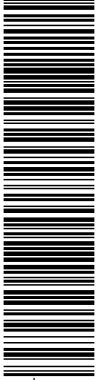


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 10849699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9767CBDD8130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portal.ayuntamiento.debaza.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1 Firmado por : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL -44273927P, SN=ROJAS RODRIGUEZ, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-44273927P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/06/2023 10:01:55.



PLAN DE REFORMA INTERIOR

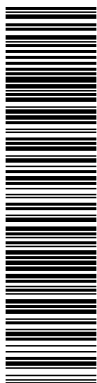
ÁMBITO PERI-07-03. BAZA, GRANADA

JUNIO 2.023

PRO/MUEVE
LANDCOMPANY 2.020 S.L.
land
co

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

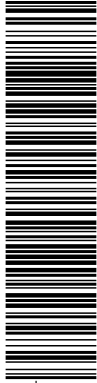
DOCUMENTO Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO_PERI-07-03_BAZA_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 6684 , Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02 :00
OTROS DATOS Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 2 de 128	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9767CBDD8130C29701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portal.ayuntamiento.debaza.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1 Firmado por : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL -44273927P, SN=ROJAS RODRIGUEZ, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-44273927P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 05/06/2023 10:01:55.

<p>(IA) Federación Arquitectos y Urbanistas S.L.P. C/Miraflores de Toranzo, nº 26, Portal 2, ofi. 3, 4 1010 Sevilla Tlf./Fax: 954 00 50 13 info@fedarq.com FACTORIA</p>	<p style="text-align: right;">PLAN DE REFORMA INTERIOR AMBITO DEL PERI 07-03. BAZA, GRANADA</p> <p>INDICE GENERAL</p> <p>DOCUMENTO I. MEMORIA</p> <ul style="list-style-type: none"> - MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO - MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PÚBLICA - MEMORIA DE ORDENACION - MEMORIA ECONOMICA <p>DOCUMENTO II. NORMATIVA URBANÍSTICA</p> <p>DOCUMENTO III. CARTOGRAFIA</p> <ul style="list-style-type: none"> - PLANOS DE INFORMACIÓN - PLANOS DE ORDENACIÓN <p>DOCUMENTO IV. ANEXOS</p> <p>DOCUMENTO V. RESUMEN EJECUTIVO</p>
--	--

<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO_PERI-07-03_BAZA_.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02 :00</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 3 de 128</p>	<p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9767CBDD8130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portal.ayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1 Firmado por: 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL -44273927P, SN=ROJAS RODRIGUEZ, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-44273927P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 05/06/2023 10:01:55.

(IA) Federado Arquitectos y Urbanistas S.L.P.
 C/Valientes s/n Torredos, nº 26, Portal 2, ofi. 3, 4 10100 Sevilla
 Tlf: +34 954 00 30 13 info@federado.com
 FACTORIA

Doc: I - 2



DOCUMENTO I. MEMORIA

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

0. INTRODUCCIÓN

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

1. ANTECEDENTES GENERALES E INFORMACIÓN NECESARIA**1.1. DATOS DE PARTIDA**

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

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

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

1.2. LOCALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

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

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

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

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



Se da la circunstancia excepcional de que se ha realizado el proyecto y construcción del edificio de biblioteca en la parcela destinada a equipamiento público EQ-01.

Cuenta en su perímetro con todas las infraestructuras necesarias para su normal desarrollo urbano.

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

Los linderos son los siguientes:

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

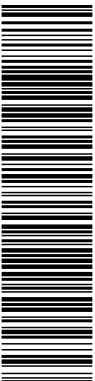
1.3. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

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

El resto de arquitectos miembros del equipo redactor han sido Dña. Mª Rocio Vázquez Romero, Dña. Roso Estrada López y Dña. Ana Rodríguez Luque.

(IA) **Factoria** Arquitectos y Urbanismo S.L.P.
FACTORIA
C/ Marqués de Paradas, nº 26, Portal 2, ofi. 3, 41010 Sevilla
Tfno./fax: 954 00 50 13 info@factoria.com

Doc-1-4



Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la web: http://sede.sede.gob.es/portal/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1 Firmado por D. : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL, C=ES) e le 05/06/2023 11:01:55.

Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la web: http://sede.sede.gob.es/portal/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1 Firmado por D. : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL, C=ES) e le 05/06/2023 11:01:55.

1.4. DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

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

- Normativa Urbanística de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LUSTA).
- Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Baza aprobado definitivamente el 17 de marzo de 2010.
- Información básica sobre las redes de infraestructuras existentes en el entorno, obtenida de las determinaciones generales del PGOU de Baza, así como de la consulta con las distintas compañías suministradoras.
- Criterios de ordenación marcados en distintas reuniones mantenidas tanto con la propiedad como con técnicos responsables de desarrollo de planeamiento pertenecientes al Ayuntamiento de Baza.

1.5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

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

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



2004
Antigua Carretera de Ronda con parcelas agrícolas o ambos lados



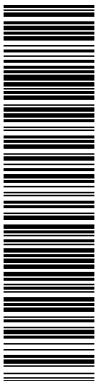
2008



2010
Construcción de vía de borde y glorieta

(IA)
Factorial
Estudio Arquitectónico y Urbanismo S.L.P.
C/Manises s/n Foreros, nº 26, Foros 2, edif. 3, 4 1010 Sevilla
Tlf./fax: 954 00 58 19 [factorial.com](mailto:info@factorial.com)

Doc-1-5





2013
Construcción de la biblioteca y apertura de la calle

1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA Y POSTERIOR PLAN DE REFORMA INTERIOR

Conforme al artículo 25.7 de la LISTA el instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años, a contar desde el día siguiente al de la publicación el acuerdo que la aprueba. De lo contrario, se determinaría la caducidad de la propuesta de delimitación.

Es por ello, que tras la aprobación de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística en el ámbito del PERI-07-03 aprobada definitivamente por el Plano del Ayuntamiento el 26 de enero de 2023, publicado en el BOP de Granada número 55, de 22 de marzo de 2023, se hace necesario la redacción de un Plan de Reforma Interior que pueda delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones conforme a las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística previamente aprobada.

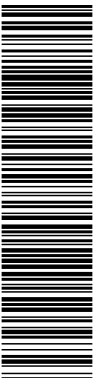
1.7. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DEL ÁMBITO

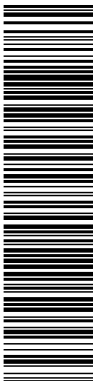
La delimitación preliminar del ámbito coincide con la delimitación del Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente en el Plano del Ayuntamiento de Baza, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2019.

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

Los linderos son los siguientes:

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

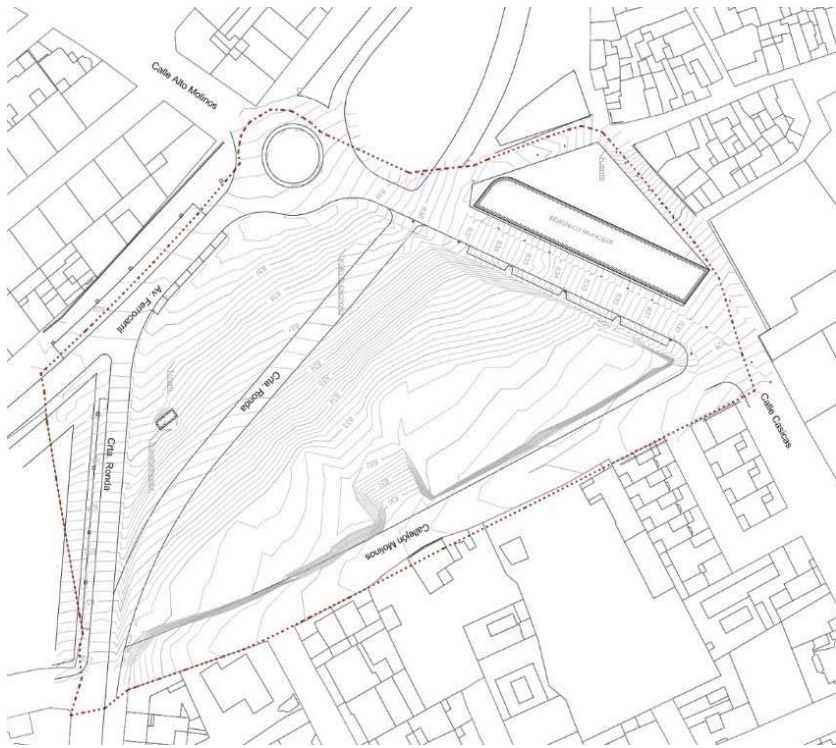




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1084699 MCWOX-P9JWH-40HUO 151F4F2F051E9767CBDD8130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ayuntamiento.de.baza.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1 Firmado por: 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL -44273927P, SN=ROJAS RODRIGUEZ, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-44273927P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/06/2023 10:01:55.

(IA)
Factoría Arquitecturas y Urbanismo S.L.P.
C/ Mercedes de Torres, nº 26, Portal 2, edif. 3, 4 10100 Sevilla
Tlf./fax: 954 00 5819 info@factoria.com

Dsc-1-7



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

X=519979.7264 Y=4148685.5909
X=519977.8131 Y=4148691.5857
X=519976.7808 Y=4148695.2430
X=519977.5122 Y=4148698.0322
X=519978.4586 Y=4148701.2765
X=519978.9095 Y=4148701.7177
X=519980.9065 Y=4148703.5092
X=519985.5616 Y=4148707.7200
X=519990.2277 Y=4148711.9402
X=519995.0406 Y=4148715.9899
X=519999.8181 Y=4148720.0591
X=520004.6091 Y=4148724.1199
X=520009.4565 Y=4148728.1594
X=520014.5617 Y=4148731.8601
X=520019.7816 Y=4148735.5055
X=520025.8603 Y=4148737.4456
X=520031.8513 Y=4148739.3094
X=520041.2555 Y=4148742.2741
X=520051.4163 Y=4148745.9619
X=520053.1232 Y=4148742.4821
X=520084.3860 Y=4148678.7465
X=520095.7182 Y=4148655.2033
X=520109.7707 Y=4148627.1605
X=520115.1668 Y=4148615.9939
X=520116.4262 Y=4148613.4263
X=520119.1784 Y=4148607.8153
X=520121.8546 Y=4148602.1544
X=520124.3148 Y=4148596.4633
X=520126.3104 Y=4148590.5241
X=520130.1168 Y=4148579.1937
X=520132.5747 Y=4148571.8776
X=520134.9272 Y=4148564.8748
X=520135.6915 Y=4148562.5998
X=520140.9833 Y=4148555.7474
X=520142.1677 Y=4148549.5934
X=520142.9518 Y=4148545.7986
X=520138.2103 Y=4148547.2749
X=520134.7833 Y=4148548.3326
X=520132.3670 Y=4148549.0712
X=520126.2565 Y=4148548.4519
X=520122.8647 Y=4148548.5989
X=520119.8915 Y=4148549.4003
X=520114.6577 Y=4148548.4566

2. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

2.1. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO

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

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

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

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

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

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

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

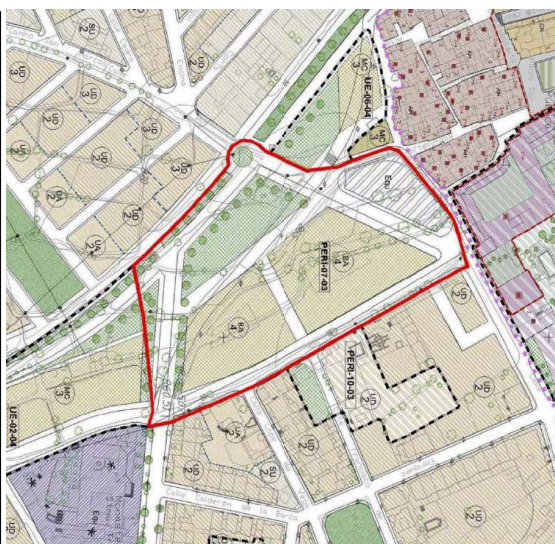
Manzana de equipamiento biblioteca con adecuación compositiva y de escala a su posición en contacto con el Conjunto Histórico y el ámbito cercano a B.I.C. San Jerónimo.

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

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

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

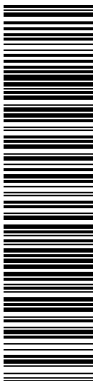
La ordenación del ámbito que establece el PGOU es la siguiente:



NOMBRE: Plan Especial de Reforma Interior 07		CODIGO SECTOR: PERI-07	
DETERMINACIONES DE ORDENACION DE CARACTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m ²):	20.320,00
Uso de suelo:	RESIDENCIAL	Suelo edificable (m ²):	20.320,00
S.C. e. subsector (m ²):	N/A(0)	Suelo no edificable (m ²):	20.320,00
Cargas externas del sector (m ²):	-1.005,05	Aprov. objetivo (m ²):	1.002
Aprov. medio (m ²):	21.305,95	Aprov. medio (m ²):	1.002
*El mínimo viviendas según a algún régimen de protección pública: 09			
Densidad de viviendas por hectárea: 09			
Aprov. medio x Sup. sector (m ²):		Aprov. objetivo (m ²):	
21.305,95 x 2.138,00 = 45.552,00		1.002 x 2.138,00 = 2.138,00	
Total Viviendas: 140		Total Viviendas: 140	

DETERMINACIONES DE ORDENACION DE CARACTER PORMENORIZADO			
Código	Uso y Tipo	Porcentaje	Superficie (m ²)
URBANO	URBANO	100,00	20.320,00
DOTACIONES PUBLICAS			
Equipamientos		Proporcion (m ²)	Mínimo de la LOTA (m ²)
Especializables		2.438,00	2.438,00
No Especializables		3.652,00	3.652,00
Nº Pisos de Aparcamiento		102	102

Figura de Planeamiento: Plan Parcial
 Incidencia Planeamiento: Privada
 Sistema de Actuación: Compensación
 Referencia al ámbito del PERI-07-03 definido en el PGOU de Baza, siendo su aprovechamiento medio de 1,052 UA/m².



(IA) Estudio Arquitectónico y Urbanístico S.L.P.
 C/Alfonso de Torres, nº 26, Portal 2, 2º, 3, 4 10105 Sevilla
 Tlf./Fax: 954 00 5813 info@iaarquitectura.com

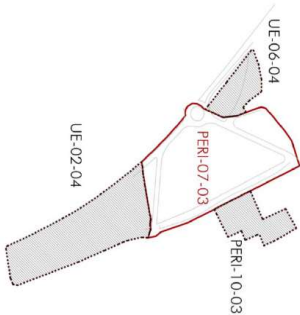
2.1.2. PANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL ENTORNO.

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

Al Este del ámbito de actuación urbanística existe un área de suelo clasificada como Suelo Urbano No Consolidado denominada **SUNC PERI-10-03**, según el PGOU y la legislación anterior, ahora suelo urbano según LISTA. El objetivo fundamental de este Plan de Reforma Interior es la prolongación y apertura de la calle Francisco de Quevedo hasta el callejón Molinos, dotando de cierta coherencia la trama urbana.

Al Noroeste del ámbito se encuentra el Suelo Urbano **UE-06-04** cuyo objetivo es completar la fachada a la vía verde del Ferrocarril mediante la construcción de un edificio que resuelva la transición con el conjunto histórico.

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



2.2. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL PERI-07

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

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

Se establecieron cuatro (4) parcelas residenciales, R-01, R-02, R-03 y R-04 cuya edificabilidad y número de viviendas era la establecida en el PGOU.



USO RESIDENCIAL			
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	Nº DE VIVIENDAS
R-01	2.108	9.994,10	82
R-02	665	2.200,00	22
R-03	1.276	4.400,00	40
R-04	951	3.765,90	36
TOTAL	5.000	20.320,00	180

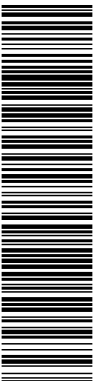
EQUIPAMIENTOS	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m ²)
EG-01	1.438
EG-02	1.000
TOTAL	2.438

ESPACIOS LIBRES	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m ²)
SEL-01	2.261
SEL-02	292
SEL-03	1.105
TOTAL	3.658

VIARIO	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m ²)
VIARIO LOCAL	9.224

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

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



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

Con fecha del 26 de enero de 2023 se aprueba la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística en el ámbito del PERI-07-03, en consonancia con las directrices municipales, conforme con el artículo 25 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), publicada en el BOP de Granada, número 55, de 22 de marzo de 2023.

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

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

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

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

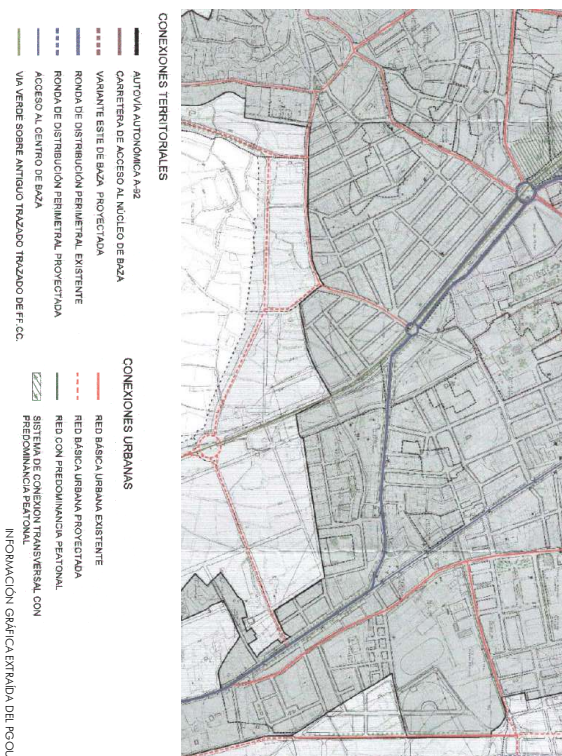
Por otro lado, la demanda hoy se centra principalmente en el régimen de alquiler de viviendas amuebladas con especial preferencia por aquellos de menor tamaño con superficie entre 60 y 70 m² y con uno o dos dormitorios. La demanda de compra-venta queda reducida a aquellos inmuebles tipo residencial colectivo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

Por tanto, en el marco de la presente se extraen las conclusiones del propio Plan Municipal de Viviendas y Suelo de Baza se considera suficientemente motivado la reducción de viviendas protegidas al mínimo establecido por la actual ley autonómica, LISTA.

2.4. ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL

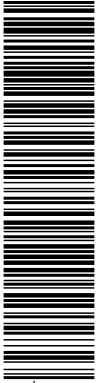
El PGOU de Baza busca un modelo de ciudad compacta y ordenada, por lo que pretende la integración de las áreas urbanas inconexas existentes, de tal forma que se le da una programación inmediata a los suelos cuyo desarrollo incluye directamente en la articulación de bordes urbanos.

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



(IA) Federico Arquitecturas y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqueses de Ferrandis, nº 26, Portal 2, of. 3, 4 1010 Sevilla
Tlf./fax: 954 00 5013 info@federa.com

Doc-1-11



Esta es una copia impresa de un documento electrónico (Ref.: 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9767CBDD8130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portal.ayuntamiento.debaza.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1 Firmado por : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL -44273927P, SN=ROJAS RODRIGUEZ, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-44273927P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 05/06/2023 10:01:55.

(IA) Federación Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/Valientes s/n Toreros, n.º 26, Portal 2, of. 3, 4 1010 Sevilla
Tlf./fax: 954 00 5819 info@fedarq.com

Doc-1-14



8. Círculo rojo (ruido constante)



7. Fildano de sombra (ruido sónico)



5. Redonda (ruido pasivo)



6. Mallo (ruido ambiental)

2.5.7. PASAJE

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

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

2.6. USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES

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

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



EQUIPAMIENTO PÚBLICO DE RECIENTE CONSTRUCCIÓN

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

2.7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Red Vialia.



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

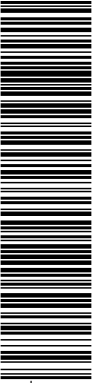
A continuación, se acompaña fotografía del estado actual.

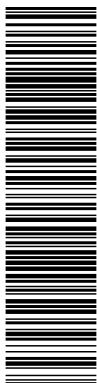


Vista antigua carretera Ronda

(IA) **Federico Arquitectos y Urbanistas S.L.P.**
C/Marques de Ferraz, nº 26, Portal 2, of. 3, 4 1010 Sevilla
Tlf./Fax: 954 00 58 19 info@federico.com

Doc-1 - 15





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 10849699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9767CBDD8130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portal.ayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1 Firmado por : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL -44273927P, SN=ROJAS RODRIGUEZ, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-44273927P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT C=ES) el 05/06/2023 10:01:55.

(IA) **Federico Arquitectos y Urbanistas S.L.P.**
C/Valientes s/n Foreros, nº 26, Forero 2, edif. 3, 4 10105 Sevilla
Tfno./fax: 954 00 581 9 info@federico.com
FACTORIA

Doc-1-16

Vista colección Molinos



Se podría decir que todo el perímetro del ámbito de actuación estaría urbanizado a excepción del Callejón de los Molinos, que, aunque carece de infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento, alumbrado público... cuenta con una capa de rodadura de aglomerado de reciente ejecución.

Vista Ctra. Ronda



Vista calle Cascos



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



Red de Saneamiento.

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

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



Red de Abastecimiento.

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

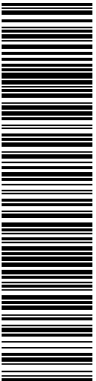
Existe por el trazado de la antigua carretera Ronda un tramo de la red principal existente. Se trata de un tramo de la malla que rodea el conjunto histórico. No se cuenta con información actual sobre las obras de urbanización ejecutadas recientemente en ámbito de actuación.



Red Eléctrica.

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

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

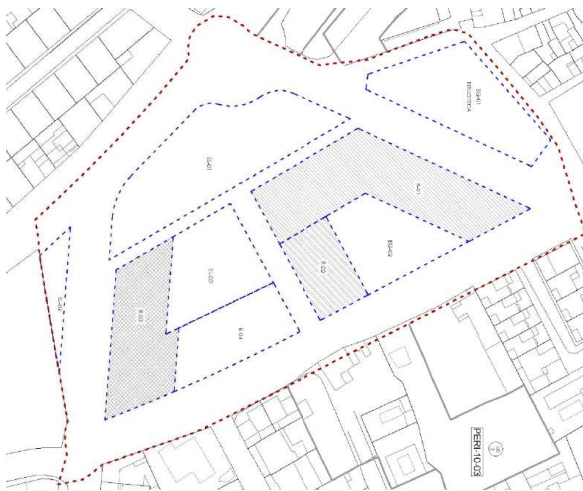


2.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

2.8.1. INFORMACIÓN REGISTRAL:

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

Finca número: 34.900 del Registro de la Propiedad de Baza, Tomo 1.279, Libro 474, Folio 51, Inscripción 1.º: Titularidad LANDCOMPANY, S.L. y superficie de 2.108 m².
Finca número: 34.901 del Registro de la Propiedad de Baza, Tomo 1.279, Libro 474, Folio 53, Inscripción 1.º: Titularidad LANDCOMPANY, S.L. y superficie de 665 m².
Finca número: 34.902 del Registro de la Propiedad de Baza, Tomo 1.279, Libro 474, Folio 55, Inscripción 1.º: Titularidad LANDCOMPANY, S.L. y superficie de 2.108 m².
Existe dentro del ámbito de actuación otras fincas propiedad del Ayuntamiento, con una superficie de 16.271 m² en total, de las cuales no se han obtenido información registral.



Finca: 34.900 del Registro de la Propiedad de Baza.
Finca: 34.901 del Registro de la Propiedad de Baza.
Finca: 34.902 del Registro de la Propiedad de Baza.
Finca: 16.271 m² de fincas propiedad del Ayuntamiento de Baza.

2.8.2. INFORMACIÓN CATASTRAL

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

- Parcela a: 0289601W/G2408N0001ZA, con una superficie de 11.946 m²
- Parcela b: 0287801W/G2408N0001YA, con una superficie de 3959 m²
- Parcela c: 0187101W/G2408N0001XA, con una superficie de 3.907 m² en total de la cual se encuentra dentro del ámbito un área de 1.122 m²

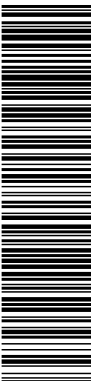
Se observa que no se ha actualizado catastralmente las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación aprobado el día 10 de julio de 2020 y siguen con las fincas iniciales del mencionado Proyecto de Reparcelación.



2.8.3. LINDEROS:

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

- AL OESTE: con la Avenida del Ferrocarril.
- AL SUR: con la carretera Ronda.
- AL NORTE: Con la calle Cuestecillo.
- AL ESTE: con el callejón Molinos.



2.9. AFECIONES SECTORIALES

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

2.10. DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO

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

Conforme con el artículo 82 del Reglamento General de la Ley 7/2021 en los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallado deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

En este sentido, se establecen las mismas reservas dotacionales que se establecen en el PGOU de Baza, ya que desde la Propuesta de Delimitación de Transformación Urbanística no se persigue un aumento dotacional, sino que se mantienen las previsiones en número de viviendas y edificabilidad adaptándolo a las conclusiones del Plan de Viviendas Municipal.

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

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



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

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

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

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

La ubicación de las parcelas y los usos asignados en las mismas concuerdan, con los propuestos por la ordenación del PGOU, pero avanzando un paso más en su definición.

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

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

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

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

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

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

Se contempla la edificabilidad asignada a vivienda protegida de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística, estableciendo el 10% de la edificabilidad total a la misma, es decir 2.032m², siguiendo lo fijado por el artículo 30 de la LSTA, y el resto a vivienda libre.

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



IMAGEN ESTIMADA DE OBSERVACION PROHIBIDA. PARCELAS RESIDENCIALES RI_02_03 Y R4.



FIRMAS

ESTADO

INCLUYE FIRMA EXTERNA

OTROS DATOS

Código para validación: **MCWOX-P9JWH-4OHUO**
 Página 26 de 128

ARROJAMIENTO

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

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

1. Cálculo módulo vivienda protegida con garaje y trastero.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Superficie: 608 m²s.
- Edificabilidad: 2.032 m²i.
- N° viviendas: 20.

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

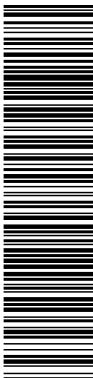
2. Valor mercado vivienda libre en edificio plurifamiliar con garaje y trastero:

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

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

Estudio mercado municipio Baza:

(IA) Estudios Arquitectónicos y Urbanismo S.L.P.
 C/Alfonso de los Portales nº 26, Portal 2, ofi. 3, 4 10100 Sevilla
 Tlf./fax: 954 00 5819 info@iaurbanismo.com



Este documento ha sido firmado digitalmente por el sistema de firma electrónica de IA Urbanismo S.L.P. Mediante el código de verificación 44727273927P. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación 44727273927P. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación 44727273927P. El documento no requiere firmas.

Este documento ha sido firmado digitalmente por el sistema de firma electrónica de IA Urbanismo S.L.P. Mediante el código de verificación 44727273927P. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación 44727273927P. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación 44727273927P. El documento no requiere firmas.

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

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

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

Nº	DIRECCION	SUP. CONSTR. (m ²)	ANTICUANTE	PRECIO (€)	P. ADQUIRIDA (€)	INTERVALO (€/m ²)	PERIODO
1	C/ San Bartolomé Baza que 9, 1 s	161,00	particular	230.000,00	226.400,00	1.400,00	16/02/2023
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + 1 AA y calefacción centralizada. Garaje
2	C/ San Bartolomé Baza que 9, 2 s	116,00	particular	126.000,00	122.500,00	1.056,03	16/02/2023
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
3	C/ Padre Rico 1, 1 s	80,00	particular	115.000,00	112.300,00	1.413,75	16/02/2023
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	2 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
4	Ctra de Ronda 26, 2 s	80,00	particular	124.000,00	122.500,00	1.531,25	16/02/2023
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
5	C/ Padre Rico 5, 3 s	117,00	particular	115.000,00	109.000,00	864,90	16/02/2023
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
6	C/ Barroca de San Bartolomé 2, 3 s	92,00	particular	130.000,00	127.400,00	1.384,78	16/02/2023
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
7	C/ de Santa Rosa 36, 2 s	124,00	particular	130.000,00	127.400,00	1.027,43	16/02/2023
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04	https://www Idealista.com/inmueble/26200142			ANTICUADO 2010	A 2010	ANEXOS	3 dorm + 2 baños + Ascensor + calefacción centralizada. Ascensor. Calefacción mediante gas
UR04							

4. Cálculo aprovechamiento:

Denominación	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Nº viviendas	Alturas	Zona de ordenanza	VP/VI	Coef. de Uso	Aprovechamiento (Usa)
R-01	2.108	9.160,00	80	PB+V	Bloque Abierto	VL	1,00	9.160,00
R-02	665	2.436,00	22	PB+V	Bloque Abierto	VL	1,00	2.436,00
R-03	1.166	4.958,00	44	PB+V	Bloque Abierto	VL	1,00	4.958,00
R-04.1	489	1.734,00	14	PB+V	Bloque Abierto	VL	1,00	1.734,00
R-04.2	572	2.032,00	20	PB+V	Bloque Abierto	VP	1,00	2.032,00
TOTAL	5.000	20.320,00	180					

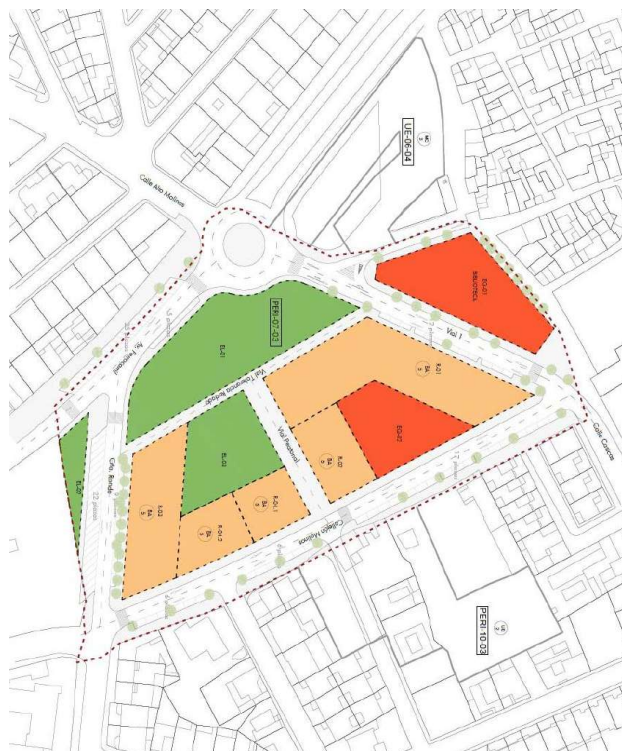
ORDENACIÓN DETALLADA

El presente Plan de Reforma Interior contempla la ordenación detallada de acuerdo a la Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística, así como el nivel dotacional requerido en la zona.

La asignación de los usos pormenorizados dentro de la ordenación propuesta, se desarrolla a su vez en el Documento IV: ORDENANZAS, y concretamente en su Título IV: Ordenanzas de Zona.

Denominación	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Nº viviendas	Alturas	Zona de ordenanza	VP/VI
RESIDENCIAL						
R-01	2.108	9.160,00	80	PB+V	Bloque Abierto	VL
R-02	665	2.436,00	22	PB+V	Bloque Abierto	VL
R-03	1.166	4.958,00	44	PB+V	Bloque Abierto	VL
R-04.1	489	1.734,00	14	PB+V	Bloque Abierto	VL
R-04.2	572	2.032,00	20	PB+V	Bloque Abierto	VP
TOTAL	5.000	20.320,00	180			
EQUIPAMENTOS						
EQ-01	1.438					
EQ-02	1.000					
TOTAL	2.438					
ESPACIOS LIBRES						
EL-01	2.261					
EL-02	292					
EL-03	1.105					
TOTAL	3.658					
VIARIO						
VIARIO LOCAL	9.224					
TOTAL	20.320	20.320				

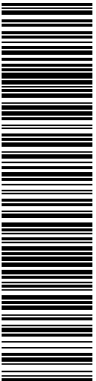
Dotaciones	Superficie (m ²)
Equipamiento	2.438,00
Espacios Libres	3.658,00
VIARIO	
Acercado y calzada	9.224,00
Pozos de aparcamiento	102
Plazas arbolizadas	3



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

Las parcelas dotacionales de equipamientos comunitarios, EQ-01 y EQ-02, se sitúan al norte del ámbito, separados por la calle Cásticas y la parcela R-01. El equipamiento EQ-01 se ubica en el mismo lugar establecido desde el PGOU en una parcela neta de 1.438 m², siendo necesario otra parcela, EQ-02 de 1.000 m², para cubrir la reserva mínima de suelo para equipamientos comunitarios que marca la ficha del PGOU y las determinaciones del artículo 61 de la LISTA.

Los espacios libres se ubicarán al este, tal y como lo sugiere el PGOU, definiendo tres espacios libres determinados SLEL-01, SLEL-02 y SLEL-03, configurados desde la propia estructura viaria existente, la línea de manzanas residenciales y la delimitación del ámbito.



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

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

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

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

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

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

Se establece la siguiente reserva de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios, coincidiendo íntegramente con estándar establecido por el PGOU.

EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PROPUESTOS EN LA ORDENACIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (m ²)	EQUIP SIPS (m ²)
PGOU	3.458	2.438
PRI	3.458	2.438
DIFFERENCIA	0	0

B. RED VIARIA

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

Red Viaria.

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

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

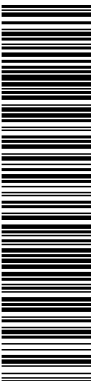
Se mantiene el trazado de la calle Casicas, carretera Ronda y Avenida del Ferrocarril en los tramos que quedan dentro de la actuación. La conexión de la red viaria propuesta por el Plan de Reforma Interior con el viario existente, responde a la circunstancia de la dicha preexistencia, con la finalidad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

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

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

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

A continuación, se describen los viales que determinan su trazado:



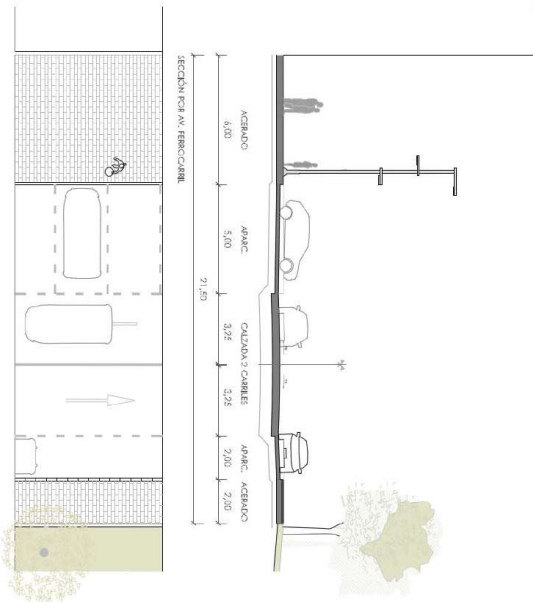


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 10849699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9767CBDD8130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portal.ayuntamiento.de.baza.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1 Firmado por : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL - 44273927P, SN=ROJAS RODRIGUEZ, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-44273927P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/06/2023 10:01:55.

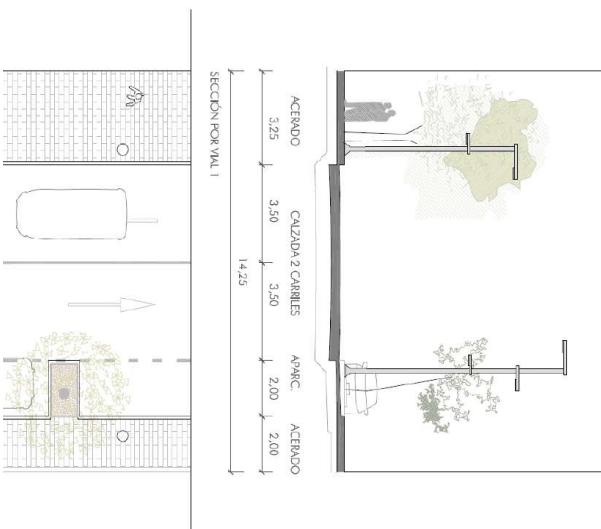
(IA)
Estudio Arquitectónico y Urbanismo S.L.P.
C/Valerques s/n Foreros, nº 26, Foros 2, edif. 3, 4 10100 Sevilla
Tfno./fax: 954 00 3819 info@ibazada.com

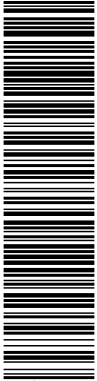
Dsc-1 - 28

AVENIDA DEL FERROCARRIL: Vario existente ejecutado por la zona del trazado del antiguo ferrocarril conecta la carretera Ronda en la cota +838,95 metros y la rotonda en la cota +840,20 metros. Resulta un vario de veintin metros y medio (21,5) m.



CALLE VIAL 1 : Vario existente ejecutado por donde se accede al ámbito de actuación desde el norte. Conecta con la calle Callejón Molinos en la cota +828,60 m y con la rotonda en la cota +840,00 metros. Resulta un vario de catorce metros y veinticinco centímetros (14,25).



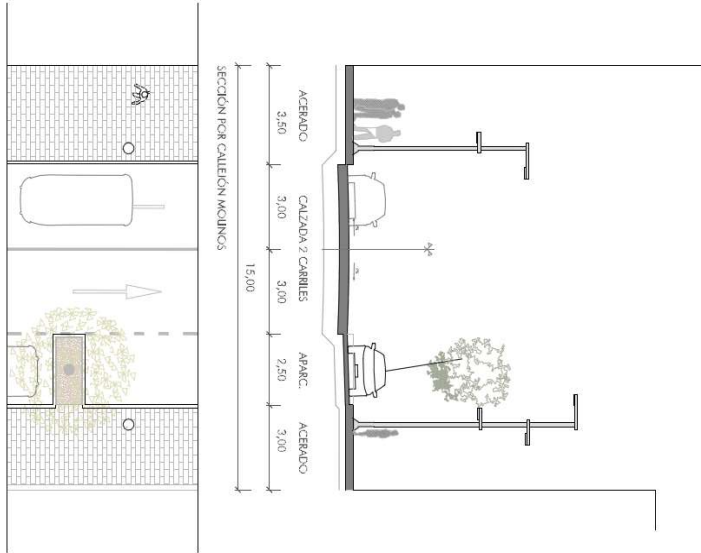


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 10846899 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9767CBDB130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portal.ayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1 Firmado por : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL - 44273927P, SN=ROJAS RODRIGUEZ, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-44273927P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 05/06/2023 10:01:55.

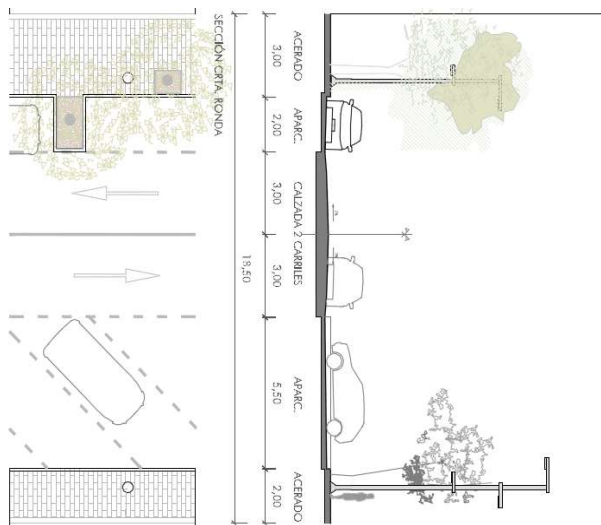
(IA)
Estudio Arquitectónico y Urbanismo S.L.P.
C/Manrique de Lara nº 26, Portal 2, oit. 3, 4 1010 Sevilla
Tlf./fax: 954 00 58 19 info@iaarquitectura.com

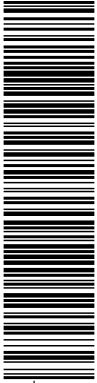
Dsc-1-29

CALLEJÓN MOLINOS: Vario que conecta la carretera Ronda en la cota +832,70m con la calle Casicas en la cota +828,60m. Resulta un vario de quince (15) metros formados por acera 3,5m en una acera y 3m en la otra, aparcamiento en cordón en un lado y una calzada de doble sentido con carriles de circulación.



CARRETERA RONDA: Vario por donde se accede a la zona de intervención desde el sur. Conecta con la calle Callejón Molinos en la cota +832,70 y con la avenida del Ferrocarril en la cota +838,95 metros. Resulta un vario de quince (15,50) m.



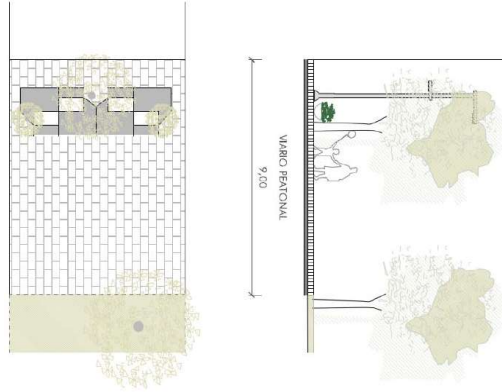


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 10846899 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9767CBDBD130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portal.ayuntamiento.debaza.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1 Firmado por : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL - 44273927P, SN=ROJAS RODRIGUEZ, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-44273927P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 05/06/2023 10:01:55.

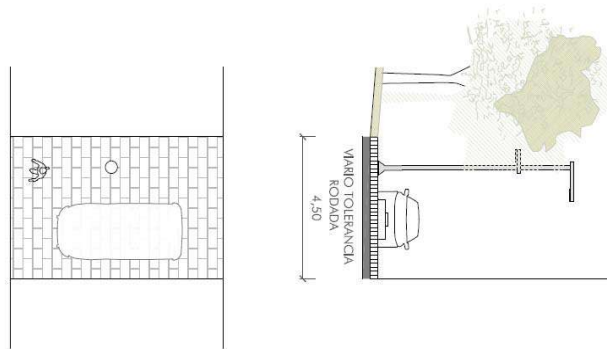
(IA)
Federado Arquitectos y Urbanistas S.L.P.
C/Valientes s/n Toreros, r/ 26, Portal 2, ofi. 3, 4 1010 Sevilla
Tlf./fax: 954 00 50 13 info@federado.com
FACTORIA

Dsc-1 - 30

VIAJO PEATONAL: Se establece una calle de carácter peatonal transversal que comunica el espacio público con la calle Fco. De Quevedo, con una sección de nuave (9) metros.



VIAJO DE TOLERANCIA RODADA: Se establece un vial de tolerancia rodada para uso de residentes paralelo a la Avenida. Resulta de un vial de cuatro metros y medio (4,5).



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

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

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

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

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

Serán necesarias las obras de ampliación de los depósitos existentes.

ENERGÍA ELÉCTRICA

La compañía suministradora es Endesa, por lo que tanto la red de media tensión, centros de transformación como de baja tensión del planeamiento se realizarán basándose en las Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad de Sevillana-Endesa (Resolución 5 de mayo de 2005).

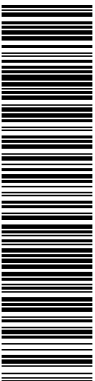
Además de esta normativa específica de Sevillana-Endesa será de aplicación el nuevo Reglamento de Baja Tensión (R.D. 842/2002).

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

ALUMBRADO PÚBLICO

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

Se reutiliza en la medida de lo posible el alumbrado existente adaptándolo, si es necesario. La red de alumbrado público se realiza en Baja Tensión, como red subterránea formada por conductores unipolares de cobre, aislamiento tipo EPR -0,6/1KV, con cubierto de PVC en tubo de pvc reforzado según norma UNE-EN 50086-2-41



RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

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

4.6. UNIDAD DE EJECUCIÓN

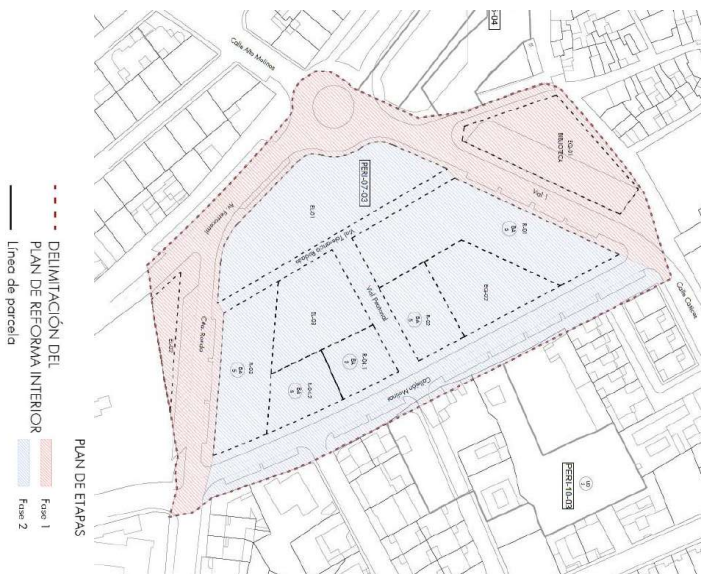
De acuerdo con el artículo 99.2 y 3 de la LSTA, "Corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del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

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

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

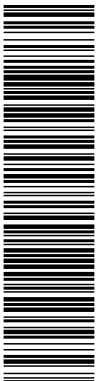
Para el caso de la modificación de la Unidad de Ejecución delimitada, se atenderá a lo establecido en el artículo 99.5 de la LSTA.

La urbanización del ámbito se realizará en dos fases de urbanización, dentro de la misma unidad de ejecución, que son definidas en el Documento nº5 de Plan de Etapas.

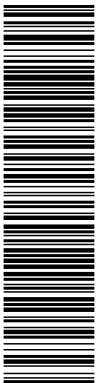


(IA) Federación Arquitectos y Urbanistas S.L.P.
FACTORIA
C/ Marqués de Ferrandis, nº 26, Portal 2, edif. 3, 4 1010 Sevilla
Tlf./Fax: 954 00 56 19 info@iaurbanistas.com

Doc 1 - 33



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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1084699 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9767CBDBD130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portal.ayuntamiento.debaza.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1 Firmado por : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL -44273927P, SN=ROJAS RODRIGUEZ, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-44273927P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 05/06/2023 10:01:55.

(IA) Federación Arquitecta y Urbanista S.L.P.
C/Alfonso de Torres, nº 26, Portal 2, of. 3, 4 1010 Sevilla
Tfno./fax: 954 00 58 19 info@federaia.com
FACTORIA

Doc: I - 34

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

4.7. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

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

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

FIRMAS

ESTADO

INCLUYE FIRMA EXTERNA

OTROS DATOS

Código para validación: **MCWOX-P9JWH-4OHUO**
 Página 40 de 128

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

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, ICIO

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

- Residencial Pluri familiar edificación abierta libre: 660 €/m².
- Tipo de govenen: 3,10%.

GG+BI: 1,19

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS, ICIO			
Usos y Tipologías Edificatorias	BASE IMPONIBLE: PEM	Tipo Impositivo	Cuota
	BI	II	C = BI x II
Residencial Pluri familiar nueva (II, 1,2,3)	554,62	3,10%	349.367,39
TOTAL			349.367,39

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

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

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

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

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

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

Cuota tributaria según la siguiente tabla:

INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA, IIVTNU			
Cuota Tributaria (CT)	Tipo Impositivo	Estimación	
203.858,57 €	14,00%	60% del Valor es Irrozado	
VT	9,245,286,77	3,5% anual	
IV-6		5 años	
II		14,00% II	
Tarrazos que se transmiten sobre el total		90% terrenos	
CT		203.858,57 €	

2.2. Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

- El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Se obtiene la ratio de los ingresos por habitante del presupuesto municipal liquidado y se aplica esa ratio a los habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística:

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
IAE	6.315,83
IVTM	28.800,16
Tasas y otros ingresos	95.747,92
Transferencias Corrientes	319.862,77
Ingresos Patrimoniales	3.980,44

5.2.6. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

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

La evolución del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el presupuesto municipal se realiza estudiando el siguiente escenario de desarrollo temporal que por motivos de prudencia, teniendo en cuenta la situación actual del sector inmobiliario, en el que se operan índices de cierto estabilización, es el siguiente:

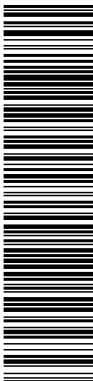
- Escenario de estabilización: Se considera que el ritmo de producción inmobiliaria es de 6 viviendas/1.000 habitantes/año.

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

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

Hipótesis de Escenario de estabilización			
Producción residencial anual	6 viviendas/1.000/año	122 viv/año	
Número de habitantes/año	17 hab./1.000/año	350 hab/año	
Número de vehículos/año	11	214 vehículos/año	
Tiempo necesario para edificar las viviendas	1,472 años		
Porcentaje de producción anual s total	67,92%		
Nuevos habitantes nuevo planeamiento	515		
Año de recepción de la urbanización	2022		

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



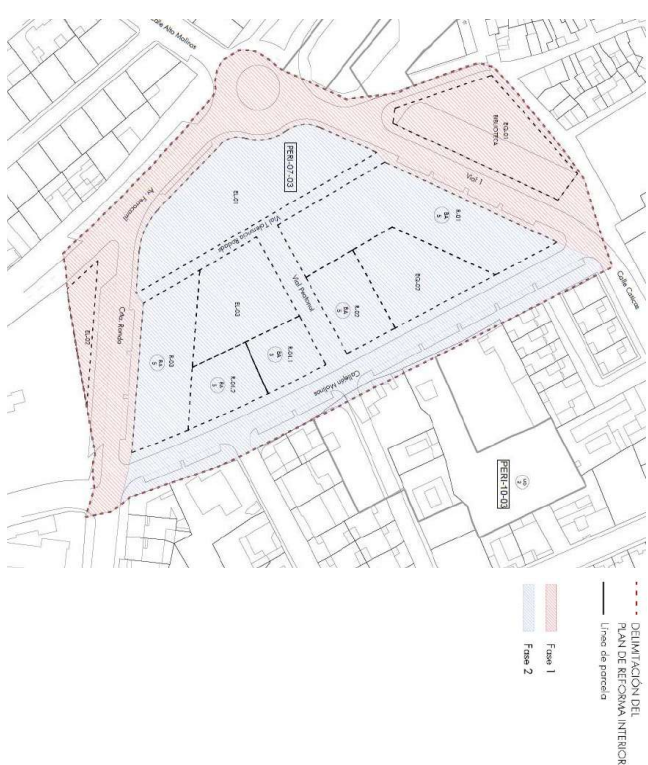
6. PROGRAMACIÓN

6.1. CONTENIDO DE LA PROGRAMACIÓN.

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

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

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



6.2. ORDEN DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

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

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

6.3. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

6.3.1. CAPÍTULO 1. PROGRAMACIÓN

La **fase 1** de reurbanización y remodelación de las obras ya ejecutadas:

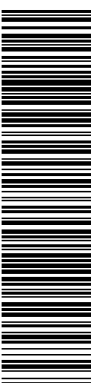
- Las obras de infraestructuras y dotaciones necesarias para la integración en las redes y trazado viario ya existentes de la zona para posibilitar el desarrollo de la totalidad de la edificación.
- La adaptación o remodelación del viario existente, conectándolo con la trama viaria.
- En esta fase se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

La **fase 2** de ejecución contemplará:

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

6.3.2. CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

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



6.4. FASES DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

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

- Constitución de la Junta de Compensación o declaración de inmescurabilidad de la misma: un (1) año desde la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior.
- Proyecto de Reparcelación: dos (2) meses desde la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior.
- Presentación del Proyecto de Urbanización: un (1) año desde la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior de Ordenación.
- Inicio de las obras de urbanización de la Fase 1: un (1) año después desde aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización de la Fase 1: un (1) año desde el inicio.
- Inicio de las obras de urbanización de la Fase 2: dos (2) años después desde aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Finalización de las obras de urbanización de la Fase 2: un (1) año desde el inicio.
- Los propietarios de las parcelas resultantes, tras la ejecución del planeamiento, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo de dos (2) años contado desde la finalización de la urbanización.
- Así mismo, tendrán un plazo de tres (3) años para la finalización de la edificación desde la obtención de la licencia.

6.5. PROGRAMACIÓN DE LAS VIVIENDAS

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

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

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

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

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

salvo que se prevea un plazo distinto por el planeamiento urbanístico o por estipulación contractual, según el artículo 39 del Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinados Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.

Los plazos de culminación de la edificación podrán prorrogarse conforme a lo establecido en las Ordenanzas Municipales de Licencias.

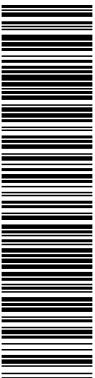
Baza, junio de 2023

Miguel A. Rojas Rodríguez

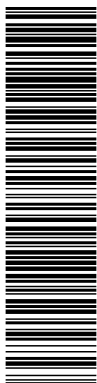
José A. Ruiz Villán

(IA) Federico Arquitectos y Urbanistas S.L.P.
C/Manises s/n Torredos nº 26, Pº 1º, 2º, ofi. 3, 4 10100 Sevilla
Tlf./fax: 954 00 50 13 info@federa.com

Doc-1 - 43



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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 10846899 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9767CBDBD130C29701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portal.ayuntamiento.debaza.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1 Firmado por : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL - 44273927P, SN=ROJAS RODRIGUEZ, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-44273927P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 05/06/2023 10:01:55.

(IA) Federación Arquitecta y Urbanista S.L.P.
 C/ Marqués de Foronda, nº 26, Portal 2, 011 3 4 10 0 Sevilla
 Tlf: +34 954 00 58 19 info@iaarquitecta.com
FACTORIA

Doc-1-45

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

7.2. COORDINACIÓN CON EMPRESAS DE SERVICIOS Y ORGANISMOS.

Durante la redacción del presente Plan de Reforma Interior se irán manteniendo los contactos necesarios con aquellas Empresas de Servicios y Organismos que pudieran verse afectados, o que dispusieran de información necesaria para el correcto diseño de la propuesta.

7.3. RELACIÓN DE EMPRESAS DE SERVICIOS Y ORGANISMOS.

- 1 – ACTO DE BAZA PLANEAMIENTO, GESTIÓN E INFRAESTRUCTURAS
- 2 – ENDESA
- 3 – CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORD. DEL TERRITORIO
- 4 – CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
- 5 – CATASTRO
- 6 – REGISTRO

7.4. DOCUMENTACIÓN CATASTRAL DE FINCAS AFECTADAS.

REF. CATASTRAL

0289601WG2408N
0287801WG2408N
0187101WG2408N



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

PROVINCIA: GRANADA
MUNICIPIO: GRANADA
CATASTRAL: 0289601WG2408N0017A

DATOS DEL INMUEBLE

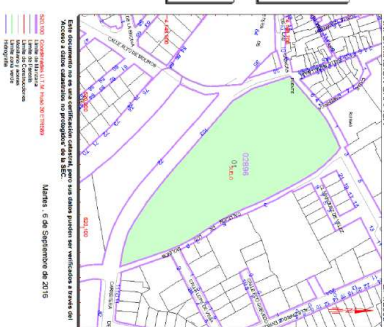
PROVINCIA: GRANADA
MUNICIPIO: GRANADA
CATASTRAL: 0289601WG2408N0017A

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

PROVINCIA: GRANADA
MUNICIPIO: GRANADA
CATASTRAL: 0289601WG2408N0017A

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de Baza Provincia de GRANADA



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

PROVINCIA: GRANADA
MUNICIPIO: GRANADA
CATASTRAL: 0287801WG2408N0017A

DATOS DEL INMUEBLE

PROVINCIA: GRANADA
MUNICIPIO: GRANADA
CATASTRAL: 0287801WG2408N0017A

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

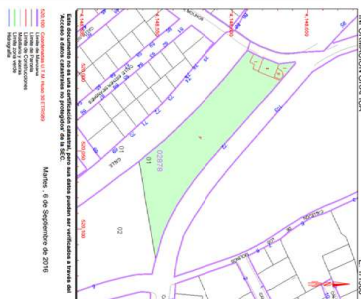
PROVINCIA: GRANADA
MUNICIPIO: GRANADA
CATASTRAL: 0287801WG2408N0017A

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	DESCRIPCIÓN	ÁREA	VOLUMEN
1	1.1	100	100
1	1.2	100	100
1	1.3	100	100
1	1.4	100	100
1	1.5	100	100
1	1.6	100	100
1	1.7	100	100
1	1.8	100	100
1	1.9	100	100
1	1.10	100	100
1	1.11	100	100
1	1.12	100	100
1	1.13	100	100
1	1.14	100	100
1	1.15	100	100
1	1.16	100	100
1	1.17	100	100
1	1.18	100	100
1	1.19	100	100
1	1.20	100	100
1	1.21	100	100
1	1.22	100	100
1	1.23	100	100
1	1.24	100	100
1	1.25	100	100
1	1.26	100	100
1	1.27	100	100
1	1.28	100	100
1	1.29	100	100
1	1.30	100	100
1	1.31	100	100
1	1.32	100	100
1	1.33	100	100
1	1.34	100	100
1	1.35	100	100
1	1.36	100	100
1	1.37	100	100
1	1.38	100	100
1	1.39	100	100
1	1.40	100	100
1	1.41	100	100
1	1.42	100	100
1	1.43	100	100
1	1.44	100	100
1	1.45	100	100
1	1.46	100	100
1	1.47	100	100
1	1.48	100	100
1	1.49	100	100
1	1.50	100	100

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de Baza Provincia de GRANADA



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

PROVINCIA: GRANADA
MUNICIPIO: GRANADA
CATASTRAL: 0289601WG2408N0017A

DATOS DEL INMUEBLE

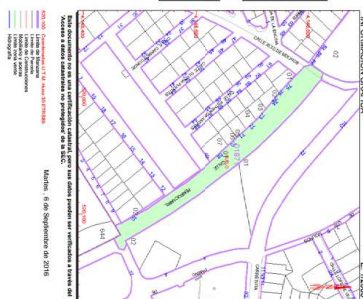
PROVINCIA: GRANADA
MUNICIPIO: GRANADA
CATASTRAL: 0289601WG2408N0017A

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

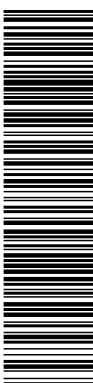
PROVINCIA: GRANADA
MUNICIPIO: GRANADA
CATASTRAL: 0289601WG2408N0017A

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de Baza Provincia de GRANADA



(IA) Federico Arquitecturos y Urbanismo S.L.P.
C/ Marqués de Torres, nº 26, Portal 2, edif. 3, 4 10100 Sevilla
Tfno./fax: 954 00 5819 info@federa.com



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 10846899 MCWOX-P9JWH-40HUO 151F4F2F051BE9767CBDBD130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portalayuntamiento.debaza.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1 Firmado por: 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL -44273927P, SN=ROJAS RODRIGUEZ, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-44273927P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 05/06/2023 10:01:55.

7.5. DOCUMENTACIÓN REGISTRAL DE FINCAS AFFECTADAS.



INFORMACIÓN REGISTRAL



INFORMACIÓN REGISTRAL

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

Información Registral expedida por
MARIA DEL ROSARIO JIMENEZ RUBIO

Registrador de la Propiedad de BAZA
Rubén Darío, 10 - local 1 - BAZA
Ifno: 0034 958 700473

correspondiente a la solicitud formulada por

FACTORIA ARQUITECTURA Y URBANISMO SLP
con DNI/IF: B91544395

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el cobijo, su titularidad o limitaciones

Identificador de la sociedad: UTRZ00U
Clar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.



http://www.registraciones.org

Pág 1



http://www.registraciones.org

Pág 2

FINCA DE BAZA Nº: 4011 (CODIGO REGISTRAL UNICO: 18003000027267)
TIPO: Otros Urbanos. SITUACIÓN: SECTOR U-11
Referencia Catastral: NO CONSTA

DESCRIPCIÓN
URBANA: Cercado llamado del Lomo, sito en el paraje de Bahalla, hoy suelo urbanizable sectorizado en su totalidad a quedar incluido dentro del sector U-11 de las Normas Subsidiarias, en esta Ciudad de Baza, con una superficie de 1.000,00 metros cuadrados, con corral labia y cercos, hoy todo ocupa una superficie total de dieciocho mil noventa y cuatro metros, ventilado de distintos cuadradas, hoy atravesado por la Ronda de la Ciudad, siendo sus linderos Norte, calle San Marcos / Avenida del Ferrocarril que se separa del resto de finca por un muro de mampostería, al Este, calle de San Marcos, al Sur, calle de San Marcos y al Oeste, calle de San Marcos y Calle Castaños y San Marcos; Oeste, Avenida del Ferrocarril y finca de vinda de José La Iglesia.

TITULARIDAD

- La entidad ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A., con C.I.F. número A-28100915, es titular del derecho dominio de esta finca.
- La entidad ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A., con C.I.F. número A-28100915, es titular del dominio de esta finca.
- La entidad ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, S.A., con C.I.F. número A-28100915, es titular del dominio de esta finca.
TITULO: Documento judicial expedido en Baza, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº Dos, procedimiento número 9/2015, de fecha 19 de febrero de 2016.

CARGAS

- AFECCION: EXENTA DE TRANSMISIONES.
Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado exención por autoliquidación de transmisiones, a contar desde el día 20/08/2011.
NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSCANOT: 11. TOMO: 1.085. LIBRO: 304. FOLIO: 30. FECHA: 26/08/2011.
- AFECCION: EXENTA DE TRANSMISIONES.
Afecta durante el plazo de 5 años, al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso proceda, al haberse alegado exención por autoliquidación de transmisiones, a contar desde el día 14/02/2016.
OBSERVACIONES: DOS AUTOLIQUIDACIONES.

NOTA Nº 1 AL MARGEN DE INSCANOT: 14. TOMO: 1.085. LIBRO: 304. FOLIO: 40. FECHA: 14/02/2016.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho o despachados parcialmente, vigentes al estado de presentación. No hay documentos pendientes de despacho

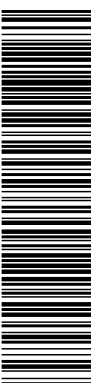
ADVERTENCIA: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de la expedición de la misma, antes de la apertura del Plazo.

Baza, 14:38 del 2 de Septiembre de 2016.

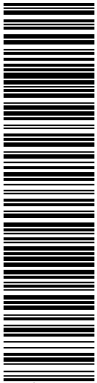
ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por constatación del registro (artículo 269 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando el nombre de procedencia (Instrucción de la D.G.N. 11/02/95; B.O.E. 21/02/1995).



<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto (global): PLAN_DE_REFORMA_INTERIOR_AMBITO_PERI-07-03_BAZA_.pdf</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: 6684, Fecha de entrada: 05/06/2023 11:02 :00</p>	
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: MCWOX-P9JWH-4OHUO Página 49 de 128</p>	<p>FIRMAS</p>	<p>ESTADO</p> <p>INCLUYE FIRMA EXTERNA</p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 10846899 MCWOX-P9JWH-4OHUO 151F4F2F051BE9767CBDD8130C290701239E0485) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portal.ayuntamiento.debaza.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1 Firmado por : 1. CN=ROJAS RODRIGUEZ MIGUEL ANGEL -44273927P, SN=ROJAS RODRIGUEZ, G=MIGUEL ANGEL, SERIALNUMBER=IDCES-44273927P, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 05/06/2023 10:01:55.

(IA) Federación Arquitectura y Urbanismo S.L.P.
C/Valientes de Toros, nº 26, Portal 2, ofi. 3, 4 1010 Sevilla
FACTORIA Tlf./Fax: 954 00 5013 factoria@federia.com

Doc-1-48



<http://www.registradores.org>

Pág. 3



INFORMACIÓN REGISTRAL

- Esta información registral no sufre los efectos regulados en el art. 354.a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acepta a las condiciones de la Política de privacidad publicada en la web oficial del Colegio Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España. Información de privacidad de <https://www.registradores.org/registro/privacidad.pdf>.

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

INDICE

DOCUMENTO II. NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I.	PREFABRILLO.....	2
CAPÍTULO I.	MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO GENERAL.....	2
TÍTULO II.	DISPOSICIONES GENERALES.....	2
CAPÍTULO I.	AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.....	2
CAPÍTULO II.	DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.....	3
TÍTULO III.	NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	3
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES.....	3
CAPÍTULO II.	URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VARIOS.....	3
CAPÍTULO III.	URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.....	3
CAPÍTULO IV.	INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.....	3
CAPÍTULO V.	IMPACTO AMBIENTAL.....	3
TÍTULO IV.	ORDENANZAS DE ZONA.....	5
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES.....	5
CAPÍTULO II.	CONDICIONES PARTICULARES ZONA DE ORDENANZA (OA-PER07-03).....	6
CAPÍTULO III.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ).....	7
CAPÍTULO IV.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES (EL).....	8
TÍTULO V.	ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES.....	9
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES.....	9
TÍTULO VI.	ACTUACIONES SOBRE LA RED VARIA.....	9
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES.....	9
CAPÍTULO II.	ACTUACIONES SOBRE EL VARIO.....	9
TÍTULO VII.	ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	10
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES.....	10
CAPÍTULO II.	ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	10
CAPÍTULO III.	ACTUACIONES SOBRE URBANIZACIÓN DE MANZANAS.....	10
TÍTULO VIII.	ACTUACIONES BIOLIMÁTICAS SOBRE LA EDIFICACIÓN.....	10
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES.....	10
CAPÍTULO II.	CONDICIONES DE DISEÑO.....	10
TÍTULO IX.	GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN.....	12
CAPÍTULO I.	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.....	12



Artículo 3.5.2. Contaminación acústica.

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

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

Artículo 3.5.3. Tratamiento de las infraestructuras.

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

Artículo 3.5.4. Patrimonio Histórico de Andalucía.

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

Artículo 3.5.5. Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan de Reforma Interior contendrá, con independencia de las normativas de ejecución y servicios, las siguientes:

Obras de drenaje que impidan daños por inundación en las parcelas colindantes. Estas obras de drenaje garantizarán la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materias erosionables.

1. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.

La infraestructura hidráulica de la zona garantizará la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectada obligatoria y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.

2. Se prohíbe expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito del sector, para garantizar la no ateción a las aguas subterráneas.

3. Durante la fase de ejecución del Proyecto de Urbanización se evitará el vertido de aguas residuales fuera de la red municipal, para lo cual el Estudio de Seguridad y Salud prevén la conexión de aseos provisionales de obra a la red general de alcantarillado.

4. No se otorgarán licencias de primera ocupación en tanto los terrenos donde se enclavan las edificaciones de las que se solicita no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

5. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. En el desarrollo urbanístico de los terrenos se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, cuya canalización será obligatoria y se dimensionará con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables.

6. Se dispondrán bocas de incendio de forma que su radio de acción no supere los 200 m y que cubran toda la urbanización.

7. Se dispondrán puntos de riego en las zonas verdes.

8. Se dotará de suministro de agua potable a las viviendas, no permitiéndose la construcción de pozos de uso doméstico de forma individual.

9. Las líneas eléctricas aéreas que crucen las parcelas se proyectarán subterráneas enterrándolas con la red general según instrucciones de la compañía suministradora, al objeto de que no sobrevuelen el espacio residencial, debiendo haberse ejecutado antes de otorgar las licencias de ocupación.

10. Se realizarán entranes en las aceras anexas a vías de tráfico rodado para la ubicación de contenedores homologados de recogida de residuos sólidos urbanos, que serán recogidos por los medios mecánicos que posee el Ayuntamiento.

11. Se señalizarán los accesos y sentidos de circulación mediante señales de tráfico verticales y horizontales, así como señales de limitación de velocidad de circulación por el sistema local de comunicaciones.

12. Las tierras, escombros y restos de obras generados durante la ejecución de la urbanización y la edificación y los que se deriven de su futuro uso, se trasladarán a vertederos de inertes controlados y legalizados, quedando expresamente prohibido cualquier vertido o depósito (incluso temporal) fuera de la parcela sin autorización expresa para ello por parte de los órganos competentes.

13. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

14. Se garantizará la inexistencia de atenciones al suelo producidas por vertidos de aceite, grasas y combustible procedentes de máquinas y motores en las actuaciones de desarrollo del sector. Para ello, los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcto gestión, tal como establece el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados. El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de urbanización y edificación se planificará en el Proyecto de Seguridad y Salud utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercano, creando si fuera necesario caminos de obra provisionales. De resultar inviable esta alternativa se facilitará una circulación fluida al atraesar la población, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico.

15. Antes del inicio de las obras se retirará la capa superior de suelo fértil, acopiándolo en montones no superiores a dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para las obras de clarificación mencionadas anteriormente.

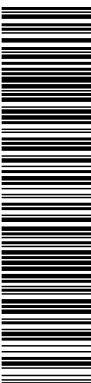
16. Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se emborrarán los camiones durante su traslado.

17. Si fueran necesarias tierras de préstamo, éstas procederán de explotaciones debidamente legalizadas.

a) Se realizará un seguimiento y control principalmente sobre los siguientes puntos:
- Señalización y seguridad vial.

- Cumplimiento del planeamiento y limitaciones impuestas por el propio Plan de Reforma Interior que debe contener las Normas de urbanización y edificación.

- Ordenación de usos en zonas públicas y existencia de zonas verdes.



TÍTULO VII. ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.1.1. Ambito de aplicación por usos

Las determinaciones recogidas en esta sección serán de aplicación a las Zonas Verdes y Espacios Libres proyectados sobre los nuevos desarrollos.

Artículo 7.1.2. Condiciones de gestión del suelo.

- Siempre que sea posible, se utilizarán tierras excavadas del sector para rellenar las zonas que lo requirieron, evitando excavaciones externas y el transporte de materiales.
- Se conservará y hará acopio cuidadoso de la tierra de cabeza u horizonte superficial, e incluso en casos Espaciales deberá tratarse en forma de tappe.
- El plan de mantenimiento de las zonas verdes prevendrá el uso de fertilizantes naturales.

CAPÍTULO II. ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 7.2.1. Condiciones de diseño.

- Se recomienda que al menos un 50 % de la superficie de espacios libres de cualquier tipo se trate con pavimento permeable que permita el crecimiento de flora estacional o bien seré ajardinado.
- Como mínimo el 50% de la superficie debería estar dedicada a pasos peatonales y espacios estanciales (plazas...) en los espacios libres deberán ser diseñados para permitir una infiltración mínima del 50% de las aguas recogidas por escorrentía en su superficie.
- Los espacios verdes, serán diseñados desde el punto de vista microclimático, las especies vegetales utilizadas serán autóctonas o aclimatadas, elegidas según su idoneidad para el control térmico, la mejora de la calidad del aire, el control solar y la creación de sombras, así como el control paisajístico.
- Se recomienda no utilizar céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos.
- Se realizará un proyecto de jardinería para cualquier superficie a urbanizar. Éste deberá justificar la selección de especies de arbolado según su comportamiento medioambiental y micro climático, cumpliendo los criterios.

Artículo 7.2.2. Condiciones de control hidroológico.

- Se mantendrá la permeabilidad del terreno natural en las cuencas de recepción de escorrentías.
- Se recomienda recoger las aguas pluviales y su acumulación en alibas o depósitos de iguales prestaciones para riego de al menos el 50% de la superficie de los libres con pavimento no permeable.
- Se recomienda que las redes de riego de zonas verdes públicas serán independientes de las de agua potable de consumo humano, utilizando aguas tratadas provenientes de dilibas de recogida de aguas pluviales, pozos sobre acuíferos o bien depuradora.

- Se recomienda que los surtidores en fuentes serán operados mediante un control horario para el ahorro energético.
- Se recomienda el uso de sistemas de riego automático que optimicen el consumo de agua incorporando mecanismos de programación.
- Se recomienda el uso de sistemas de microriego en las zonas idóneas para este tipo de riego.

Artículo 7.2.3. Condiciones de ahorro energético.

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

CAPÍTULO III. ACTUACIONES SOBRE URBANIZACIÓN DE MANZANAS

Artículo 7.3.1. Condiciones de diseño.

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

TÍTULO VIII. ACTUACIONES BIOMIMÉTICAS SOBRE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.1.1. Ambito de aplicación por usos

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

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE DISEÑO

Artículo 8.2.1. Condiciones de diseño generanciales.

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

