

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE
ALINEACIÓN DE LA MANZANA M-5 DEL
PLAN PARCIAL U-2 DE BAZA**

Mayo 2.013

DOCUMENTACIÓN ELABORADA POR:

Montserrat Tous Romero

Colegiado 006841

- Doc. 2 -

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN DE LA MANZANA M-5 DEL PLAN PARCIAL U-2 DE BAZA

INDICE

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- OBJETO

1.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

2.- NORMAS URBANÍSTICAS.

2.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA
UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)

3.- PLANIMETRÍA

01 SITUACIÓN

02 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

03 ALINEACIONES

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.- OBJETO

El presente estudio tiene por objeto la reparcelación de la manzana M-5 del Sector U.2 en Baza para adaptar algunas determinaciones del planeamiento de la agrupación de parcelas 10b.

El Plan Parcial del Sector U.2 en Baza permite el desarrollo de Estudios de Detalle con objeto de permitir el desarrollo de soluciones alternativas a las que se derivan de la ordenación propuesta, tendentes a mejorar el estado final. Dicho Estudio de Detalle no alterará el viario principal que conecta los tres polígonos ni los aprovechamientos que se derivan del Plan, permitiéndose ajuntar las alineaciones y rasantes del resto del viario y reordenar los volúmenes de edificación.

La L.O.U.A. define los estudios de detalle en su Artículo 15. Los estudios de detalle permiten establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

A su vez, permite fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

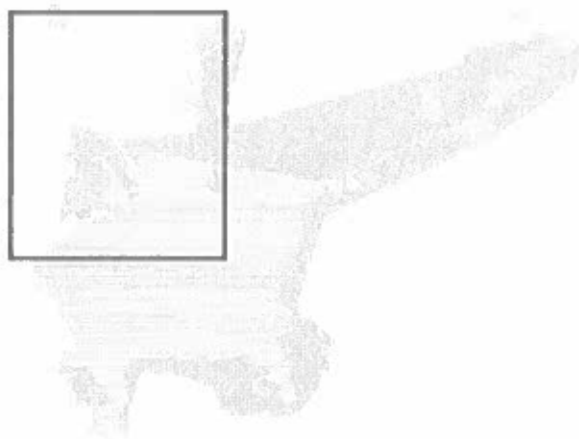
Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

El PGOU de Baza define también los estudios de detalle en el artículo 7.9. y hace referencia a la L.O.U.A.

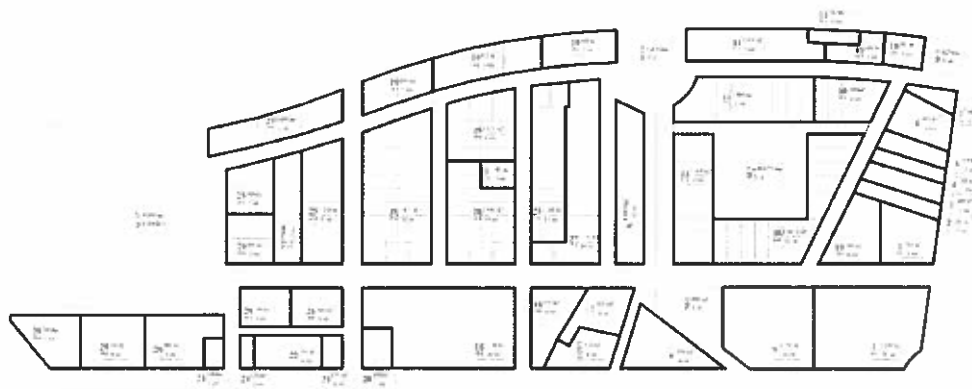
1.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El área de actuación se encuentra al noreste de la ciudad y cuenta con una superficie total de 1.882,8 m².



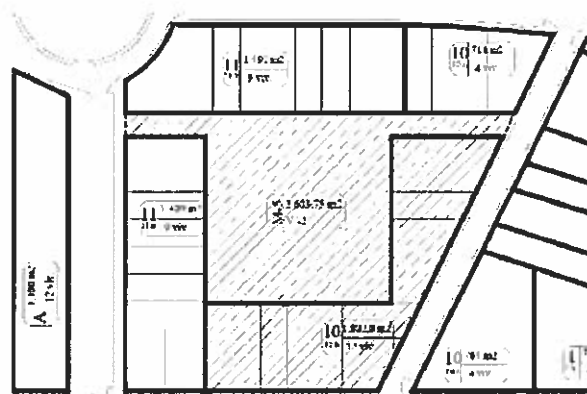
Situación Baza

En la propuesta planteada se ve afectada parcialmente la manzana M-5 del Sector U-2 del Plan Parcial de Baza.



Plan Parcial Sector U-2 de Baza

En la siguiente imagen se muestra el ámbito de actuación, donde quedan reflejadas las 12 parcelas de uso Residencial objeto de la reparcelación (1.882,8 m²), así como el área dotacional colindante de Espacios Libres Públicos (2.603,75 m²).



Ámbito de Actuación

Cabe destacar, una vez comprobado con el levantamiento topográfico del sector, que la superficie que aparece en el Plan Parcial del Sector U-2 de Baza no coincide

exactamente con la superficie real reflejada en dicho levantamiento. La superficie del área residencial, de 1.886 m², es realmente de 1.882,8 m². Mientras que la superficie dotacional de Espacios Libres Públicos se reduce de 2.650 m² a 2.603,75 m².

1.3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

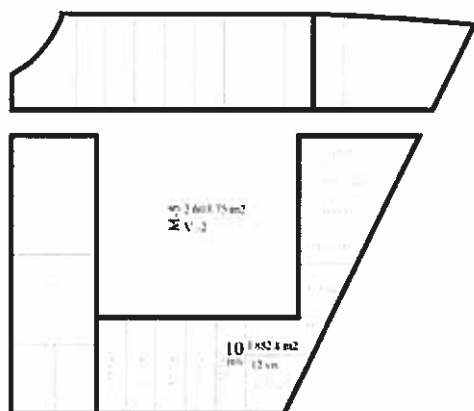
La configuración de la manzana M-5, y la estricta rigidez que presenta el área dotacional adyacente de espacios verdes, hace que resulten unas parcelas totalmente irregulares entre sí, con formas y dimensiones de difícil aprovechamiento. El fondo excesivo de algunas de ellas, llegando a los 28,4 m de longitud, dificultan su puesta en el mercado. La reconfiguración de estas parcelas lleva consigo la reordenación de las restantes presentes en este estudio.

En el Artículo 100 de la L.O.U.A define los objetivos de la reparcelación:

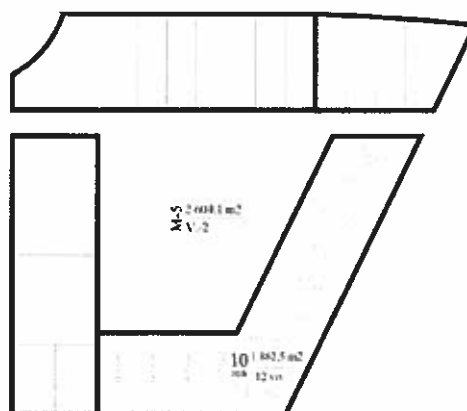
1. *Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.*
2. *La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetivos:*
 - a) *La regularización de las fincas existentes.*
 - b) *La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.*
 - c) *La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.*
 - d) *La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.*
 - e) *La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.*
 - f) *La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.*
5. *La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.*

Se propone una reconfiguración de la manzana, que optimiza la configuración tanto de las parcelas de uso residencial como el área de espacio libre público.

ESTADO ACTUAL



ESTADO REFORMADO



Se parte de una configuración inicial con las siguientes parcelas:

CONFIGURACIÓN INICIAL		1.882,8 m ²	
Parcela 1	157,5 m ²	Parcela 7	161,1 m ²
Parcela 2	157,5 m ²	Parcela 8	132,48 m ²
Parcela 3	157,5 m ²	Parcela 9	142,82 m ²
Parcela 4	157,5 m ²	Parcela 10	138,64 m ²
Parcela 5	157,5 m ²	Parcela 11	163,22 m ²
Parcela 6	167,4 m ²	Parcela 12	186,83 m ²

Se proponen las siguientes parcelas:

CONFIGURACIÓN FINAL		1.882,5 m ²	
Parcela 1	154,85 m ²	Parcela 7	134,7 m ²
Parcela 2	154,85 m ²	Parcela 8	156,7 m ²
Parcela 3	154,85 m ²	Parcela 9	156,7 m ²
Parcela 4	155,75 m ²	Parcela 10	156,7 m ²
Parcela 5	152,77 m ²	Parcela 11	156,7 m ²
Parcela 6	190,15 m ²	Parcela 12	157,5 m ²

Todas las parcelas resultantes cumplen con las Condiciones Particulares de Parcelación de la zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UD).

- Superficie mínima de parcela superior a 120 m².
- Diámetro de la circunferencia inscribible 6 m.
- Longitud de fachada superior a 6,50 m.

Se realiza un intercambio de superficies. Se toman 176 m² del área correspondiente a

Espacio Libre Público y se cede exactamente la misma cantidad. De este modo dicho espacio público no se ve reducido ni se perjudica a su funcionalidad. La nueva alineación permite una distribución de parcelas más equitativa y aprovechables.

ESTADO REFORMADO



1.3.1.- VALOR CATASTRAL

La configuración existente de las parcelas correspondientes al presente estudio disminuye su valor de mercado. Podemos observar los coeficientes correctores de valor de suelo en el Real Decreto 120/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. En el caso que nos ocupa, nos afectan los coeficientes D (Fondo excesivo) y F (Inedificabilidad temporal).

En suelo valorado por repercusión, dado que el valor de repercusión lleva incluido la mayoría de los condicionantes, tanto intrínsecos como extrínsecos, al valor del producto inmobiliario únicamente se podrán aplicar, en su caso, los coeficientes A y B de los definidos.

En suelo valorado por unitario, como consecuencia de las particularidades del mercado de suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se podrán aplicar todos los coeficientes correctores del suelo.

Coefficiente A - En parcela con varias fachadas a vía pública, formando una o más esquinas, se podrá aplicar el coeficiente 1,10 para dos fachadas y 1,15 para tres o más.

Coefficiente B - Longitud de fachada. En parcela cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el planeamiento, se podrá aplicar un coeficiente corrector igual a L/LM , siendo L la longitud de la fachada y LM la longitud mínima definida por el planeamiento o, en su caso, por la ponencia de valor correspondiente. En ningún caso se aplica este coeficiente con un valor inferior a 0,60.

Coefficiente C - Forma irregular. Cuando las características geométricas de la parcela

impidan o dificulten la obtención del rendimiento previsto en el planeamiento, se podrá aplicar un coeficiente corrector de 0,85.

Coeficiente D - Fondo excesivo. En parcela ordenada para edificación en manzana cerrada con exceso de fondo sobre aquél que permita agotar las condiciones de edificabilidad definidas por el planeamiento o, en su caso, sobre el fondo normal en la localidad, se podrá aplicar a este exceso el coeficiente reductor $1/n+1$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en dicha calle.

En caso de parcela con más de una fachada, se traza una paralela a la fachada de la calle con mayor valor unitario a la distancia del fondo referido en el párrafo anterior y, posteriormente, se actúa de igual forma en relación con las restantes fachadas, en orden decreciente de valor. A la parte del solar que no quede incluida en alguna de las zonas resultantes se le aplicará el coeficiente $1/(n+1)$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en la calle de mayor valor unitario. Con respecto a la valoración en estos casos, se aplica el valor unitario correspondiente a cada una de las zonas resultantes y a la parte de solar que no quede incluida en alguna de las zonas anteriores, se le aplica el valor unitario de mayor valor de los presentes.

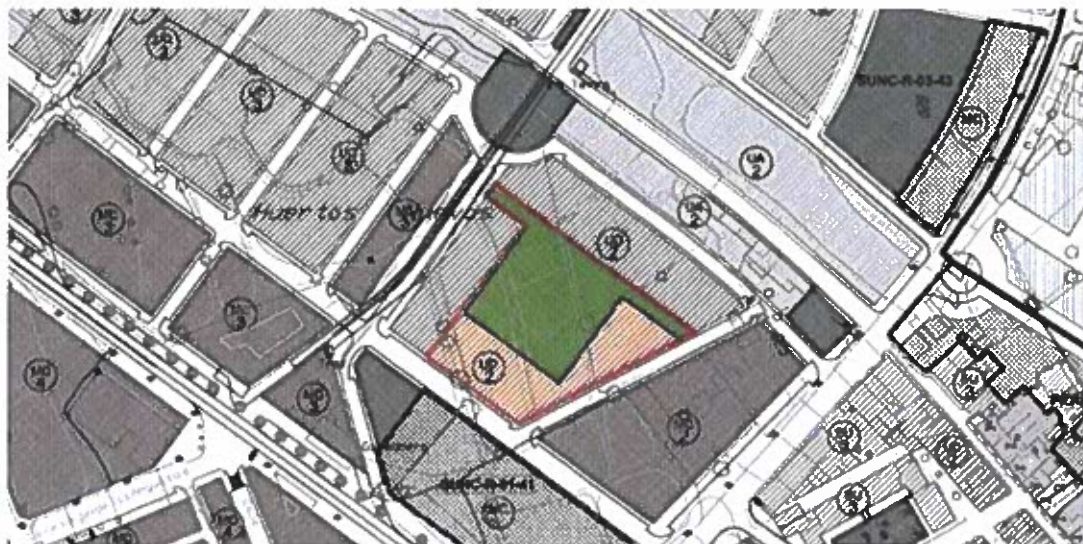
Coeficiente E - Superficie distinta a la mínima. En parcela ordenada para edificación abierta con superficie (S) distinta de la mínima (SM) establecida en el planeamiento o, en su defecto, por la costumbre, se podrán aplicar los siguientes coeficientes:

- 0,80 si $S/SM < 1$ (se aplica a toda la superficie)
- 1,00 si $1 \leq S/SM \leq 2$
- 0,70 si $2 > S/SM$ (se aplica a la superficie que exceda de 2 SM)

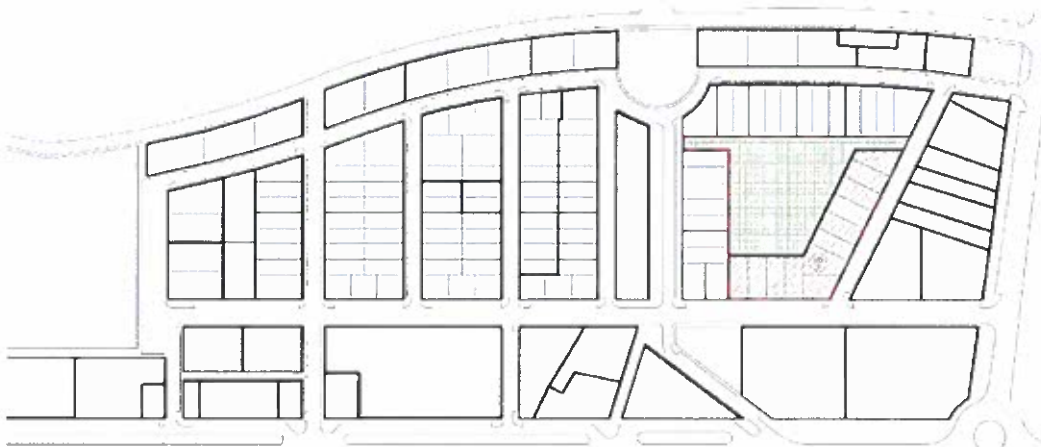
Coeficiente F - Inedificabilidad temporal. En caso de parcela o subparcela no edificada que por circunstancias urbanísticas o legales debidamente justificadas, resulte total o parcialmente inedificable y mientras subsista esta condición, se aplica a la parte afectada el coeficiente 0,60, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valor correspondiente.

2.- NORMAS URBANÍSTICAS

El área del presente estudio está calificada como Uso Residencial - Unifamiliar Adosada. Se mantienen las Condiciones Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UD) en el área de actuación. La edificabilidad y el aprovechamiento se conservan.



Plano de Ordenación Existente



Propuesta de Ordenación

2.1.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)

2.1.1.- Delimitación:

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación del presente estudio.

2.1.2.- Condiciones Particulares de Parcelación:

Serán edificables todas las aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- Superficie superior a 120 m².
- Diámetro de la circunferencia inscribible 6 m.
- Longitud de fachada superior a 6,50 m.

En caso que sobre una parcela se proyecte un conjunto de viviendas adosadas, el frente mínimo de cada unidad de vivienda será de 6,50 m.

2.1.3.- Posición de Edificios:

Con carácter general la edificación se dispondrá en hilera entre medianera con la proporción una (1) unidad de vivienda cada ciento veinte (120) metros cuadrados de superficie de parcela.

No obstante lo anterior se permite la agrupación de viviendas unifamiliares en hilera o en otra disposición con un número total de viviendas que no excederá que el resultado de dividir la superficie de parcela por 120, pudiendo destinarse el espacio libre de parcela a uso privativo de cada vivienda o a uso comunitario del conjunto.

2.1.4.- Alturas:

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de Ordenación del presente estudio.

2.1.5.- Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos:

Las edificaciones se separarán de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de tres (3) metros. Excepcionalmente y en coherencia con el entorno urbano en el que se sitúa la parcela las edificaciones podrán alinearse total o parcialmente a fachada, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) m respecto a la alineación exterior. Cuando se trate de una actuación en condominio que incluya un acceso común a la planta de sótano el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

2.1.6.- Ocupación sobre rasante:

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el sesenta y cinco por ciento (65%).

2.1.7.- Ocupación bajo rasante:

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, o semisótano con altura máxima de 1,30 metros sobre la rasante, coincidente con la superficie efectivamente ocupada en la Planta Baja.

2.1.8.- Edificabilidad neta:

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el presente Estudio de Detalle.

2.1.9.- Plantas bajo cubierta:

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1,50 metros aun cuando no se trate de espacios vivideros.

2.1.10.- Áticos:

Se prohíben las plantas ático.

2.1.11.- Patios:

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales del PGOU de Baza.

2.1.12.- Construcciones auxiliares:

Se prohíben las construcciones auxiliares.

2.1.13.- Condiciones particulares de uso:

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Locales comerciales
- Talleres artesanales
- Hospedaje
- Oficinas

Según el Artículo 11.225.6 del PGOU de Baza, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.

2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

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

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

2.1.14.- Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética:

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales del PGOU de Baza.

Las parcelas edificadas solo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Los testeros y laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

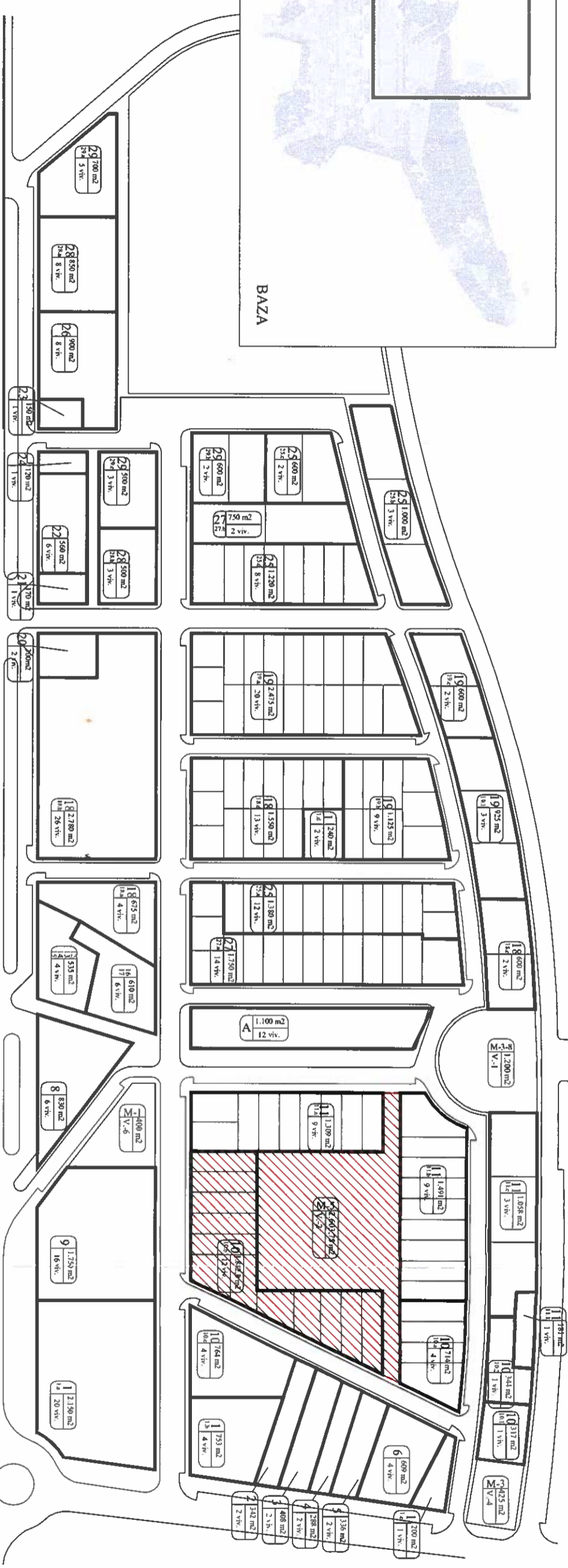


Fdo. Montserrat Tous Romero
Colegiado 006841

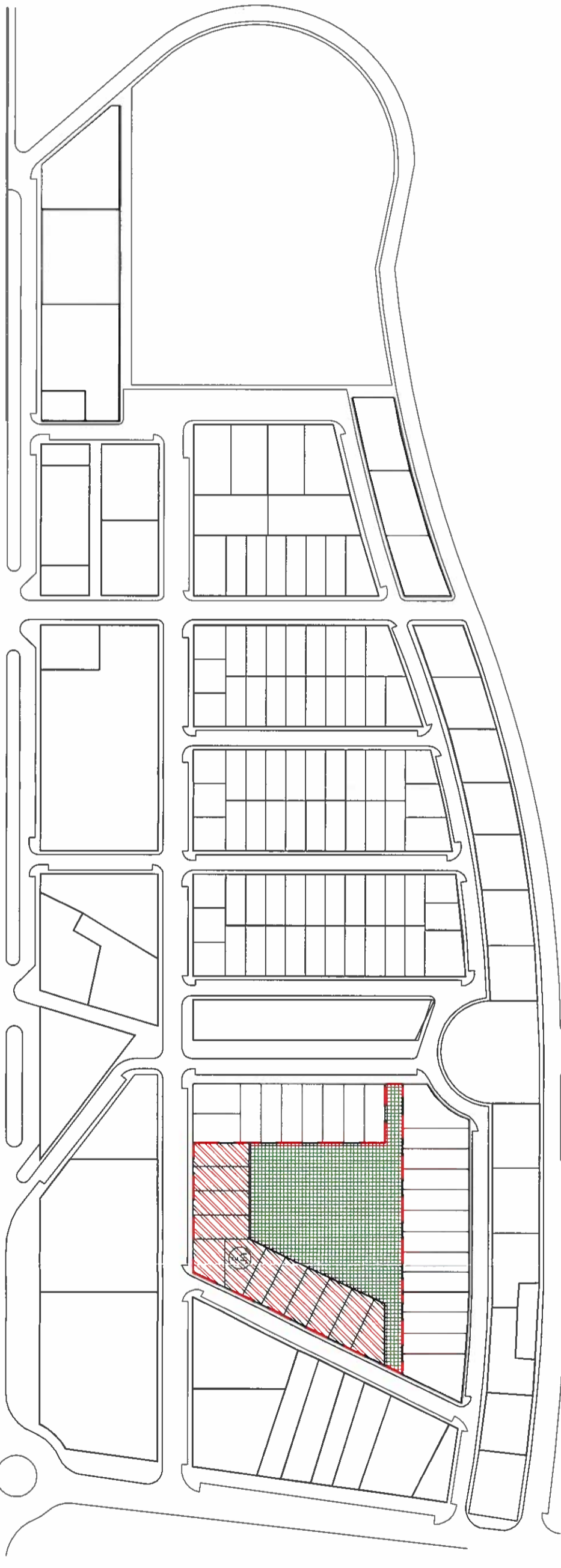
Baza, a 30 de Mayo de 2013.

3.- PLANIMETRÍA

- 01 SITUACIÓN
- 02 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 03 ALINEACIONES

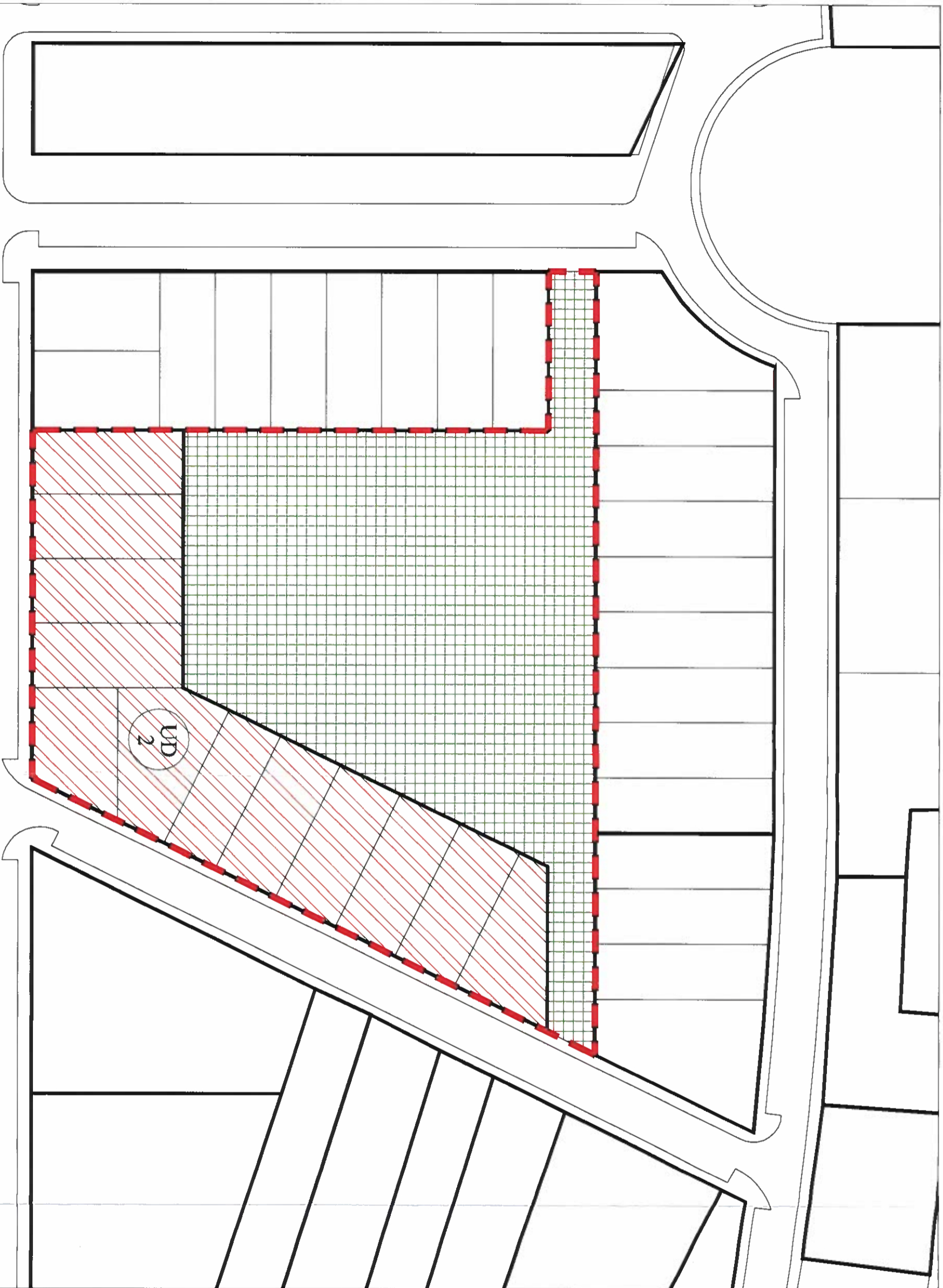


SITUACIÓN EXISTENTE. PLAN PARCIAL U-2 DE BAZA



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN. SECTOR U-2 DEL PLAN PARCIAL DE BAZA


PROYECTO	PLANO	ESCALA	FECHA	PLANO
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN DE LA MANZANA M-5 DEL PLAN PARCIAL U2 DE BAZA	SITUACIÓN	E1.1500	Mayo 2013	01




LEYENDA

— — — — — Ambito de Actuación

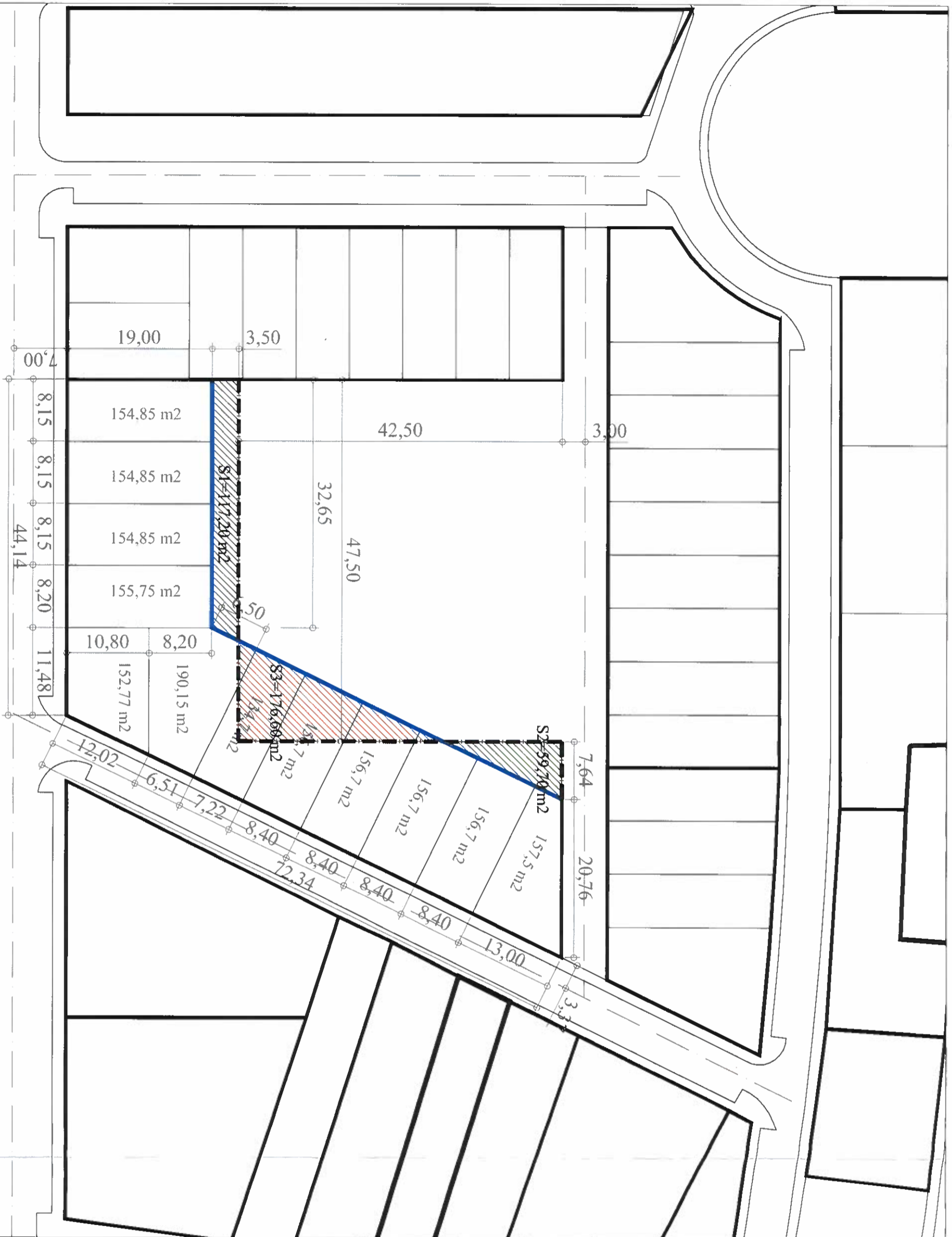
Calificación del Suelo

 Residencial Unifamiliar Adosada
Superficie Total: 1.882,8 m²

 Espacios Libres Públicos
Superficie Total: 2.603,75 m²

 n
Altura de la edificación

PROYECTO	PLANO	ESCALA	FECHA	PLANO
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN DE LA MANZANA M-5 DEL PLAN PARCIAL U2 DE BAZA	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	E1.500	Mayo 2013	02



LEYENDA

- Alineación Existente Mantenido
- - - Alineación Existente Modificada
- Alineación Propuesta
- Eje de vial
- Superficie de Uso Residencial cedida a Espacios Libres Públicos
S1 = 117,20 m²
S2 = 59,70 m²
- Superficie de Espacios Libres Públicos tomada para Uso Residencial
S3 = 176,60 m²

PROYECTO	PLANO	ESCALA	FECHA	PLANO
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN DE LA MANZANA M-5 DEL PLAN PARCIAL U2 DE BAZA	ALINEACIONES PROPUESTAS	E1.500	Mayo 2013	03