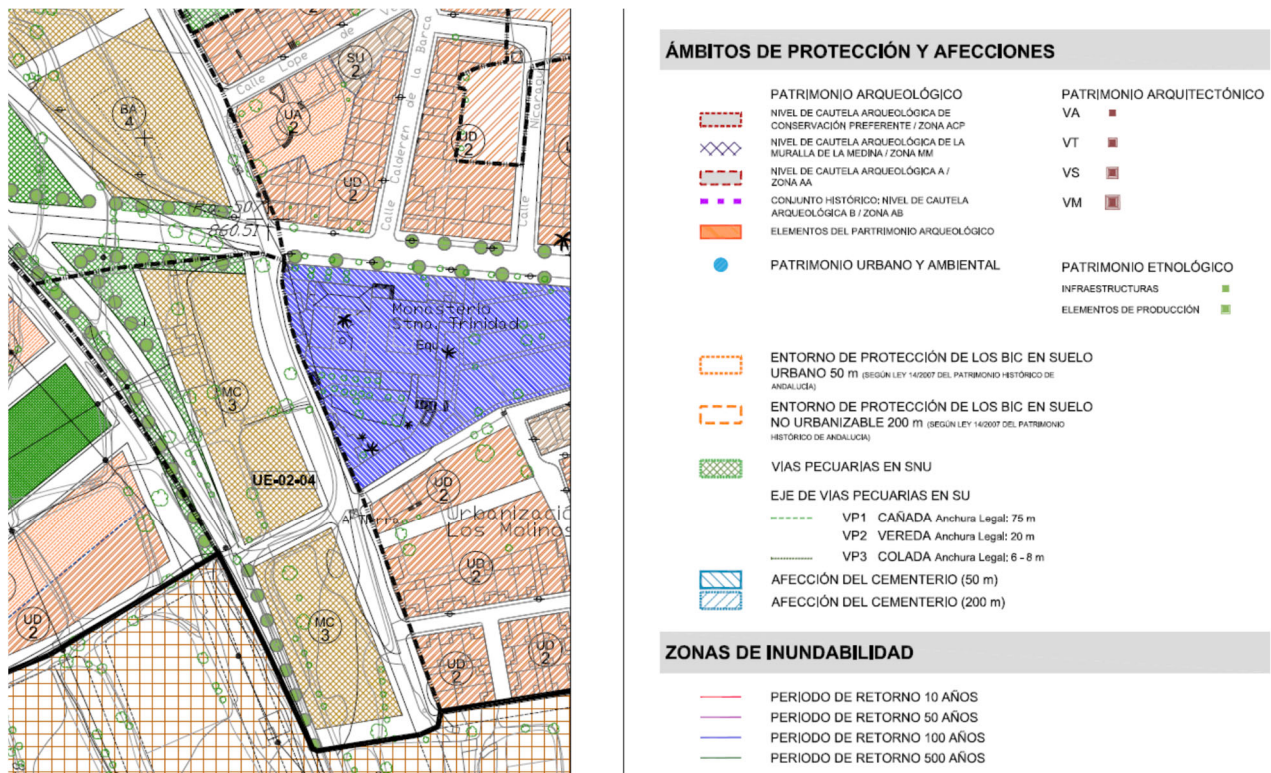
El Ayuntamiento de Baza es el órgano encargado de las infraestructuras de saneamiento y depuración de las aguas, a través de la red municipal de saneamiento y la Estación Depuradora de Baza. La capacidad del servicio en cantidad y calidad quedan garantizados según lo reflejado en el punto 4.2.8 de la presente Memoria.

No será, por tanto, necesario tomar ninguna medida relativa al saneamiento ni la Depuración de las aguas.

**4.2.11.- MEDIDAS RELATIVAS A CULTURA Y PATRIMONIO.**

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

Se adjunta plano ordenación PGOU con leyenda de ámbitos de protección.



No obstante a lo anterior, dada la cercanía del casco urbano y la ubicación de la muralla con la posibilidad de la existencia de una de las puertas de la ciudad, así como de un camino de acceso a ella y por lo tanto la presencia de un hosario o cementerio, y de acuerdo al Informe del Servicio de Bienes Culturales, será necesario realizar un Control Arqueológico de Movimiento de Tierras durante las labores de Urbanización.

Independientemente del Control, si durante la ejecución de las obras de urbanización se produjera la aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz, se estará a lo dispuesto en el artículo 50 de la citada ley.

#### **4.3.- ESTUDIO CONSECUENCIAS ECONOMICO-SOCIALES DE LA PROPUESTA.**

La redacción del Plan Parcial y el desarrollo posterior de la propuesta que nos ocupa va a permitir arreglar la situación anómala de espacio semiurbanizado sin planeamiento aprobado, permitiendo la gestión del ámbito como cualquier otra parte del municipio. El resultado directo va a ser la obtención de las dotaciones necesarias para su correcto desarrollo, al quedar recogidos los nuevos espacios de alojamientos de equipamientos y espacios libres.

Al mismo tiempo que se ubican los nuevos equipamientos se podrá terminar la urbanización y sus infraestructuras, que actualmente se encuentran parcialmente en uso, sin cumplir las condiciones mínimas necesarias.

Estas razones serían más que suficientes para justificar la intervención pues es evidente que el desarrollo previsto permitirá mejorar las condiciones de vida de los propietarios a la vez que su situación socio-económica.

Por otro lado, el desarrollo del sector permitirá poner en valor unos terrenos cercanos al núcleo urbano de alta demanda residencial, al tiempo que abrirá las puertas a posibles inversiones inmobiliarias en las nuevas bolsas de suelo obtenidas.

## 5. JUSTIFICACION DE LA INTERVENCION.

### 5.1. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO INCIDENCIA TERRITORIAL.

#### 5.1.1 CUMPLIMIENTO P.O.T.A.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establece en su Título I, dedicado a la Ordenación Urbanística que los Planes Parciales de Ordenación se incluyen dentro de los instrumentos de planeamiento de Desarrollo sin capacidad de intervención en la ordenación estructural, ya que no podrá establecer determinaciones en la estructura de asentamientos, modificación en la clasificación del suelo urbanizable, alteración en el régimen de protección del suelo no urbanizable, o afectación a los sistemas generales de interés o incidencia supramunicipal.

La Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía, establece en su Anexo II las actividades de planificación que tendrán la consideración de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, no incluyendo entre las mismas a los instrumentos de planeamiento de desarrollo

Además, el artículo 32.1 regla 2º de la Ley 7/2002, no incluye a los Planes Parciales entre los instrumentos de planeamiento que requieren, para su aprobación, de Informe de Incidencia Territorial, siendo preceptivo solo para los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal, Planes de Sectorización o Planes Especiales de ámbito supramunicipal.

En este sentido se pronuncia la Oficina de Ordenación del Territorio en su Informe sectorial (punto 3.1.4), especificando que el instrumento de planificación territorial que afecta al municipio de Baza es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

El presente Plan Parcial no propone actuaciones de incidencia territorial ni introduce o modifica elementos de carácter estructural, adaptándose en su totalidad a las determinaciones impuestas por el PGOU de Baza, que está adaptado al POTA; por lo que cumple con el mismo.

#### 5.1.2 CUMPLIMIENTO OTROS PROGRAMAS Y ESTRATEGIAS DE CARÁCTER TERRITORIAL.

Baza se encuentra adherida al Programa de Sostenibilidad Ambiental Urbana -Ciudad 21- es una iniciativa impulsada por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP), destinada a mejorar la calidad del medio ambiente urbano.

El Plan Parcial propuesto y el futuro Proyecto de Urbanización se ajustan a los objetivos marcados por el Programa ya que:

- Desarrollan nuevas Zonas verdes acordes a las directrices de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y el Programa Ciudad sostenible, según se ha reflejado en el punto 4.2.6.
- Introducen medidas para garantizar la protección contra la contaminación acústica, según se ha reflejado en el punto 4.2.9.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

- Recogen medidas destinadas a la regulación de la contaminación lumínica en las instalaciones de alumbrado exterior, según lo reflejado en el punto 4.2.8.
- Introducen medidas para el uso racional y eficiente de la energía de las instalaciones de alumbrado exterior, según lo reflejado en el punto 4.2.8.
- Potencian la movilidad urbana sostenible, según los reflejado en el punto 4.2.7.

## 5.2.- JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES FIJADOS EN LA LEY DEL SUELO Y DETERMINACIONES DEL PGOU.

### 5.2.1 CUMPLIMIENTO ART. 17 L.O.U.A. ORDENACIÓN DE ÁREAS URBANAS Y SECTORES.

- La LOUA en su artículo 17 dedicado a la ordenación de áreas urbanas y sectores establece los estándares de ordenación, estableciendo las reglas sustantivas y los estándares de ordenación a cumplir, analizaremos detalladamente cada uno de ellos:

- En el punto 1.1ª limita la densidad en suelo residencial a 90 viviendas por hectárea, siendo en nuestro caso 67 viviendas/hectárea, resultando un máximo de 81 viviendas, según se ha recogido en el punto 4.3.2  
En cuanto a la limitación de la edificabilidad a 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> suelo, el PGOU ya la limitaba a 0,75, por lo que comprobaremos esta última por ser más restrictiva:

MANZANA	SUPERF. NETA	USO	EDIF. m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	SUP. EDIF.	COEF. USO	APROVECHAMIENTO
M-1	1.231,80 m <sup>2</sup>	MC	2,5	3.079,50 m <sup>2</sup>	1,30	4.003,35 m <sup>2</sup> cuc
M-2	1.324,55 m <sup>2</sup>	MC	2,5	3.311,38 m <sup>2</sup>	1,30	4.304,79 m <sup>2</sup> cuc
M-3	1.096,02 m <sup>2</sup>	MC -VPO-	2,5	2.740,05 m <sup>2</sup>	1,00	2.740,05 m <sup>2</sup> cuc
	<b>3.652,37 m<sup>2</sup></b>			<b>9.130,93 m<sup>2</sup>t</b>		<b>11.048,19 m<sup>2</sup> cuc</b>

La superficie edificable total (m<sup>2</sup>t) resultante de la ordenación 9.130,93 m<sup>2</sup> (ver cuadro) está dentro de parámetros establecidos por el PGOU pues si tenemos una superficie bruta de 12.177,88 m<sup>2</sup> el coeficiente de edificabilidad resultante es 0,749 inferior al 0,75 establecido.

- En el punto 1.2ª. a) fija las reservas de dotaciones para el suelo de uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable

El PGOU en la ficha destinada a este sector recogía con carácter general los porcentajes mínimos de la LOUA, destinando un 18m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable a espacios libres y los 12 m<sup>2</sup> restantes, hasta completar los 30m<sup>2</sup> mínimos, a equipamientos. Nuestra propuesta ha recogido la ordenación y criterios de cumplimiento establecidos en el PGOU. La ordenación propuesta mantiene la zona grafiada de espacio libre de la calle Ferrocarril, designa una zona nueva junto a la vía verde hasta cumplir estándares y designa la ubicación de la parcela de equipamiento.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

En la tabla adjunta se puede comprobar, teniendo en cuenta los valores resultantes de la ordenación propuesta (punto 4.3.2), cómo la ordenación propuesta CUMPLE con los estándares, incrementando incluso las dotaciones del PGOU, hay que tener en cuenta que para los valores resultantes del Plan se considera la superficie real del sector de 12.177,88 m<sup>2</sup>, que con un coeficiente de edificabilidad del sector de 0,75 resulta una superficie edificable total de 9.133,41 m<sup>2</sup>

CUMPLIMIENTO ESTANDARES DE ORDENACION						
	MINIMO SEGÚN LOUA		MINIMO SEGÚN PGOU		PLAN PARCIAL UE-02	
ESPACIOS LIBRES	1.644,01 m <sup>2</sup>	18m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> t > 10% Sup	1.644,01 m <sup>2</sup>	18m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t	1.675,02m <sup>2</sup>	18,34 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t
EQUIPAMIENTOS	1.096,01 m <sup>2</sup>	Resto hasta 30m/100m <sup>2</sup> t	1.096,01 m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t	1.096,35 m <sup>2</sup>	12,01 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> t
	<b>2.740,02 m<sup>2</sup></b>	<b>30 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>t</b>	<b>2.740,02 m<sup>2</sup></b>	<b>30m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>t</b>	<b>2.771,37 m<sup>2</sup></b>	<b>30,35 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>t</b>

En cuanto al número de plazas de aparcamiento público, el Plan Parcial cumple con el mínimo establecido ya que prevé 55 plazas, siendo el número necesario 46, ya que son 0, 5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> techo y según se refleja en el punto 4.3.3 resultan 9.130,93 m<sup>2</sup> techo edificable.

- En el punto 3 establece la obligatoriedad de realizar una reserva mínima de aparcamientos de carácter privado equivalente a 0,5 plazas cada 100 metros cuadrados de techo edificable, debiendo dejarse dentro de las parcelas netas. Esta limitación está recogida en el artículo 10.143 del TITULO X, Capítulo II de las Normas Básicas de los Usos del Suelo del PGOU de Baza del que se hace mención expresa a su cumplimiento en las Ordenanzas. Será el Ayuntamiento el encargado de su cumplimiento en el momento de otorgar la licencia.
- De acuerdo a lo establecido en punto 8 el presente Plan Parcial ha dejado localizado los terrenos destinados a vivienda protegida y cumple con la exigencia de destinar al menos el 30% de la edificabilidad residencial, pues resultan 2.740,05m<sup>2</sup> de vivienda protegida de un total de 9.130,93 m<sup>2</sup> techo edificable, según se refleja en el punto 4.3.3.

La obligatoriedad de que el cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública ha quedado reflejada en el punto 4.2.3 de la Memoria, haciéndola extensiva también al Proyecto de Reparcelación.

### 5.2.2 CUMPLIMIENTO PGOU EN RELACION CON OTROS ARTICULOS L.O.U.A.

- Según lo recogido en el punto 4.2.4. el aprovechamiento objetivo resultante que se materializará en las parcelas del sector es 11.048,19 m<sup>2</sup> cuc, siendo inferior al Aprovechamiento Medio que le corresponde por su Área de Reparto -AR-04- de valor 12.845,52 m<sup>2</sup> cuc (resultado de aplicar a la superficie real un aprovechamiento medio AR de 1,055 aprox). Existe por tanto un déficit o cargas externas del sector de **-1.797,33 m<sup>2</sup> cuc**, que deberán

materializarse o compensarse por los sectores del área de reparto con exceso de aprovechamiento (UE-03 / UE-04 / UE-05 / UE-08 ver punto 2.1) en cumplimiento del artículo 61.5 de la LOUA.

- El PGOU establece en la ficha correspondiente, de acuerdo a los art. 51,54 y 55, la cesión obligatoria y gratuita al municipio de los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes y equipamientos, que se ajustarán a los estándares del art. 17 justificado anteriormente. Esta exigencia ha quedado recogida en el punto 4.2.2.
- En los mismos artículos se establece la cesión obligatoria y gratuita al municipio de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto; quedando el fijado el derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico en el 90% restante, repartido en función de la superficie de sus fincas originarias.  
Según lo reflejado en el punto 4.2.4 esta exigencia queda satisfecha pues el 10% del aprovechamiento adjudicado al Ayuntamiento 1.284,55 m<sup>2</sup> cuc de acuerdo a lo establecido por del PGOU.
- El artículo 18.3.c) establece la necesidad de incluir en el Plan Parcial los plazos para el inicio y terminación de las viviendas de promoción pública, éstos quedarán reflejado en los plazos del Plan de Etapas.

Todos los aspectos anteriores quedarán reflejados en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, documento de gestión urbanística encargado de la adjudicación final de las fincas resultantes y su aprovechamiento, así como de la equidistribución de beneficios y cargas.

### 5.2.3.- ADECUACION A LAS DETERMINACIONES DEL PGOU.

El Plan Parcial previsto cumple con las Determinaciones de Carácter Estructural y Carácter Pormenorizado (resultado de estándares legales y criterios del PGOU), relativas a edificabilidad, aprovechamiento medio y objetivo, usos, reservas para promoción pública, viviendas, plazas de aparcamiento.

Se ha seguido el criterio de Ordenación, según lo reflejado en el análisis de la intervención, de tratamiento urbano acorde a las características de la calle Ferrocarril. El Plan Parcial presentado respeta las alineaciones a viario de la edificación, los sistemas de espacios libres y los viales que se representen en el Plano de Ordenación Completa del PGOU (determinaciones vinculantes de la ordenación física), realizando solo algunos ajustes justificados permitidos. Respeto la superficie de equipamiento y el aprovechamiento residencial, reduciendo la superficie grafiada en el plano de ordenación de uso de Manzana Cerrada MC a la superficie resultante de materializar su aprovechamiento lucrativo.

En los puntos siguientes se justificará que el sistema de actuación empleado, así como la iniciativa del mismo, es coincidente con lo propuesto por el PGOU.

## 6. GESTION Y EJECUCION.

### 6.1.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

El suelo incluido en el ámbito del Plan Parcial se encuentra sometido al régimen previsto en la Ley para Suelo Urbano No Consolidado y a las determinaciones que establece el Plan General y el propio Plan en relación con la calificación específica que en cada caso se la atribuye

Los propietarios del suelo están sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley del Suelo y concordantes de sus reglamentos cuyas principales determinaciones son:

- Cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales, sistemas de espacios libres y deportivos y equipamientos comunitarios
- Cesión obligatoria y gratuita del 10 % del aprovechamiento medio correspondiente al resto del suelo.
- Costear la Urbanización.
- Edificar los solares resultantes de acuerdo con las determinaciones del Plan.

El suelo calificado de uso público destinado a viarios, sistemas de espacios libres y equipamientos se encuentran en todo caso vinculado al establecimiento de dichos usos sin que pueda destinarse a otros distintos, incorporados al patrimonio municipal del suelo. Tanto los terrenos destinados a Servicios Públicos como a Equipamientos podrán ser cedidos a otros organismos públicos para su edificación o implantación de los servicios previstos.

La ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo, como mínimo, a través del desarrollo de los siguientes mecanismos:

- Sistema de actuación.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de Edificación.

El Ayuntamiento supervisará todo el proceso de ejecución del Plan, estableciendo cuando fuere necesario las correcciones o adaptaciones a los plazos, sistemas de actuación, garantías de la urbanización y a cuantas interpretaciones pudieran plantearse.



## 6.2.- GESTION Y SISTEMA DE ACTUACION.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales

El sistema de actuación propuesto para este Plan Parcial por el PGOU es el de Compensación que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución.

Tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, con solidaridad de beneficios y cargas.

A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, salvo los casos previstos en la Ley, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

El procedimiento de compensación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en el capítulo II, sección cuarta, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación en el PGOU y el presente Plan Parcial.

Se entenderá concluida la gestión de suelo con la inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas y cargas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, dicho acuerdo producirá la cesión de derecho a la administración actuante, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita definidos en el presente Plan.

## 6.3.-GARANTIAS Y COMPROMISOS

Al tratarse de un Plan Parcial de iniciativa particular, justificaremos el cumplimiento de las exigencias y garantías que se derivan de lo establecido Art. 46 del Reglamento de Planeamiento de la L.S., en los siguientes extremos:

a) La ejecución de las obras de urbanización se realizará de acuerdo a las previsiones del Sistema de Compensación.

b) Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se establecerán en el Plan de etapas del presente documento. En todo caso no se podrá comenzar las obras de edificación en tanto no se urbanice o se cumplan los trámites establecidos en el artículo 55 de la L.O.U.A y el 40 del R.G.U., incluyéndose a estos efectos los edificios que el Ayuntamiento que determine por resultar necesarios como dotaciones comunitarias de la urbanización.

La conservación de la urbanización, una vez recibidas las obras y superado el plazo de garantía que se estableciere, será asumida por el Ayuntamiento.

c) En garantía del exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos los propietarios presentarán aval bancario por importe del 7% de los gastos de ejecución de las obras de urbanización.

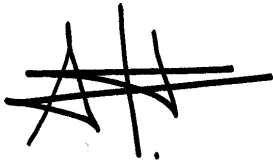
d) Los propietarios tiene capacidad de asumir los gastos de gestión mediante recursos propios.

#### 6.4.- CESION DEL 10 % DEL APROVECHAMIENTO


De acuerdo con lo estipulado en la L.O.U.A en su artículo 55 los propietarios deberán ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado el sector; ya urbanizado.

El cálculo y localización de esta cesión o la sustitución de la misma por el abono de su valor en metálico se determinará en el Proyecto de Reparcelación.

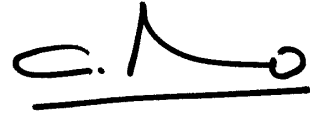
LOS ARQUITECTOS:  
Baza, Febrero de 2.021



Fdo.- Antonio J. Sedeño Remón.



Efrén Reche Tello



César Navarro Corral.



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

----- a r q u i t e c t o s -----

C/Rubén Daríos/n -Bajo.

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

## PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

# ANEXOS MEMORIA

**A.1. INFORME TECNICO MUNICIPAL.**



**UNIDAD DE URBANISMO**

**ASUNTO:** Plan Parcial Sector UE-02, solicitud de certificado de las entidades responsables de las infraestructuras generales, abastecimiento de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales y acceso viario, justificando suficiente capacidad y dotación, en cantidad y calidad, para atender las demandas del sector a instancias de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructura, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Granada.

**INFORME TECNICO**

**1.- Suficiencia de recursos hídricos**

Según los datos del SINAC (Servicio de Información Nacional Aguas de Consumo) respecto a la zona de abastecimiento denominada Baza Centro, a la que se conectaría dicho sector, está establecido en 200 l/h/día.

Para el abastecimiento del núcleo urbano de Baza, existen las siguientes captaciones:

- Pozo Atalaya III. Con un caudal de suministro de 200 m<sup>3</sup>/h= 55,56 l/seg. Dicho pozo posee concesión de explotación por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- Manantial de Siete Fuentes Manantial que se sitúa a unos 2 km al Sur de la población. Este manantial es de propiedad municipal compartiéndose el aprovechamiento con varias acequias de riego entre las que destacan el Caz Mayor y Zoaime. El caudal total del manantial varía entre 120 y 180 l/s., de este se destinan al abastecimiento unos 60 l/s., aumentándose en época de mayor demanda a costa del riego. En total descontando el caudal perdido en limpieza de filtros y de los depósitos el caudal real vertido en la red es el equivalente a 55 l/s.
- Pozo Atalaya II, Dispone de una bomba de de 200 CV marca Indar, instalada a 190 metros de profundidad, con un caudal de 200 m<sup>3</sup>/h, su finalidad es suministro al depósito Atalaya junto con el Pozo Atalaya III. Con un caudal actual de explotación de 55,56 l/seg.

Por tanto, en la actualidad sumando las tres captaciones en uso se dispone de un caudal de 166,12 l/s.

Recordar, así mismo, que se encuentra en fase de aprobación la nueva captación de abastecimiento a la población de Baza, "Conducción de abastecimiento a Baza desde el Embalse del Portillo", que reforzará y complementará el abastecimiento existente.

Datos que no han variado desde la emisión del informe favorable a la aprobación del PGOU de Baza, realizado por la Oficina de Planificación Hidrológica,

Firma 1 de 1  
Pedro Jabalera Cruz  
06.11.2021

**Plan Urban. 004**  
**0000000000**  
**0000000000**  
**0000000000**

Para de cargar una copia de este documento con url la siguiente página web		
Código Seguro de Validación	110d066708441883127e839e3de80e8001	
Uri de validación	<a href="https://sede.sjuntandibaza.es/portal/sic/verifica/verifica.asp?verificar_codigo=110d066708441883127e839e3de80e8001">https://sede.sjuntandibaza.es/portal/sic/verifica/verifica.asp?verificar_codigo=110d066708441883127e839e3de80e8001</a>	

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

de fecha 14 de octubre de 2008 respecto a la suficiencia de recursos hídricos para el abastecimiento de nuevos sectores, entre los que se incluyen el sector UE-02.



En consecuencia, y a los efectos de informe sobre el Plan Parcial del sector UE-02, en lo referente a dotación de abastecimiento, debemos concluir que existe suficiente dotación de agua potable.

2.- Alcantarillado y Depuración de aguas.

Respecto de estas infraestructuras cabe informar que para dicho sector la situación actual garantiza capacidad suficiente y dotación.

3.- Acceso viario.

En cuanto a los accesos viarios, estos están plenamente garantizados dada la envergadura y la situación del citado sector.

Baza, 08 de enero de 2021

EL INGENIERO T. MUNICIPAL

Fdo.: Pedro Jabalera Cruz.

Ayuntamiento de Baza

Firma 1 de 1  
Pedro Jabalera Cruz  
08.01.2021



Para de cargar una copia de este documento con esta siguiente página web	
Código Seguro de Validación	
Uri de validación	

## A.2. CARTA CONDICIONES SUMINISTRO ENDESA.

## e-distribución

Ref. Solicitud: **AGRA003 0000283747-1**  
Tipo Solicitud: **NUEVO SUMINISTRO**

**MARIANO SEGURA MANZANO**  
PZ, SAN FRANCISCO, 6, 001, IZQ, BAZA  
18800 - BAZA

Estimado Sr. / Estimada Sra:

Desde EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de **NUEVO SUMINISTRO** que nos ha formulado, por una potencia de 880,86 kW en **CN MOLINOS 6, 18800, BAZA, GRANADA**, con objeto de comunicarle las condiciones técnico económicas para llevar a efecto el servicio solicitado.

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, a continuación adjuntamos en un primer documento el **Pliego de Condiciones Técnicas**, donde le informamos de los trabajos que se precisan para llevar a cabo la modificación de las instalaciones, distinguiendo entre los correspondientes a refuerzo o adecuación de la red de distribución existente en servicio, si son necesarios, y los que se requieren para la nueva extensión de la red de distribución las nuevas instalaciones de red de distribución.

De forma separada, en un segundo documento le aportamos la información referente únicamente al **Presupuesto** de las instalaciones de refuerzo o adecuación, cuya ejecución está reservada a la distribuidora de conformidad con la normativa vigente y que es necesario realizar a fin de hacer posible dicho suministro.

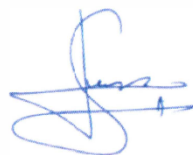
La validez de estas condiciones técnico económicas es de 6 meses.

Conforme a lo establecido en el RD 1073/2015, le informamos que hemos remitido también las presentes condiciones técnico económicas a su representante.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en nuestro Servicio de Asistencia Técnica a través del teléfono 900 92 09 59 o del correo electrónico [conexiones.edistribucion@enel.com](mailto:conexiones.edistribucion@enel.com). Así mismo en nuestra página web [www.edistribucion.com](http://www.edistribucion.com), podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y la legislación aplicable.

Atentamente,

*Operaciones Comerciales de Red  
Andalucía Este*



19 de enero de 2021

PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

e-distribución

CROQUIS Y DETALLE PUNTO DE CONEXIÓN



## e-distribución

### **PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

#### **I - Punto/s de conexión a la red de distribución**

El punto de conexión es el lugar de la red de distribución más próximo al de consumo con capacidad para atender un nuevo suministro o la ampliación de uno existente.

Una vez analizada su solicitud, el punto de conexión que verifica los requisitos reglamentarios de calidad, seguridad y viabilidad física son los siguientes:

- Punto de Conexión: En el tramo de M.T. ubicado en nueva arqueta A2 entre los CDs 113165 y 52878.

#### **II - Trabajos a realizar en la red de distribución**

##### **Trabajos de adecuación, refuerzo o reforma de instalaciones de la red existente en servicio**

Los trabajos incluidos en este apartado, que suponen actuaciones sobre instalaciones ya existentes en servicio, de acuerdo con la legislación vigente, serán realizados directamente por la empresa distribuidora propietaria de las redes, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, consistiendo en:

- Adecuaciones o reformas de instalaciones en servicio con coste a cargo del cliente:
  - Nueva arqueta A2 para realizar la conexión
- Entronque y conexión de las nuevas instalaciones con la red existente:
  - La operación será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.
  - El coste de los materiales utilizados en dicha operación, en base a la legislación vigente, será a cargo del cliente.

##### **Trabajos necesarios para la nueva extensión de red**

Comprenden las nuevas instalaciones de red a construir entre el punto de conexión y el lugar de consumo (a cargo del solicitante).

Conforme establece el artículo 25.3 del Real Decreto 1048/2013 estos trabajos 'podrán ser ejecutados a requerimiento del solicitante por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada o por la empresa distribuidora', e incluyen las instalaciones siguientes:

nueva RSMT , CT y RSBT

Adjuntamos el detalle de los trámites a seguir en caso de que opte por encargar su ejecución a una empresa instaladora. Una vez finalizadas y supervisadas por EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, deben cederse a esta Distribuidora, que se responsabilizará desde ese momento de su operación y mantenimiento:



## e-distribución

### TRÁMITES NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN Y CESIÓN DE INSTALACIONES.

- Previo al inicio de las obras, deberá presentar 1 copia del Proyecto Eléctrico, antes de su visado en el Colegio Oficial correspondiente, para su revisión por nuestros Servicios Técnicos.
- Una vez revisado podrán proceder a su tramitación a su nombre (según territorios) ante el Servicio Provincial de Industria, y ante el Ayuntamiento para obtener la licencia municipal.
- Antes del comienzo de los trabajos se realizará una reunión con el Promotor donde se designarán las personas que a lo largo de la realización se constituirán en interlocutores permanentes para analizar y decidir aquellos aspectos que surjan durante la realización de los trabajos. Asimismo, se decidirán las responsabilidades de cada parte, así como los hitos de ejecución: el Promotor avisará a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal con la suficiente antelación sobre la previsión de las diferentes etapas de realización, y en especial de aquellas partidas que una vez concluidas quedarán fuera de la simple visualización in situ. Se definirá también la documentación a aportar por el Promotor relativa a la calidad de las instalaciones: ensayos, etc.
- Finalizada la obra y con anterioridad de 30 días mínimo a la puesta en servicio de la instalación, será preciso que nos faciliten la documentación siguiente:
  - Dos copias del Proyecto.
  - Autorización administrativa del Proyecto.
  - Permisos de paso de los propietarios y Organismos Oficiales afectados, y licencia municipal de obras.
  - Dirección Técnica de Obra visada (con planos acotados de detalle si incluye red subterránea) Certificado de ejecución de la empresa contratista que realice las instalaciones.
  - Documentación definida en la mencionada reunión.
- Una vez dispongamos de esta documentación y se haya verificado por nuestros técnicos la correcta ejecución de las instalaciones conforme al Proyecto, se realizará un **Convenio de cesión de instalaciones a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal** y procederemos a solicitar la Autorización de Puesta en Marcha y cambio de titularidad a favor de la empresa distribuidora, al Servicio Provincial de Industria y Energía. Una vez asumida la nueva titularidad, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal se encargará del mantenimiento y operación de las instalaciones.
- La puesta en servicio se realizará bajo la supervisión de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, una vez efectuadas por el Promotor las pruebas y ajustes de los equipos y cumplimentados los protocolos correspondientes.
- La Recepción Definitiva de la instalación se efectuará doce meses después de la Recepción Provisional, si durante este tiempo su funcionamiento ha sido satisfactorio (entendiéndose como tal su disponibilidad para la explotación normal). La fecha del Acta de Recepción Provisional de la instalación define el comienzo del Periodo de Garantía cuya duración será hasta la Recepción Definitiva. Si se comprobare que cualquier elemento o dispositivo fuese defectuoso, dentro del plazo de garantía, el Promotor estará obligado a reparar o sustituirlo por su cuenta y riesgo en el plazo más breve, asumiendo todos los gastos correspondientes a la sustitución o reparación (transporte, desmontaje y montajes, etc.).

## A.3. INFORME SUFICIENCIA Y CONVENIO INFRAESTRUCTURAS TELECOMUNICACIONES.

**INFORME DE SUFICIENCIA DE  
INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN**

D. PEDRO FRANCISCO RIPOLL BONNÍN, en calidad de Gerente de Planta Externa de Telefónica de España S.A.U., en relación con la petición realizada por PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR UE-02 de la localidad de Baza (Granada), sobre la suficiencia las infraestructuras de telecomunicación para suministrar servicio telefónico en SECTOR UE-02 de la localidad de Baza (Granada)

**DECLARA**

Que Telefónica de España, S.A.U. tiene intención de suministrar servicio telefónico en la dirección mencionada, en función de las peticiones que en su momento se produzcan siempre y cuando los trabajos a realizar por parte de Telefónica se encuadren dentro de las limitaciones de inversión establecidas en cada momento.

Que el servicio telefónico se podrá proporcionar siempre y cuando el promotor haya asegurado que la construcción se ha ejecutado respetando la normativa vigente en relación con infraestructuras comunes de telecomunicación (ICT) recogida en el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo y resto de normativa aplicable.

Expedido en Barcelona , a 15 de 02 de 2021



Pedro Francisco Ripoll Bonnín

Gerente de Planta Externa

# Telefonica

## CONVENIO DE ASESORAMIENTO PARA LA REALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

En la ciudad de Granada, a 9 de febrero de 2021

### S/Ref.: ACT-8201292 EXP-37215 PRY. URB. SECTOR UE-02 EN BAZA (GRANADA)

#### REUNIDOS

De una parte, D. José Manuel Martínez Hortal., con D.N.I. nº. 52.526.081-S, con domicilio a estos efectos en C/ Miguel de Hernández, 6 de Baza (Granada), en nombre y representación AMADEO MARTÍNEZ REQUENA S.L. con CIF y del Proyecto Urbanístico denominado. PROYECTO DE URBANIZACION DEL SECTOR UE-02 de la localidad de Baza (Granada). (en adelante EL PROMOTOR), con C.I.F. nº B19666163., en su condición de Administrador Único, representación que acredita mediante escritura de poder otorgada por el Notario de Baza D<sup>a</sup>. Isabel Martí del Moral en fecha 11 de mayo de 2.018, con el nº 506 de su protocolo,

Y de otra, D. Pedro Francisco Ripoll Bonnín, con D.N.I. 43059566-R, en nombre y representación de TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U. (en adelante TELEFÓNICA DE ESPAÑA), con C.I.F. nº A-82018474, en su calidad de Gerente de Planta Externa, representación que acredita mediante escritura de poder otorgada por el Notario de Madrid, Doña Ana López-Monís Gallego en fecha 7 de octubre de 2017, con el nº 3.751 de su protocolo.

Todas las partes se reconocen capacidad para este acto

#### MANIFIESTAN

1º. Que el PROMOTOR está interesado en contar con el asesoramiento técnico de TELEFÓNICA DE ESPAÑA para el desarrollo de los trabajos de urbanización relativos a la construcción de las infraestructuras de telecomunicaciones del citado Proyecto Urbanístico.

2º. Que TELEFÓNICA DE ESPAÑA, como entidad habilitada en el territorio nacional para la prestación de servicios de telecomunicaciones, facultada legalmente para instalar la red e infraestructura necesaria a dichos efectos, está interesada en disponer de dicha infraestructura.

3º. Que, con el fin de establecer una eficaz colaboración que facilite el logro de los objetivos de todas las partes, se redacta el presente Convenio, conforme a las siguientes:

#### ESTIPULACIONES

##### PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO



## Telefónica

Este Convenio tiene por objeto la ejecución por el PROMOTOR, y el uso y conservación por TELEFÓNICA DE ESPAÑA, en el marco de la actuación urbanística considerada, de las obras, en subterráneo, de la infraestructura de telecomunicaciones de la que debe disponer el citado Proyecto Urbanístico.

A los efectos de este Convenio, se entiende por infraestructura canalizada de telecomunicaciones el conjunto de elementos (tubos, arquetas, cámaras de registro, pedestales, salidas de lateral...) que, instalados, o construidos, mediante la obra civil necesaria, conforman una solución para permitir la instalación de cables y elementos asociados.

### SEGUNDA.- ÁMBITO DEL CONVENIO

Regula el presente documento la secuencia en la que deben realizarse las distintas actuaciones luego detalladas, así como las características que deben reunir las instalaciones y la participación tanto del PROMOTOR como de TELEFÓNICA DE ESPAÑA en la realización de las obras consideradas.

En general, las citadas actuaciones afectarán:

a) En el caso de edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal, al tramo comprendido desde el límite del área urbanística hasta la arqueta de entrada a la zona privada. Conforme a la vigente legislación sobre infraestructuras comunes de telecomunicaciones, la arqueta de entrada es el recinto que permite establecer la unión entre las redes de alimentación de los servicios de telecomunicación de los distintos operadores y la infraestructura común de telecomunicación del inmueble; dicha arqueta se encuentra en la zona exterior del inmueble (sin comunicación directa con sus equivalentes de los edificios contiguos) y a ella confluirán las redes de los distintos operadores, por un lado, y, por otro, "la canalización externa" de la infraestructura común de telecomunicaciones del inmueble, la cual concluye en el denominado "punto de entrada general" del inmueble, lugar por el que accede a la zona común del inmueble.

b) En el resto de los casos, al tramo comprendido desde el límite del área urbanística, detallada en cada caso por el instrumento urbanístico de referencia oportunamente aprobado por el Ayuntamiento, hasta la entrada de cada parcela individual.

Por tanto, a partir de la entrada de cada parcela individual o de la arqueta de entrada deja de tener aplicación lo previsto en el presente Convenio, correspondiendo legalmente al promotor de la edificación, desde dichos puntos, la adecuada dotación de la infraestructura canalizada.

### TERCERA.- ACTUACIONES DEL PROMOTOR

Redactará el proyecto de infraestructura subterránea de telecomunicaciones, conforme a las especificaciones técnicas y al asesoramiento que TELEFÓNICA DE ESPAÑA le facilite.

Realizará, a su cargo, la ejecución de todos los trabajos relacionados con la obra civil precisa para la instalación de la infraestructura canalizada de telecomunicaciones de la que debe disponer el Proyecto Urbanístico, incluyendo el mandrilado de los conductos.

Aportará los materiales telefónicos precisos para la ejecución de las actuaciones amparadas por este Convenio, tales como conductos, separadores, cubiertas y tapas para cámaras de registro y arquetas, herrajes asociados a las mismas, plantillas para armarios de distribución y/o de interconexión, así como

## Telefonica

cualquier otro que sea preciso. Dichos materiales deberán adquirirse a fabricantes que posean la calificación técnica otorgada por TELEFÓNICA DE ESPAÑA.

Se encargará de la solicitud y tratamiento de la información correspondiente al resto de servicios cuyas conducciones subterráneas puedan discurrir por la zona en la que se van a realizar los trabajos de construcción de la infraestructura de telecomunicaciones.

Se ocupará de la obtención de las licencias y permisos de todo tipo relativos a la ejecución de los trabajos de construcción y establecimiento de la infraestructura, garantizando que la misma reúna los requisitos de legalidad que permitan su uso pacífico por parte de TELEFÓNICA DE ESPAÑA.

Comunicará a TELEFÓNICA DE ESPAÑA la finalización de los trabajos de obra civil precisos para la instalación de la infraestructura canalizada de telecomunicaciones. Esta comunicación se realizará mediante correo electrónico a [variaciones\\_y\\_asesoramientos@telefonica.com](mailto:variaciones_y_asesoramientos@telefonica.com) indicando en el *Asunto* del correo que se trata de una *Aportación Ajena por Asesoramiento*, así como la *provincia y localidad* en la que se han llevado a cabo los trabajos.

Aportará a TELEFÓNICA DE ESPAÑA la documentación As-Built incluyendo los planos que recogen la infraestructura canalizada de telecomunicaciones y el certificado de mandrilado de los conductos hasta el punto de conexión con la red de TELEFÓNICA DE ESPAÑA.

Firmará el Acta de Aceptación, una vez terminados dichos trabajos.

Si en el plazo máximo de 12 meses a partir de la firma del presente convenio no han comenzado las obras de construcción de las infraestructuras, el PROMOTOR deberá presentar nuevamente el proyecto a TELEFÓNICA DE ESPAÑA, para la revisión del mismo y adecuación a la normativa vigente, si procede.

### CUARTA.- ACTUACIONES DE TELEFÓNICA DE ESPAÑA

Proporcionará asesoramiento técnico de la infraestructura subterránea de telecomunicaciones, aportando croquis sobre plano indicando el punto de conexión a la red de TELEFÓNICA DE ESPAÑA más cercano y el trazado más conveniente para interconectarlo con la infraestructura de telecomunicaciones de la que debe disponer el Proyecto Urbanístico objeto de este convenio.

Proporcionará apoyo técnico para la coordinación y supervisión, según normativa técnica, de la ejecución de las obras.

### QUINTA.- VIGENCIA Y EFECTOS

Una vez terminadas las obras y firmada por todas las partes el Acta de Aceptación, la infraestructura de telecomunicaciones construida pasará a ser objeto de un derecho pleno y permanente de uso sobre ella en favor de TELEFÓNICA DE ESPAÑA, con libre acceso a la misma, ocupándose dicha empresa de su conservación (salvo en lo relativo a desperfectos originados por vicios de la construcción) en tanto en cuanto se mantengan como única usuaria de la misma.

El uso efectivo de las infraestructuras construidas al amparo de este convenio por parte de TELEFÓNICA DE ESPAÑA queda supeditado a la tecnología que finalmente decida emplear para suministrar el servicio que le sea solicitado en el ámbito de la actuación urbanística, de conformidad con el principio de neutralidad tecnológica que resulta de la legislación sectorial de telecomunicaciones aplicable.



## Telefonica

Caso de estar sujetas a la legislación vigente “sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación” (ICT), las edificaciones que se construyan en la zona, a la que se refiere el presente Compromiso, deberán disponer de la “infraestructura común de telecomunicaciones” legalmente requerida, para facilitar, mediante su conexión con las canalizaciones exteriores construidas al amparo del mismo, la posterior instalación de los servicios de telecomunicaciones que puedan ser demandados por los destinatarios finales de las viviendas y locales.

En cualquier caso, TELEFÓNICA DE ESPAÑA declina cualquier responsabilidad que pudiera derivarse del incumplimiento, o defectuoso cumplimiento, por quien corresponda, de las obligaciones establecidas por la vigente legislación de ICT.

### SEXTA.- ACTAS DE ACEPTACIÓN DE LAS OBRAS

La documentación a utilizar en el proceso de recepción de la infraestructura construida es la siguiente:

- a) Si la infraestructura se encuentra en condiciones de ser aceptada, se cumplimentará y firmará el modelo del Anexo nº 1, “Acta de Aceptación”.
- b) Si la infraestructura, por defectos en su construcción, no está en condiciones de ser aceptada, se cumplimentará y firmará el modelo del Anexo nº 2, “Acta de Interrupción del Proceso de Aceptación. Relación de Defectos a Subsanan”. Una vez subsanados dichos defectos, y estando ya la infraestructura en condiciones de ser aceptada, se cumplimentará y firmará el modelo del Anexo nº 1, “Acta de Aceptación”.
- c) Si, transcurridos tres meses desde la fecha indicada en el “Acta de Interrupción del Proceso de Aceptación. Relación de Defectos a Subsanan”, no se han subsanado los defectos en ella relacionados, TELEFÓNICA DE ESPAÑA se reserva el derecho, en estas circunstancias, de dar por cancelado definitivamente el acuerdo suscrito en este Convenio.

El presente convenio tiene una vigencia de 18 meses desde su firma, quedando sin efecto si las obras de construcción de la infraestructura no han comenzado pasado ese plazo.

Los firmantes declaran que las contraprestaciones recogidas en este documento satisfacen los derechos que a cada uno de ellos pudieran corresponder en relación con las infraestructuras de telecomunicaciones amparadas por el mismo y se comprometen a tratar con la mayor reserva y confidencialidad la información a la que tengan acceso en virtud del presente Convenio.

Y para que conste y en prueba de conformidad, las partes intervinientes suscriben el presente compromiso en duplicado ejemplar, en el lugar y la fecha arriba indicados.

POR .....(PROMOTOR)

POR TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.U.

52526081S  
 JOSÉ  
 MANUEL  
 MARTÍNEZ  
 (R:  
 B19666163)

Firmado digitalmente por  
 JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ DE  
 DN: cn=José Manuel Martínez de  
 Fecha: 2021.02.10 14:26:11 +0100  
 S: JOSÉ MANUEL MARTÍNEZ BONNÍN  
 O=TELEFÓNICA DE ESPAÑA S.A.  
 C=ES  
 Razón Soy el autor de este documento.  
 Ubicación la ubicación de su firma  
 Fecha: 2021.02.10 14:26:11 +0100  
 Razón Razón de la firma: 19.1.0

Fd°.....

43059566R PEDRO  
 FRANCISCO  
 RIPOLL (R:  
 A82018474)

Firmado digitalmente  
 por 43059566R PEDRO  
 FRANCISCO RIPOLL (R:  
 A82018474)  
 Fecha: 2021.02.10  
 14:26:11 +01'00'

Fd° Pedro Francisco Ripoll Bonnín





ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

----- a r q u i t e c t o s -----

C/Rubén Daríos/n -Bajo.

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

# PLAN DE ETAPAS



## PLAN DE ETAPAS

1. GESTION.

2. URBANIZACION.

3. EDIFICACION.

4. PLAZOS.



El Plan de Etapas tiene como objeto ser la referencia a la ejecución del Plan Parcial en fases y plazos. Las diversas vicisitudes que sufre el proceso edificatorio hace necesario tener como referencia un modelo flexible. No obstante, cuando las circunstancias lo requieran, podrá modificarse tramitándose ante el Ayuntamiento un Plan de Etapas alternativo.

A los efectos de su confección se ha estructurado la ejecución del Plan Parcial en tres etapas fundamentales:

- 1.- Gestión Urbanística.
- 2.- Urbanización.
- 3.- Edificación.

Estas etapas deberán ejecutarse en los plazos previstos por este mismo Plan.

## 1.-GESTION

Constituye la primera etapa del desarrollo del Plan Parcial consistente en la redacción y aprobación del Plan así como el Sistema de Actuación previsto. Esta aprobación dependerá del Ayuntamiento pero estará condicionada a los informes favorables de aquellas administraciones que puedan verse afectadas.

A los efectos de aprobación se considera el Sector UE-02 como un Sector único, por lo que el resto de su desarrollo y gestión deberá realizarse de igual manera.

La condición necesaria para poder actuar sobre el ámbito descrito, será que los propietarios del mismo hayan cedido a favor del Ayuntamiento los terrenos, de su propiedad, que el Plan destina a Espacios Libres, Equipamiento y 10% de Aprovechamiento o, en el caso de que así sea, su compensación económica. Para que dicha condición pueda cumplirse será necesario elaborar y aprobar el preceptivo Proyecto de Reparcelación, consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

## 2.- URBANIZACION

Se incluye en esta etapa los trabajos y obras de urbanización de todo el ámbito del Plan Parcial así como las que estando fuera de él sean necesarias para dotarlo de los servicios urbanísticos necesarios.

Para el inicio de la etapa deberá haberse presentado el Proyecto de Urbanización, que deberá desarrollar las previsiones descritas en el presente Plan, pudiendo ser modificadas si durante su elaboración fuera necesario para obtener los permisos de las diferentes compañías suministradoras y/o administraciones.

La ejecución de las obras de urbanización se realizarán en los términos establecidos en el Proyecto de Urbanización, una vez aprobado por el Ayuntamiento.

### 3.-EDIFICACION

Esta etapa solo podrá producirse una vez resueltas las anteriores y con ella concluye la ejecución del Plan. En todo caso no se podrá comenzar las obras de edificación en tanto no se urbanice o se cumplan los trámites establecidos en el artículo 55 de la L.O.U.A y el 40 del R.G.U., incluyéndose a estos efectos los edificios que el Ayuntamiento que determine por resultar necesarios como dotaciones comunitarias de la urbanización.

La edificación de los Servicios Públicos, que en cada caso se prevén, será abordada por el Ayuntamiento o institución en que se delegue.

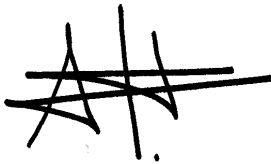
### 4.-PLAZOS

La fase de gestión, que se inicia con la presentación del Plan Parcial, deberá estar concluida en seis meses desde la aprobación inicial.

La fase de urbanización se ejecutará en doce meses, contados a partir de haber realizado las cesiones al Ayuntamiento, es decir desde que se haya producido la aprobación definitiva e inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro.

La fase de la edificación es la más incierta de toda ellas pues depende de factores externos al propio sector, pero sería razonable establecer un plazo, para su inicio y terminación, de seis años, a partir de la recepción de las Obras de Urbanización por parte del Ayuntamiento. Se establece el mismo plazo para la terminación de las viviendas de promoción pública, en cumplimiento del artículo 18.3.c) de la L.O.U.A.

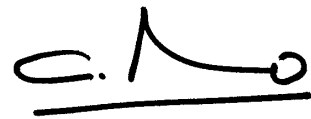
LOS ARQUITECTOS:  
Baza, Febrero de 2.021



Fdo.- Antonio J. Sedeño Remón.



Efrén Reche Tello



César Navarro Corral.



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

----- a r q u i t e c t o s -----

C/Rubén Daríos/n -Bajo.

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

# ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

## ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

### 1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

#### 1.1.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.

##### 1.1.1.- COSTES DE MANTENIMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS.

##### 1.1.2.- EVOLUCIÓN INGRESOS MUNICIPALES.

##### 1.1.3.- CONCLUSION.

#### 1.2.- SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO A USOS PRODUCTIVOS.

### 2.- EVALUACION ANALITICA DEL PLAN.

#### 2.1.- EVALUACION DE COSTOS.

##### 2.1.1.- GASTOS DE GESTION.

##### 2.1.2.- GASTOS DE URBANIZACION.

#### 2.2.- ANALISIS DE VIABILIDAD.

#### 2.3.- PLAZOS DE EJECUCION.

## 1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

En aplicación del Art. 22.4 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por el que se aprueba la Ley de Suelo; y el artículo 19.1.a) 3º) de la LOUA, modificado por el apartado nueve del artículo único de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se realiza la presente Informe de Sostenibilidad Económica a fin de que forme parte de la documentación del presente Instrumento de Planeamiento.

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su Art. 22.4, determina que “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 marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

La LOUA establece que el Informe de Sostenibilidad Económica debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

La necesidad de elaboración del Informe de Sostenibilidad surge como consecuencia del principio de desarrollo sostenible, entendido como la búsqueda de modelos de desarrollo urbanístico que eviten el desorden y/o la dispersión en el crecimiento de las ciudades y los municipios; ya que en caso contrario se produce la ineficiencia económica, al provocar la implantación y el mantenimiento de infraestructuras de elevado coste económico o con aumentos en las prestaciones de servicios.

El contenido se estructura en dos partes diferenciadas. Por un lado, el estudio del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas y, por otro, el análisis de la adecuación del suelo destinado a usos productivos.

### 1.1.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS.

Analizaremos cuál será el impacto de la actuación de transformación urbanística en la hacienda pública -en este caso municipal- por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Para estudiar el impacto en la hacienda local de la actuación de transformación urbanística, será necesario analizar dos aspectos:

- 1) Evaluación de los costes de mantenimiento de la nueva infraestructura y los derivados de la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación.

- 2) Evolución de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas.

#### 1.1.1.- COSTES DE MANTENIMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS.

La propuesta urbanística no conlleva costes de ejecución pues dado que el sistema de gestión es por compensación y de acuerdo a los art. 51,54 y 55, la cesión al municipio de los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes y equipamientos, será obligatoria y gratuita.

Como ya se ha explicado, la intervención pretende terminar de urbanizar un sector de suelo urbano no consolidado, de carácter residencial, que está parcialmente urbanizado; de hecho, la mayor parte de los viales previstos existen actualmente y cuentan con redes de servicio en uso. En cuanto a las nuevas instalaciones, ninguna de ellas tiene entidad ni características relevantes que supongan una carga de mantenimiento significativa sobre la hacienda local, ya que todas ellas son interconexiones entre redes existentes en los límites del sector y pueden gestionarse prácticamente con los mismos costes actuales.

En cuanto a los gastos derivados de la prestación de servicios públicos habrá que estudiar el alumbrado público exterior y los espacios libres:

- El gasto derivado del alumbrado público exterior será sostenible económicamente ya que aprovecha los puntos de iluminación existentes y crea una nueva red con distribución a tresbolillo y adaptada a los criterios del Reglamento de eficiencia energética.
- Los espacios libres previstos son continuidad de los existentes en el otro lado de la Avda. de Ronda para que puedan mantenerse prácticamente en paralelo y sus criterios de diseño han adaptado a los criterios de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y al Programa Sostenible Ciudad 21

En cualquier caso, la propuesta no generará costes extraordinarios de relevancia asociados a distanciamiento o sobredimensionamiento de infraestructuras y servicios urbanos u otros extremos similares. Considerada en este contexto, la propuesta no requiere exigencias singulares de la hacienda local que exceden de las derivadas del desarrollo urbanístico habitual.

#### 1.1.2.- EVOLUCIÓN INGRESOS MUNICIPALES.

El desarrollo urbanístico, generará a la hacienda local ingresos derivados de los tributos y tasas de 3 tipos:

- Ingresos extraordinarios, asociados directamente a la actuación urbanística. Se abonarán una vez en el momento de la actuación, incluirán: "Tasas por actuaciones urbanísticas" por los servicios de tramitación del Plan Parcial, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Reparcelación y Proyectos de Bases y Estatutos, y a la actuación edificatoria "Impuestos de Construcciones (I.C.I.O.) "de las nuevas edificaciones a construir.

- Ingresos ordinarios, derivados de la actuación urbanística y edificatoria. Serán permanentes e irán asociados al uso y destino del suelo "Impuesto de Bienes Inmuebles (I.B.I.)", "Tasas por suministros y servicios" (agua, alcantarillado, basura, vados, etc).
- Otros ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: el "Impuesto De Vehículos De Tracción Mecánica (IVTM)", el "Impuesto De Actividades Económicas (I.A.E.)", etc.

No es posible realizar una cuantificación a priori de los ingresos pues intervienen distintas variables como los costes de las actuaciones urbanísticas, el uso, el carácter público o probado de la promoción, las superficies, el valor de las construcciones a edificar, etc. En cualquier caso, es evidente que el desarrollo urbanístico de un sector será una fuente de ingresos importante para la hacienda local.

### 1.1.3.- CONCLUSION.

A la vista de lo anterior se puede afirmar que la actuación propuesta tendrá un efecto positivo en la hacienda local pues con un pequeño aumento en los gastos de mantenimiento y servicios, muchos de ellos existentes actualmente (ya que presenta un alto grado de urbanización), se puede obtener un significativo aumento en los ingresos, a través de los diferentes tributos expuestos.

Quedaría por analizar las diferencias en el impacto presupuestario entre un escenario de producción inmobiliaria expansivo y recesivo. Es evidente que si la situación socio-económica se encentra en un ciclo expansivo, se generará una mayor demanda de vivienda y suelo, aumentando la actividad inmobiliaria y por tanto el nivel de ingresos por tasas e impuestos directos e indirectos; ocurriendo todo lo contrario durante un ciclo recesivo. En el caso que nos ocupa, el desarrollo urbanístico no supondrá una carga financiera para la hacienda local del municipio, incluso en un escenario de paralización productiva inmobiliaria, ya que la escasa entidad de los gastos de mantenimiento y servicios y la innecesariedad de inversión pública hacen sostenible la intervención únicamente con los ingresos derivados del pago del I.B.I., y estos serán efectivos desde la inscripción del Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad.

## 1.2.- SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO 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 su significado y la exigencia legislativa de su inclusión en un informe de solvencia económica. De la revisión de las principales normas y programas de ordenación territorial (de ámbito nacional y de la Comunidad Autónoma) se puede interpretar que con ello se hace referencia, fundamentalmente, a «la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo pre-existente».

Se entiende, por tanto, que a falta de mayor desarrollo reglamentario, el legislador pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica en el municipio, evitando la proliferación de unidades dotacionales o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado

económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la zona residencial y los sistemas dotacionales, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

En consecuencia, el contenido de los informes de sostenibilidad económica no puede ser igual para todos los instrumentos de planeamiento, ya que el alcance y la capacidad de intervención en la ordenación estructural (definitoria de la cantidad y ubicación de los usos del suelo) es exclusiva de los instrumentos de Planeamiento General, quedando muy limitada para los de Desarrollo.

Dado que nos encontramos ante un Plan Parcial, incluido entre los instrumentos de desarrollo, y que el sector que nos ocupa posee ordenación pormenorizada por el Plan General, carece de sentido plantear un análisis sobre la suficiencia y adecuación de los tipos de suelo, de acuerdo a los términos planteados por la legislación.

No obstante a lo anterior, del desarrollo del sector se puede asegurar que la ordenación y las determinaciones propuestas por el PGOU de Baza son adecuadas por los siguientes motivos:

- No incluye elementos de carácter general ni estructural para el municipio
- Introducen una bolsa de suelo de carácter exclusivo residencial en consonancia con las existentes en el entorno próximo, sin usos productivos distorsionadores.
- Respetan los estándares establecidos por la L.O.U.A de espacios libres, equipamientos y aparcamientos, así como los porcentajes destinados a vivienda de promoción pública.

Consecuentemente, entendemos que la intervención propuesta se ajusta a la adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos que contiene el planeamiento general de Baza, y no supone un riesgo para el tejido productivo existente en el municipio.



## 2.- EVALUACIÓN ANALÍTICA DEL PLAN.

En aplicación del Art. 22.5 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, por el que se aprueba la Ley de Suelo; y el artículo 19.1.a) 3º) de la LOUA, modificado por el apartado nueve del artículo único de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se realiza la presente Evaluación Analítica del Plan a fin de que forme parte de la documentación del presente Instrumento de Planeamiento.

### 2.1.- EVALUACIÓN DE COSTOS

#### 2.1.1.- GASTOS DE GESTIÓN.

Se consideran los costos de la elaboración de Estatutos y Bases, la constitución de la Junta de Compensación, la redacción del Plan Parcial, del Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización, las direcciones de obra, las tasas, los gastos de asesoría, gastos fiscales y de transferencias de propiedad derivadas del Plan, etc.

Su evaluación dependerá del procedimiento que se emplee, sin embargo se estima que puede cifrarse en torno a un 4% del Presupuesto de Ejecución Material para los gastos técnicos, un 3% para los gastos legales y trámites administrativos y 1% para el resto; no obstante, será el Proyecto de Reparcelación el que haga su valoración exacta para su inclusión en la cuenta de liquidación.

#### 2.1.2.- GASTOS DE URBANIZACIÓN.

Para realizar una estimación de los gastos de urbanización habrá que tener en cuenta que la urbanización a ejecutar se realizará sobre caminos ya existentes y no será necesario hacer grandes movimientos de tierras.

En base a los baremos orientativos del Colegio de Arquitectos de Granada, se estima un valor de 39€ por cada m2 de superficie bruta del sector, y puesto que éste tiene 12.177,88 m2 obtendremos unos gastos de urbanización de 474.937,32 €.

Esta evaluación del costo de la urbanización o implantación de servicios urbanísticos se realizan, como ya se ha indicado a los costes de referencia del COAG de 2.019-2.020, fecha a la que habrán de referirse las actualizaciones posteriores si proceden.

### 2.2.- ANALISIS DE VIABILIDAD

La manera de establecer la viabilidad de la intervención es saber si tras la misma el costo del m2 de suelo neto obtenido es inferior al del mercado y por tanto queda algún margen comercial.

Por un lado deberá conocerse el costo derivado del desarrollo del suelo y por otro el incremento del valor del metro cuadrado de suelo neto derivado de la pérdida de superficie respecto al bruto.

Para calcular el primero repercutiremos todos los gastos derivados de la gestión y urbanización, que de acuerdo al punto 2.1 ascienden a 512.932,31€ a la superficie de suelo de aprovechamiento subjetivo de los propietarios de , obteniéndose así un valor 51,58 €/m2 de suelo neto.

Para el segundo estimamos que el m2 de suelo sin desarrollar vale 15 €/m2, y puesto que la relación entre el suelo bruto y el neto del propietario es de 0,3, podemos obtener un costo de m2 de suelo neto de 50 €.

Así pues con ambos valores podemos estimar que el valor del suelo tras el proceso urbanizador tendrá un valor de 101,58 €/m2, cantidad que se encuentra por debajo de los límites del precio de mercado, dejando un margen suficiente para garantizar la rentabilidad económica.

Comprobada la viabilidad, habrá que distribuir las parcelas de manera que se garantice un reparto equitativo de beneficios y cargas entre los propietarios que intervengan en el desarrollo del suelo; este cometido será llevado a cabo por el futuro Proyecto de Reparcelación como instrumento de gestión urbanística.

### 2.3.- PLAZOS DE EJECUCION

Ya hemos recogido en el Plan de Etapas los plazos de ejecución de cada una de las fases, describiendo cada una de ellas, por lo que resumiremos aquí lo antes expuesto:

La fase de gestión.- Seis meses desde la aprobación inicial.

La fase de urbanización.- Doce meses desde cesiones al Ayuntamiento.

La fase de la edificación.- Seis años desde la recepción de las obras de Urbanización.

LOS ARQUITECTOS:  
Baza, Febrero de 2.021

Fdo.- Antonio J. Sedeño Remón.

Efrén Reche Tello

César Navarro Corral.



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

----- a r q u i t e c t o s -----

C/Rubén Daríos/n -Bajo.

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

**ORDENANZAS  
REGULADORAS**

## ORDENANZAS REGULADORAS.

### 1.-ENCUADRE NORMATIVO

### 2.-DESARROLLO DE LA ORDENACION

#### 2.1- ESTUDIOS DE DETALLE

#### 2.2.-PROYECTOS DE URBANIZACION

### 3.- NORMAS BASICAS DE EDIFICACION

### 4.- NORMAS BASICAS DE LOS USOS

#### 4.1.- CONDICIONES PARTICULARES AL USO INDUSTRIAL –I-

#### 4.2.- CONDICIONES PARTICULARES RESTO USOS

### 5.- NORMAS BASICAS DE URBANIZACION

#### 5.1.- ESPACIO VIARIO.

#### 5.2.- SANEAMIENTO.

#### 5.3- ABASTECIMIENTO.

#### 5.4.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

#### 5.5.-ALUMBRADO.

#### 5.6.-TELECOMUNICACIONES.

## 1.-ENCUADRE NORMATIVO

Las Ordenanzas Regulatoras son el marco normativo de referencia para el desarrollo de las intervenciones que hayan de producirse en el ámbito del Plan Parcial.

A estos efectos tendrán carácter complementario con las determinaciones que con carácter general se establece en la Ley del Suelo, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus Reglamentos en relación con el ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación del suelo y con las infracciones urbanísticas. De la misma forma vienen a completar lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Baza regulando ciertos aspectos de la edificación.

Así pues, las presentes ordenanzas reguladoras serán de aplicación para las actuaciones que se produzcan en el Sector UE-02, sin perjuicio de lo establecido en la normativa de rango superior, teniendo en todo caso carácter subsidiario.

Las determinaciones del PGOU, serán de aplicación en aquellos aspectos que no queden regulados en las presentes ordenanzas o cuando estas se remitan expresamente a ellas.

Las actuaciones edificatorias quedan sujetas al desarrollo previo de los mecanismos que se indican en el apartado de la memoria relativo a la gestión y ejecución del plan, en donde se establece el régimen urbanístico del suelo y los sistemas de actuación.

## 2.-DESARROLLO DE LA ORDENACION

La documentación gráfica del Plan contiene la propuesta de ordenación que una vez aprobado tendrá carácter obligatorio, sin perjuicio de las modificaciones que puedan introducirse en posteriores Estudios de Detalle.

La ordenación define los usos del suelo y el sistema viario, así como las infraestructuras. Los usos del suelo serán en todo caso vinculantes, especialmente para los terrenos destinados a Espacios Libres y Equipamientos.

### 2.1- ESTUDIOS DE DETALLE

Podrán redactarse Estudios de Detalle con el fin de completar o adaptar algunas determinaciones de la ordenación propuesta, tendentes a mejorar el resultado final, dentro de los límites establecidos para ellos en el artículo 15 de la LOUA.

Podrán por tanto reajustar alineaciones, establecer la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, todo ello como desarrollo de los objetivos del Plan y sin alterar las determinaciones de carácter vinculante fijadas por el PGOU.

Los Estudios de Detalle se redactarán como mínimo sobre manzanas completas. Excepcionalmente y previa autorización municipal podrán redactarse sobre ámbitos menores con objeto de introducir modificaciones puntuales a la ordenación sin desvirtuarla, debiendo en todo caso justificar su integración en el diseño del conjunto.

## 2.2.-PROYECTOS DE URBANIZACION

La definición de las obras para llevar a la práctica las previsiones y determinaciones del Plan Parcial del sector UE-02 se realizarán necesariamente a través del correspondiente Proyecto de Urbanización, redactado según lo establecido en la Sección Sexta del capítulo I del Título IV de la LOUA, y en el capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan permitiéndose, no obstante, efectuar las adaptaciones derivadas de la propia ejecución material de los mismos, pudiendo establecerse diferentes fases de ejecución. Podrán realizarse proyectos de urbanización como mínimo de unidades viarias completas, debiéndose aprobar previamente por el Ayuntamiento el ámbito de actuación en caso de tratarse de actuaciones menores a un viario.

En todo caso contendrán las previsiones necesarias para su posterior enlace con el viario o redes de servicios que se construyan en fases sucesivas, siendo en consecuencia sus fundamentos técnicos o bases de cálculo concordantes con la situación final del servicio.

El contenido de los proyectos de urbanización se referirá como mínimo a los siguientes servicios:

- 1.- Saneamiento
- 2.- Abastecimiento
- 3.- Suministro de energía eléctrica
- 4.- Alumbrado Público
- 5.- Tratamientos de suelo

No obstante se realizarán consultas con la Compañías Suministradoras, tendentes a determinar las exigencias de su servicio y caso de ser necesario se contemplarán en el proyecto estas previsiones.

## 3.- NORMAS BASICAS DE EDIFICACION

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones que al respecto hace el PGOU en el Capítulo II del TITULO X de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

## 4.- NORMAS BASICAS DE LOS USOS

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones que al respecto hace el PGOU en el TITULO X, Capítulo II de las Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización y las Ordenanzas.

#### 4.1.- CONDICIONES PARTICULARES AL USO ZONA DE EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA

Vamos a recoger aquí las determinaciones establecidas por el PGOU como Normas de Ordenación particulares de la Zona de edificación en MANZANA CERRADA (MC), en el Título XII, Capítulo II de las Normas Urbanísticas y Ordenanza.

Las referencias del presente documento a MC –VPO- se considerarán como la misma calificación de uso, con la particularidad de que se destinarán a promoción pública.

##### Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras MC.

##### Condiciones Particulares de Parcelación.

La parcela mínima estará constituida preferiblemente por una manzana completa o por la totalidad del espacio calificado como MC, cuando el mismo no ocupe la totalidad de una manzana.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, serán edificables todas aquellas parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

Cuyos linderos frontales tengan la dimensión mínima de diez (10) metros.

Que su superficie sea de al menos 120 m<sup>2</sup>,

Se admitirán como edificables todas las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General.

##### Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, caso de que existan, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

##### Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de Ordenación Completa de Ordenación Pormenorizada del Plan General.

##### Retranqueos.

No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

- a. En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.

b. A lo largo de las fachadas en todas las plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres (3) metros de anchura. En todo caso este retranqueo no será superior a cinco (5) metros.

c. Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de cinco (5) metros desde la alineación del vial.

d. La última planta contenida dentro de la altura reguladora máxima podrá retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación Completa, Ordenación Pormenorizada del Plan General fije la línea de edificación.

#### Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

En la planta baja de la edificación el cien por cien (100%).

En las plantas altas de la edificación el cien por cien (100%) de los catorce (14) primeros metros desde las alineaciones exteriores y el veinticinco por ciento (25%) del fondo restante.

La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

#### Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

#### Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General, con las siguientes limitaciones:

1. parcelas cuya altura máxima sea de 2 plantas: 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
2. parcelas cuya altura máxima sea de 3 plantas: 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
3. parcelas cuya altura máxima sea de 4 plantas: 3,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
4. parcelas cuya altura máxima sea de 5 plantas: 4,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

Se prohíben las plantas ático (+a) y bajo cubierta (+b) salvo en los casos en que así se prevea expresamente en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

No se permiten plantas habitables retranqueadas por encima de la altura máxima permitida por estas normas para cada zona. No obstante se permitirán con la condición de no manifestarse al exterior, disimuladas bajo la cubierta inclinada que no sobrepasará la pendiente máxima de 50% (45 grados), ni su cornisa la altura máxima permitida en su fachada. En cualquier caso no se podrá superar la edificabilidad máxima que afecte a la parcela.

#### Patios.



Se autorizarán los patios de ventilación y luces y los patios de manzana, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

#### Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

#### Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- a. En las plantas bajas:
  - \* Terciario.
  - \* Talleres artesanales.
  - \* Talleres de mantenimiento del vehículo: automóvil.
  - \* Garajes.
- b. En las plantas altas:
  - \* Terciario.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

#### [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

Se permitirá la construcción de soportales en las condiciones indicadas para los retranqueos. Cuando exista patio de manzana se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin de proveer a estos de vida comunitaria.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

## 4.2.- CONDICIONES PARTICULARES RESTO USOS

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones que al respecto hace el PGOU, como Normas de Ordenación particulares para cada uno de los usos, recogidas en el Título XI, Capítulo II, Sección II de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

## 5.- NORMAS DE URBANIZACION

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones que al respecto hace el PGOU, como Normas de Básicas de Urbanización en el Capítulo IV del Título X de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas, para cada uno de los usos.

Vamos a recopilar aquí aquellos aspectos que presenten mayor relevancia para nuestra intervención, completando algunos de ellos.

### 5.1.- ESPACIOS LIBRES.

De acuerdo a las directrices de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y el Programa Ciudad Sostenible de la Junta de Andalucía, se incluirá arbolado de alineación en Avda. de Ronda, calle Ferrocarril y camino Bajo de los Molinos y arbolado en agrupación en los espacios libres. En cuanto al diseño y gestión de las zonas verdes y selección del arbolado, el Proyecto de Urbanización deberá garantizar una jardinería sostenible que optimice el consumo de agua, contribuya al mantenimiento del patrimonio genético, la conservación de la diversidad biológica y que promueva la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes.

### 5.2.- ESPACIO PEATONAL Y VIARIO.

Se ha mantenido el trazado viario previsto en el PGOU pues el diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes. La distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas será orientativa pudiendo modificarse en el Proyecto de Urbanización, si está convenientemente justificada; la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General deberá acogerse a sus determinaciones.

La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana. Deberán por tanto ejecutarse las zonas destinadas a circulación rodada mediante aglomerado asfáltico sobre base de zahorra artificial y subbase de zahorra natural compactada, y las aceras se pavimentarán con baldosa hidráulica, terrazo o materiales pétreos sobre solera de hormigón.

La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, siendo estos de prefabricado de hormigón bicapa. Aquellas zonas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor no deformarán su perfil longitudinal sino que achaflanarán el bordillo.

El espacio entre las Manzanas 1 y 2, no tendrá la consideración de vial, es una zona peatonal de acerado con presencia de tráfico rodado, exclusivo y en un único sentido, para acceso a los garajes de las viviendas que dan a él. Prevalecerá la circulación del peatón sobre la del automóvil, estará prohibido el estacionamiento público, se deberá señalar adecuadamente el carácter compartido de la vía y se limitará la velocidad a 20km/h. La

pavimentación, que será adecuada al doble tránsito, deberá diferenciar una zona de paso para el peatón de 1,20 m adosada a la edificación,

En las zonas peatonales, espacios libres y zonas verdes se justificarán los tratamientos en base a su función en el conjunto de la ordenación.

Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- Unidireccional (a uno o a ambos lados):
  - \* Aparcamiento en línea, trescientos (300) centímetros.
  - \* Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
  - \* Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.
- Bidireccional:
  - \* Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
  - \* Aparcamiento en batería, seiscientos cincuenta (650) centímetros.
  - \* Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

### 5.3.- SANEAMIENTO.

Dado que la red de saneamiento propuesta tiene posibilidad de conexión con la red general, se dimensionará teniendo en cuenta la posible afección sobre la misma. Según establece el PGOU será obligación del promotor realizar a su costa obras de conexión hasta una distancia de cien (100) metros desde el límite de la urbanización.

El sistema será separativo, discurriendo las aguas pluviales en superficie salvo en las zonas donde pueda ejecutarse red de pluviales, donde se proyectarán imbornales para la recogida de aguas pluviales con arqueta sifónica y rejilla, como mínimo cada 50 ml. y en los cruces de calles.

Las acometidas particulares tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros, disponiendo una por parcela conectándose a la red general mediante pozos, arquetas o clip elastomérico.

Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos. En principio los conductos serán circulares de hormigón o PVC discurriendo subterráneos por la red viaria, justificadas las soluciones técnicas adoptadas. Se preverán pozos cada 50 ml. que serán de registrables con tapa de fundición modelo municipal en las acometidas a las redes generales.

Quedan prohibidas las fosas sépticas salvo que se empleen como depuración previa al vertido a la red general de saneamiento

#### **5.4.- ABASTECIMIENTO.**

La red de saneamiento que se proyecte se conectará a la existente por lo que se dimensionará teniendo en cuenta la posible afección de la misma por ésta. Su trazado, sus características técnicas y constructivas cumplirán la normativa vigente, adoptándose una red de anillos cerrados con dispositivos de corte que permitan la independización de cada una de las partes.

Dado que es suelo residencial se dimensionará con una dotación mínima de trescientos sesenta (300) litros por habitante y día para uso doméstico, considerando para uso global residencial una ocupación media de 3.5 habitantes por vivienda. Esta cifra podrá ser alterada, con la justificación adecuada, en el proyecto de urbanización.

Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos. En principio se utilizarán tuberías de polietileno de baja densidad homologadas y garantizadas. El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 90 mm.

Se proyectarán las bocas de incendio y riego necesarias para el servicio y como mínimo las indicadas en los planos, debiéndose ajustar a la normativa vigente y por consiguiente siendo homologadas por el Ayuntamiento.

#### **5.5.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.**

El suministro de energía eléctrica partirá de los centros de transformación previstos o los que en su día pueda determinar la compañía suministradora bajo el arbitrio del Servicio Territorial de Industria y energía de la Junta de Andalucía. En cualquier caso será el proyecto de urbanización el que determine las obras para el abastecimiento de energía eléctrica.

Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, realizando todas las instalaciones de abastecimiento de energía soterradas. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso discurrir éstos por los trazados que se señalen, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales

#### **5.6.-ALUMBRADO.**

Las instalaciones de alumbrado exterior de más de 1 kw, incluidas en las instrucciones técnicas complementarias ITC-BT 09 del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto,

cumplirán con lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, con objeto de mejorar la eficiencia, el ahorro energético, la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero y limitar la contaminación lumínica.

El Proyecto de Urbanización velará por el uso racional y eficiente de la energía mediante la utilización de luminarias de bajo consumo energético para el alumbrado exterior

Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en el proyecto de urbanización, recomendándose los niveles que a continuación se establecen con carácter general:

Viarío urbano principal: mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0.45

Viarío urbano de carácter local: entre 25 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.35

Viarío áreas industriales: entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0.35

Plazas y áreas de estancia o paseo: entre 20 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.30

Parques y zonas ajardinadas: entre 5 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.20

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros. En general El alumbrado público se resolverá mediante báculos en los viales principales y mediante columnas en el resto, ambas con luminarias de tipo cerrado

La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento.

## 5.7.-TELECOMUNICACIONES.

Las infraestructuras de telecomunicaciones cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

El cálculo de la demanda, los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de la empresa suministradoras, realizando todas las instalaciones soterradas.

LOS ARQUITECTOS:  
Baza, Febrero de 2.021

Fdo.- Antonio J. Sedeño Remón.

Efrén Reche Tello

César Navarro Corral.



# ANEXO MEMORIA GENERAL

## -CUADROS RESUMEN-

## CUADRO RESUMEN.

CUADRO DISTRIBUCION PROPIETARIOS

CUADRO DISTRIBUCION POR USOS

CUADRO APROVECHAMIENTOS.

CUADRO DE CESIONES.

CUADRO SUPERFICES SEGÚN CALIFICACION.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**
**CUADRO DISTRIBUCION PROPIETARIOS**

PROPIETARIO	FINCAS	DATOS CATASTRALES	SUP. CATASTRO	SUP. REAL AFECTADA
AMADEO REQUENA S.L.	FINCA 1	0287802WG2408N0001TA	4.746,00 m2	4.745,90 m2
	FINCA 2	0287803WG2408N0001FA	712,00 m2	711,73 m2
	FINCA 3	0386701WG2408N0001WA	3.014,00 m2	3.013,79 m2
EXCMO. AYTO. BAZA	FINCA 4	0187101WG2408N0001XA -AFECTADA PARCIALMENTE-	3.907,00 m2	917,80 m2
<b>TOTAL FINCAS</b>				<b>9.389,22 m2</b>
CAMINOS, VIA VERDE, VEREDAS				2.788,66 m2
<b>TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR.</b>				<b>12.177,88 m2</b>

**CUADRO DISTRIBUCION POR USOS**

MANZANA 1	1.231,80 m2	RESIDENCIAL –MC-
MANZANA 2	1.324,55 m2	RESIDENCIAL –MC-
ESPACIO LIBRE 1	1.034,64 m2	ESP. LIBRE
MANZANA 3	1.096,02 m2	RESIDENCIAL –MC VPO-
	1.096,35 m2	EQUIPAMIENTO
ESPACIO LIBRE 2	640,38 m2	ESP. LIBRE
<b>TOTAL M2 NETOS</b>	<b>6.423,74 m2</b>	
CALLES	5.754,14 m2	VIALES

**CUADRO APROVECHAMIENTOS.**

MANZANA	SUPERF. NETA	USO	EDIF. m2t/m2s	SUP. EDIF.	COEF. USO	APROVECHAMIENTO
M-1	1.231,80 m2	MC	2,5	3.079,50	1,30	4.003,35 m2 cuc
M-2	1.324,55 m2	MC	2,5	3.311,38	1,30	4.304,79 m2 cuc
M-3	1.096,02 m2	MC –VPO-	2,5	2.740,05	1,00	2.740,05 m2 cuc
	<b>3.652,37 m2</b>			<b>9.130,93 m2t</b>		<b>11.048,19 m2 cuc</b>



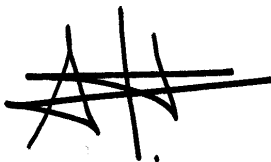
**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**
**CUADRO DE CESIONES.**

DOTACION	SITUACION	SUPERFICIE	PORCENT. CESION
EQUIPAMIENTO	M-3b	1.096,35 m2	9,00%
ESPACIO LIBRE	Esp-1	1.034,64 m2	8,49%
ESPACIO LIBRE	Esp-2	640,38 m2	5,26%
VIAL	CALLES	5.754,14 m2	47,25%
		8.525,51 m2	70,00%

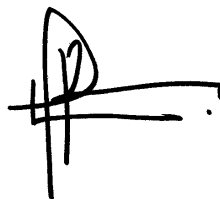
**CUADRO SUPERFICES SEGÚN CALIFICACION.**

SUPERFICES SEGÚN CALIFICACION DE SUELOS	
SUELO RESIDENCIAL -MC-	2.556,35 m2
SUELO RESIDENCIAL -MC VPO-	1.096,02 m2
ESPACIOS LIBRES -EL-	1.675,02 m2
EQUIPAMIENTOS -E-	1.096,35 m2
VIARIO	5.754,14 m2
<b>TOTAL M2 NETOS</b>	<b>12.177,88 m2</b>

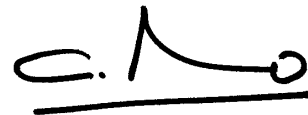
LOS ARQUITECTOS:  
Baza, Febrero de 2.021



Fdo.- Antonio J. Sedeño Remón.



Efrén Reche Tello



César Navarro Corral.



# ANEXO -CUMPLIMIENTO ACCESIBILIDAD-

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

MODELOS DE FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS DEL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA, APROBADO POR EL DECRETO 293/2009, DE 7 DE JULIO

ORDEN de 9 de enero de 2012. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2.012).

La presente Orden tiene por objeto aprobar los modelos de fichas justificativas generales y de tablas justificativas particulares sobre el cumplimiento del Reglamento que regula la normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el **Decreto 293/2009, de 7 de julio**, así como las instrucciones que habrán de observarse para su cumplimentación.

Los modelos de fichas y tablas justificativas recogen las prescripciones del citado Reglamento, así como las establecidas por el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, y la **Orden VIV/561/2010**, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Por otra parte, en los modelos de fichas se posibilita que se incluyan las prescripciones de las Ordenanzas locales que, en su caso, puedan resultar de aplicación.

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

## FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS



Símbolo Internacional de Accesibilidad

Figura en blanco sobre fondo azul

Formato cuadrado de dimensiones genéricas:

0.30 x 0.30 m. en exteriores

0.15 x 0.15 m. en interiores

TÍTULO: PLAN PARCIAL SECTOR UE-02 DE BAZA

UBICACIÓN: CALLE FERROCARRIL S/N DE BAZA (GRANADA)

ENCARGANTE: AMADEO MARTINEZ REQUENA S.L.

TÉCNICOS: ANTONIO J. SEDEÑO REMON, CESAR NAVARRO CORRAL, EFREN RECHE TELLO

## Accesibilidad en los espacios urbanizados



- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Ordenanza municipal de accesibilidad
  - Ayuntamiento de BAZA

### Tipo de actuación:

- Nueva construcción
- Reforma (mejora, restauración, modernización, adaptación, adecuación...)

### La presente justificación se corresponde a los siguientes trabajos:

- Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación
- Redacción de proyectos de urbanización
- Obras de infraestructura y urbanización
- Mobiliario urbano
- Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público, aunque no se realice obra alguna.

Nota: La presente ficha no recoge las condiciones de accesibilidad para playas.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**
**ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**
**CUADRO I.1**

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

Espacios y elementos de uso público

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
-----------	--------------------	--------------	-----------	--------------

**ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES DE USO COMUNITARIO.**

Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m (2)	1,50 m	CUMPLE
Pendiente longitudinal.	≤ 6,00 %	Ver rampas.	>1% y <8%	CUMPLE
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	--	≤ 0,12 m	---	CUMPLE
Anchura máxima de la malla alcorques de rejilla, y rejas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	Ø ≤ 0,02 m	---
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	Ø ≤ 0,02 m	---
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	--	Entre 20y 25 lux	CUMPLE

**NOTA**

- (1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,20 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.
- (2) En todos los casos en que esto no se pueda cumplir, deberá disponer al menos, de una anchura mínima tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas (1,20 metros). Se admitirá en casos puntuales un ancho ≥ 0,90 m. en zonas consolidadas por la edificación y en puntos singulares.

**VADO PARA PASO VEHÍCULOS**

Longitud, dejando franja libre paralela a la fachada de ≥ 0,60 m no afectada por el vado	<input checked="" type="checkbox"/> Existen alcorques	--	--	---	CUMPLE
	<input type="checkbox"/> No existen alcorques	--	--	---	---
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	--	≤ 8,00 %	---	CUMPLE	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	--	≤ 6,00 %	---	---	
Pendiente transversal	--	≤ 2,00 %	---	CUMPLE	
Rebaje de bordillo en el vado	--	--	---	CUMPLE	

Los vados vehiculares no invaden el ámbito de paso del itinerario peatonal accesible ni alteran las pendientes longitudinales y transversales de los itinerarios peatonales que atraviesen, en su caso. No coinciden en ningún caso con los vados de uso peatonal.

**VADO PARA PASO PEATONES**

Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	---	CUMPLE
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud > 2,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	---	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	---	CUMPLE	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	---	CUMPLE	
Ancho de banda libre paralela a fachada en zonas no afectadas por el vado	--	--	---	---	
Rebaje con la calzada.	0,00 cm	0,00 cm	---	---	

Prohibida la colocación de rejillas en la cota inferior de un vado a menos de 0,50 m de distancia de los límites laterales externos del paso peatonal.

**PASOS DE PEATONES**

Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	--	≤ 8,00 %	---	CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	--	≤ 2,00 %	---	CUMPLE
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)	= Vado de peatones	= Vado de peatones	---	CUMPLE
Isletas de parada intermedia	Anchura	= Paso peatones	≥ 1,80 m	---
	Fondo	≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	---
	Espacio libre	--	--	---

**PUENTES Y PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS**

Los pasos elevados o subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores, plataformas mecánicas salva escaleras o tapices rodantes.

Anchura libre de paso en tramos horizontales	--	≥ 1,60 m	---	---
Altura libre en pasos subterráneos	--	≥ 2,20 m	---	---
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	--	≤ 8,00 %	---	---
Pendiente transversal del itinerario peatonal	--	≤ 2,00 %	---	---
Iluminación permanente y uniforme	--	≥ 200 lux	---	---

**ESCALERAS**

Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto	--	≥ 0,50 m	---	---
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio.	--	≥ 0,50 m	---	---
Anchura de franja al principio y final, con textura y color diferentes	1,20 m	0,60 m	---	---	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio	3 > N ≥ 12	N ≤ 10	---	---	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	---	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	---	
	Relación huella/contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	---	
	Ángulo de la contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	---	
Ancho libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	---	---	
Ancho descansillos	≥ Ancho peldaños	≥ Ancho peldaños	---	---	
Fondo de descansillos	≥ 1,20 m	≥ 1,50 m	---	---	

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

Fondo de descansillos al inicio y final de escalera	$\geq 1,20$ m	$\geq 1,50$ m	---	---
Rellanos a los que dan puertas	--	--	---	---
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas	--	$\geq 1,20$ m	---	---
Altura de cerramiento en el intradós	--	--	---	---
Altura de pasamanos (a ambos lados de la escalera)	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	---	---
Diámetro del pasamanos, de material resistente	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	---
Prolongación de pasamanos en desembarques	$\geq 0,30$ m	--	---	---
En escaleras de ancho $\geq 3,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. En el caso de rampas de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,80 m.				

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**
**ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**
**CUADRO I.2**

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

Espacios y elementos de uso público

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>RAMPAS</b>					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	$R \geq 50$ m	---	---
Anchura libre	<input type="checkbox"/> Existen recorridos alternativos	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	---	---
	<input type="checkbox"/> No existen recorridos alternativos	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	---	---
Longitud de tramos sin descansillos		$\leq 10,00$ m	$\leq 9,00$ m	---	---
Pendiente longitudinal	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m	$\leq 10,00$ %	$\leq 10,00$ %	---	---
	Tramos de longitud $> 3,00$ m y $\leq 6,00$ m	$\leq 8,00$ %	$\leq 8,00$ %	---	---
	Tramos de longitud $> 6,00$ m	$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ %	---	---
Pendiente transversal		$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	---	---
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa	---	---
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	---	---
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	---	---
Distancia de puertas a arranque de tramos		--	$\geq 1,50$ m (1)	---	---
Barandillas. Altura.		$\geq 0,90$ m ó $\geq 1,10$ m (1)	--	---	---
(1) La altura será mayor que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Altura.		0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	---	---
Diámetro del pasamanos, de material resistente.		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	---
Prolongación de pasamanos en desembarques		$\geq 0,30$ m	--	---	---
Altura de resalte lateral a ambos lados de la rampa		--	--	---	---
En rampas de ancho $\geq 3,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. En el caso de rampas de gran anchura, la separación máxima de pasamanos será de 4,80 m.					
(1) Limitación de distancia también exigible a encuentros con pasillos.					
(2) En casos puntuales de zonas consolidadas, las pendientes pueden ser $\leq 12,00$ % para tramos de longitud hasta 3,00 metros y $\leq 8,00$ % para tramos de longitud superior a 3,00 metros					
<b>ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA</b>					
Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	1 cada 10 o fracción	---	---
Espacio libre no barrido por las puertas	Aseos con una pieza	$\varnothing \geq 1,50$ m	$\geq 1,20$ m	---	---
	Aseos con más de una pieza	$\varnothing \geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m	---	---
Espacio libre exterior libre de obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	--	---	---
Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--	---	---
Altura de cabina		$\geq 2,20$ m	--	---	---
Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	De 0,70 m a 0,80 m	---	---
Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	$\geq 0,70$ m	---
	Altura del inodoro		Entre 0,45 m y 0,50 m	De 0,45 m a 0,50 m	---
	Barras de apoyo	Altura	Entre 0,70 m y 0,75 m	--	---
		Longitud	$\geq 0,70$ m	--	---
Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	--	---	---
<b>CARACTERÍSTICAS DE LOS ASEOS</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mecanismos de descarga a presión o palanca, con pulsadores de gran superficie</li> <li>- Grifería automática dotada de un sistema de detección de presencia o manual de tipo monomando con palanca alargada de tipo gerontológico.</li> <li>- Alcance horizontal desde asiento <math>\leq 60</math> cm</li> <li>- Espejo, altura del borde inferior del espejo <math>\leq 0,90</math> m, o es orientable hasta al menos <math>10^\circ</math> sobre la vertical</li> <li>- Altura de uso de mecanismos y accesorios entre 0,70 – 1,20 m</li> </ul>					
<b>ELEMENTOS DE PROTECCION</b>					
Ubicación en desniveles de diferencia de cota		$\geq 0,55$ m	$\geq 0,15$ m	---	---
Altura		$\geq 0,90$ m ó $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m ó $\geq 1,10$ m	---	---
(1) La altura será mayor que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Altura.		0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	---	---
Diámetro del pasamanos, de material resistente.		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	---	---
Altura de resalte lateral a ambos lados de la rampa		--	--	---	---
<b>APARCAMIENTOS</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	---	<b>CUMPLE</b>



**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

Dimensiones	Batería ó diagonal	$\geq 5,00 \times 2,20 \text{ m} + \text{ZT}(1)$	$\geq 5,00 \times 3,60 \text{ m} (2)$	---	---
	Línea	$\geq 5,00 \times 2,20 \text{ m} + \text{ZT}(1)$	$\geq 3,60 \times 6,50 \text{ m} (2)$	---	<b>CUMPLE</b>
	(1) ZT: Zona de transferencia. - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho $\geq 1,50 \text{ m}$ y longitud igual a la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud $\geq 1,50 \text{ m}$ (2) Se permite que la zona de transferencia -1,40 m ya incluida- se comparta entre dos plazas (3) Se permiten longitudes de 5,00 m. Se permiten anchos de 2,40 m cuando por el lado del conductor exista un espacio libre de 1,20 metros.				

**ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**
**CUADRO I.3**

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

Espacios y elementos de uso público

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		$\geq 2,20 \text{ m}$	$\geq 2,20 \text{ m}$	---	---
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	$\geq 1,60 \text{ m}$	---	---
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		$\geq 0,40 \text{ m}$	--	---	<b>CUMPLE</b>
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	--	---	---
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	$\geq 0,80 \text{ m}$	--	---	---
	Altura de elementos salientes (toldos...)	$\geq 2,20 \text{ m}$	--	---	---
Cabinas telefónicas	Altura de diales	--	$\leq 1,20 \text{ m}$	---	---
	Altura de repisas	--	$\leq 0,80 \text{ m}$	---	---
Boca de papeleras y buzones		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m	---	<b>CUMPLE</b>
Contenedores	Altura de boca	$\leq 1,40 \text{ m}$	--	---	---
	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90 \text{ m}$	--	---	---
Bolardos (sin cadenas)	Separación		--	$\geq 1,20 \text{ m}$	---
	Diámetro		$\geq 0,10 \text{ m}$	--	---
	Altura	Planta del bolardo $\geq (0,50 \text{ m} \times 0,30 \text{ m})$	De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$	---
Planta del bolardo $< (0,50 \text{ m} \times 0,30 \text{ m})$		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$	---	---
Asientos adaptados	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	---
	Altura		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	---
	Fondo		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	---
	Respaldo		$\geq 0,40 \text{ m}$	De 0,40 m a 0,50 m	---
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m	---
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$ a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20 \text{ m}$	---
Grifos y caños en bebederos	Altura		De 0,80 m a 0,90 m	$\leq 0,70 \text{ m}$	---
	Espacio de utilización		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--	---
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	---
		Distancia al límite de paso peatones	$\leq 1,50 \text{ m}$	--	---
		Diámetro pulsador	$\geq 0,04 \text{ m}$	--	---

 (1) Recomendable  $\geq 2,50 \text{ m}$ 
**ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**
**CUADRO I.4**

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

Espacios y elementos de uso público

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
<b>PARQUES Y JARDINES</b>					
Los caminos y sendas reunirán las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	---	<b>CUMPLE</b>	
Rellanos en caminos con material indeformable (hormigón, asfalto...)	Anchura	--	--	---	---	
	Longitud	--	--	---	---	
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m	---	---	
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		--	≤ 50,00 m	---	<b>CUMPLE</b>
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	---	<b>CUMPLE</b>
		Papelera	--	Existe	---	<b>CUMPLE</b>
		Espacio libre	--	0,90 m x 1,20 m	---	<b>CUMPLE</b>
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	---	---
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	Ø ≥ 0,02 m	---	---
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	Ø ≥ 0,02 m	---	---
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	---	---

Los itinerarios permiten el tránsito de peatones de forma estable y segura, con suelos antideslizantes e indeformables, sin ocasionar hundimientos ni estancamientos de aguas. No se utilizan tierras sueltas, gravas ni arenas. Se instalan puntos de información para la orientación y localización de los itinerarios peatonales accesibles que conecten accesos, instalaciones, servicios y actividades disponibles.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**
**ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**
**CUADRO I.5**

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

Espacios y elementos de uso público

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
<b>SECTORES DE JUEGOS</b>						
Los sectores de juegos estarán conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y además:						
Mesas de juegos	Anchura del plano de trabajo	$\geq 0,80$ m	--	---	---	
	Altura	$\leq 0,85$ m	--	---	---	
	Espacio libre inferior	Alto	$\geq 0,70$ m	--	---	---
		Ancho	$\geq 0,80$ m	--	---	---
	Fondo	$\geq 0,50$ m	--	---	---	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		$\varnothing \geq 1,50$ m	--	---	---	

Se introducirán contrastes cromáticos y de texturas entre los juegos y el entorno para favorecer la orientación espacial y la percepción de los usuarios. Los elementos de juego, ya sean fijos o móviles, de carácter temporal o permanente, permitirán la participación, interacción y desarrollo de habilidades por parte de todas las personas, considerándose las franjas de edades a que estén destinados.

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO**

**PAVIMENTOS.** En los itinerarios peatonales y en las rampas, los pavimentos son duros y antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo, sin que existan resaltes. Se utilizarán franjas de pavimento táctil indicador de dirección y de advertencia, de ancho coincidente con el de la rampa o escalera y fondo de 1,20 m.

Todos los registros y alcorques se encuentran en el mismo plano del nivel del pavimento, enrasados. La evacuación de aguas se realiza, en general, con pendiente máxima del 2% (completar la información con la documentación gráfica). Cuando existe peligrosidad, se han dispuesto pasamanos laterales.

Todos los desniveles resueltos con escalones se salvan de forma complementaria con rampas.

**VADOS Y PASOS DE PEATONES.** Los vados están centrados con los pasos para peatones y situados lo más cerca posible de cada cruce de calle o vía de circulación. En los vados peatonales formados por tres planos inclinados tanto el principal, longitudinal al sentido de la marcha en el punto de cruce, como los dos laterales, tendrán la misma pendiente. Los pasos de peatones, que están señalizados en la calzada y son visibles, disponen de elementos complementarios (rampas, tapices rodantes...) a los escalones cuando estos existen. El pavimento en todo el vado, ampliado en una anchura de 1,00 m, es igual al de la franja señalizadora y no cuentan con obstáculos verticales. No existen obstáculos verticales en los pasos peatonales.

**FRANJAS SEÑALIZADORAS.** Delante de cada rampa se ha proyectado una franja señalizadora de 0,60 m. En el arranque y desembarque se dispondrán mesetas de las mismas características descritas en el cuadro justificativo. En frentes de vados peatonales se disponen franjas de pavimento de 1,00 m de ancho en todo su largo, con losetas especiales con distinto color, grafiado, textura o materia.

En todos los casos, las barandillas no son escalables, por lo que no disponen de puntos de apoyo entre los 0,20 m y 0,70 m de altura. Las aberturas y espacios libres entre elementos verticales no superan los 10,00 cm. Son estables, rígidas y estarán fuertemente fijadas. Las pasarelas y puentes disponen de barandillas (ver "Elementos de protección")

**ESCALERAS.** Las huellas de las escaleras son de material antideslizante, sin bocel, disponiendo en el borde horizontal de cada escalón una tira longitudinal antideslizante de 0,05 m de anchura a 0,03 m. del borde, de diferente material, textura y color y enrasada con la huella. Cualquier tramo de escalera está complementado con una rampa, tapiz rodante o ascensor.

**ASEOS.** Los aseos presentan una dotación mínima de lavabo e inodoro, con un equipamiento adicional de dos barras, una de ellas abatible para acceso lateral al inodoro y avisador de emergencia lumínico y acústico.

**APARCAMIENTOS.** Las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida estarán señalizadas horizontal y verticalmente con el Símbolo Internacional de Accesibilidad con ubicación próxima a los accesos peatonales.

**CARRILES PARA BICICLETAS**
 No se proyectan carriles para bicicletas.

 Se proyectan carriles para bicicletas, con las siguientes características:

- Pavimento diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales.
- Disponen de pasos específicos de peatones.
- El carril para bicicletas discurre entre la calle o vial y el itinerario peatonal cuando coexisten ambos elementos de circulación.
- Los carriles reservados al tránsito de bicicletas que discurren sobre la acera no invadirán en ningún momento el itinerario peatonal accesible ni interrumpirán la conexión de acceso desde este a los elementos de mobiliario urbano o instalaciones a disposición de las personas.

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

**CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y DE DISEÑO**

**ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO.** Los elementos de mobiliario urbano, así como kioscos, terrazas, contenedores de basura... se ubican sin interrumpir el paso peatonal, permitiendo un ancho mínimo según normativa. Los bancos y asientos adaptados cuentan con reposabrazos en ambos extremos. En los contenedores enterrados no habrá cambios de nivel en el pavimento circundante. Existe espacio previsto para guardar los contenedores de basura fuera de la franja horaria de recogida.

El contenedor situado en la calzada, fuera de los itinerarios peatonales, se dispone sobre los tramos en que exista zona de aparcamiento y nunca sobre zonas destinadas a vehículos.

Los elementos de urbanización garantizan la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentan cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos.

**ELEMENTOS VERTICALES.** Se han proyectado en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es  $\geq 0,90$  m, con el siguiente criterio:

- En el borde exterior a la acera si la anchura libre restante es  $\geq 1,20$  m (0,90 m en caso crítico).
- Adosados a la fachada si la anchura libre restante es  $< 1,20$  m (0,90 m en caso crítico).

**SEMAFOROS.** Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce.

Los semáforos peatonales de los puntos de cruce se ubican lo más cercanos posible a la línea de detención del vehículo para facilitar su visibilidad tanto desde la acera como desde la calzada.

Junto al pulsador o grabado en éste, se dispondrá de una flecha en sobre relieve y alto contraste, de 4 cm de longitud mínima, que permita a todas las personas identificar la ubicación correcta del cruce.

Los pasos de peatones que se regulen por semáforo, dispondrán de dispositivos sonoros regulados según la intensidad del ruido ambiental, al menos en los siguientes casos:

- a) Calles de uno o dos sentidos de circulación, que admitan la incorporación de vehículos y se encuentren reguladas por luces en ámbar intermitente en todo o en parte del ciclo correspondiente al paso de peatones.
- b) Calles en las que el semáforo cuente con un elemento cuya señal luminosa permita el giro de los vehículos de un carril cuando está detenida la circulación de los vehículos correspondientes al resto de carriles.
- c) Calles de doble sentido de circulación que presenten semáforos con ciclos diferidos en los carriles de la calzada correspondiente a la incorporación y la salida de vehículos, independientemente de que cuenten o no con isleta central.

Las señales permitirán la localización del paso peatonal e indicarán el momento y duración de la fase de cruce para peatones. Dentro de esta fase se incluirá una señal sonora diferenciada para avisar del fin de ciclo del paso con tiempo suficiente para alcanzar la acera o isleta con seguridad.

La fase de intermitencia de los semáforos tendrá una duración que, como mínimo, permita a una persona situada en el centro de la calzada en el momento de su inicio alcanzar una acera o isleta antes de su final. En todo caso, el semáforo podrá disponer de pantalla indicadora de los segundos restantes para el fin del ciclo de paso.

Los cálculos precisos para establecer los ciclos de paso se realizarán desde el supuesto de una velocidad de paso peatonal de 0,50 m/seg.

**OBSERVACIONES**

El Proyecto de Urbanización será el documento que defina todos los elementos urbanos, asegurándose del cumplimiento de los aspectos aquí recogidos.

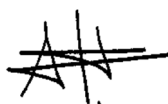
**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE**

- Se cumplen todas las disposiciones de la normativa aplicable.
- No se cumple alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
  - En la memoria del proyecto o documentación técnica, se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
  - En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

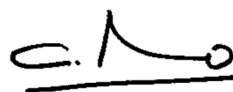
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente ficha es documento acreditativo.

**FECHA Y FIRMA**

En Baza, Febrero de 2.021



Fdo.: ANTONIO J. SEDEÑO REMON,



CESAR NAVARRO CORRAL



EFREN RECHE TELLO



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

EFREN RECHE TELLO

CESAR NAVARRO CORRAL

----- a r q u i t e c t o s -----

C/Rubén Daríos/n -Bajo.

BAZA (Granada)

Teléfono 958.86.11.16

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA**

# RESUMEN EJECUTIVO

## RESUMEN EJECUTIVO

- 1.- INTRODUCCION.
- 2.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL.
- 3.- PLANOS ALCANCE INTERVENCION.

## 1.- INTRODUCCION.

En aplicación del artículo 19.3 de la LOUA, modificado por el apartado nueve del artículo único de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se realiza el presente Resumen Ejecutivo a fin de que forme parte de la documentación del presente Instrumento de Planeamiento.

## 2.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

Será objeto del presente Plan Parcial la ordenación de terrenos integrantes del Sector U-2 (sector de carácter residencial urbanizado parcialmente y con ordenación vinculante), adecuando un tratamiento urbano acorde con las características de la nueva Avenida del Ferrocarril y conforme a las determinaciones vinculantes establecidas por el PGOU de Baza.

La Ficha de Determinaciones establece que serán vinculantes para la ordenación física las siguientes

- 1. Las alineaciones que se representen en el Plano de Ordenación Completa como viario urbano de nuevo trazado vinculante (y no en los casos de alineaciones orientativas), siendo posibles los ajustes justificados para el mejor desarrollo del planeamiento, sin alterar sus finalidades.
- 2. Los sistemas de espacios libres y equipamientos que se representen en el Plano de Ordenación, así como los colindantes con otros existentes o previstos en el planeamiento, sin perjuicio del ajuste de su delimitación.
- 3. Los viales que se representan en el plano antes indicado en continuidad con los existentes o los previstos en los planes de desarrollo aprobados.

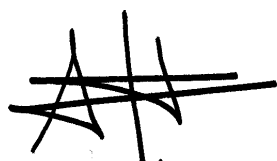
Tras la ordenación propuesta se obtendrán las siguientes superficies por usos:

SUPERFICIES SEGÚN CALIFICACION DE SUELOS	
SUELO RESIDENCIAL -MC-	2.556,35 m2
SUELO RESIDENCIAL -MC VPO-	1.096,02 m2
ESPACIOS LIBRES -EL-	1.675,02 m2
EQUIPAMIENTOS -E-	1.096,35 m2
VIARIO	5.754,14 m2
<b>TOTAL M2 NETOS</b>	<b>12.177,88 m2</b>

## 3.- PLANOS ALCANCE INTERVENCION.

Recogeremos a continuación los planos de situación, del estado inicial y modificado tras la intervención.

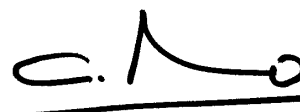
LOS ARQUITECTOS:  
Baza, Febrero de 2.021



Fdo.- Antonio J. Sedeño Remón.



Efrén Reche Tello



César Navarro Corral.

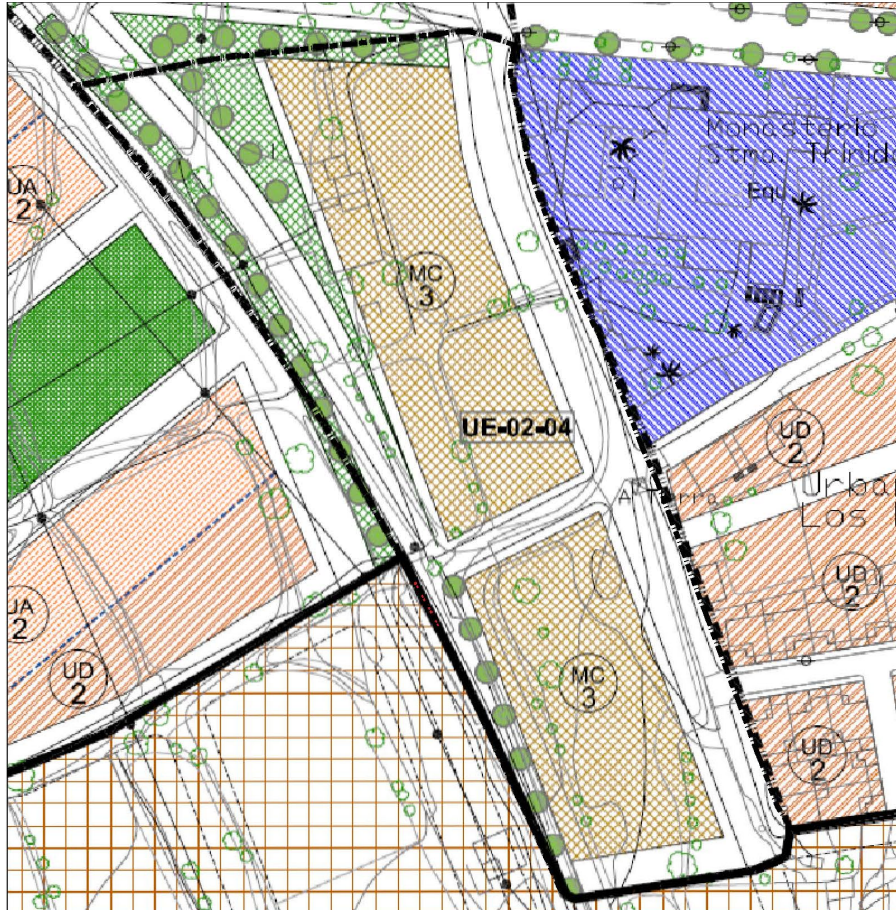
PLANO DE SITUACION





PLAN PARCIAL DEL SECTOR UE-02 DEL PGOU DE BAZA

ESTADO INICIAL



ESTADO MODIFICADO

