

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MEMORIA DE ORDENACIÓN

JUNIO 2010

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

MEMORIA DE ORDENACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

El presente documento para la **Aprobación Definitiva** del **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BAZA** ha sido elaborado por García de los Reyes Arquitectos Asociados S.L.P.U y Urbanismo y Arquitectura López- Bermudez S.L., bajo la dirección de:

Juan Carlos García de los Reyes, Arquitecto Director
Carlos López Canto, Arquitecto Co-Director

En su elaboración Definitiva han intervenido los siguientes profesionales:

Urbanismo y Arquitectura López- Bermudez S.L
Pedro Bermúdez Gonzalez, arquitecto
Javier Grondona España, arquitecto
Santiago Gil Ruiz, delineante

García de los Reyes Arquitectos Asociados S.L.P.U
Mathieu Lèbre Chaigneau, arquitecto paisajista
Elena Palomares Rodríguez, arquitecta
Rocío Martín Bautista, estudiante de arquitectura

Lorenzo Sánchez Quirantes, arqueólogo y geógrafo

Asesoría Ambiental:
Antonia Martinez Portillo, geógrafa
Herminia Mena Freire, geógrafa

Así mismo, en las fases anteriores del PGOU han participado Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; Pablo Montes Medialdea, arquitecto; y han colaborado Pilar Carcelén Rodero, arquitecta; Almudena García Mezcua, arquitecta; Sonia García Moreno, Ingeniera de Caminos, Puertos y Canales; Sofía Lopez Gómez, abogada; Yvonne Nahón Ferrer, arquitecta; Santiago Salas Martín, arquitecto, Lucía Valero Martín, arquitecta.

1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.1 PRESENTACIÓN

1.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN

INTRODUCCIÓN

ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO.

MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

LA ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

LA RED DE SISTEMAS GENERALES

EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO EN EL PLAN

LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE BAZA

LA ORDENACIÓN DEL RESTO DE NÚCLEOS URBANOS

LA ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE BAZA

LAS PROPUESTAS DEL PLAN EN MATERIA DE VIVIENDA E INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

LAS PROPUESTAS DEL NUEVO PLAN Y EL MEDIO AMBIENTE. Coherencia ambiental

2 APROVECHAMIENTO MEDIO

2.1 INTRODUCCIÓN

2.2 EL MARCO LEGAL

2.3 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

2.4 CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

2.5 RESULTADOS DEL CÁLCULO

3 PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

4 DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

5 ANEXO A LA MEMORIA. JUSTIFICACIÓN DE LOS AJUSTES REALIZADOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

1.1 PRESENTACIÓN

El documento de Plan General de Ordenación Urbanística que ahora se presenta contiene toda la documentación necesaria para su tramitación administrativa para su aprobación provisional, y consta de los siguientes documentos:

1. Memoria General, en la que se incluyen los Criterios y Objetivos generales y la Información, Análisis y Diagnóstico. La Memoria General corresponde al trabajo realizado en las fases de avance y aprobación inicial (2005), por lo tanto algunos datos y criterios enunciados, sobre todo respecto a los posibles crecimientos se actualizan en la Memoria de Ordenación.

2. Memoria de Ordenación, que incluye una Memoria descriptiva y justificativa de la propuesta de ordenación del Plan, la justificación del cálculo del Aprovechamiento Medio y la determinación de áreas de reparto, el Programa de Actuación.

3. Normas Urbanísticas, diferenciándose en Títulos independientes las Normas de carácter Estructural y las Normas de carácter Pormenorizado. Igualmente se ha separado claramente la Normas de la Ordenanzas en dos partes distintas del documento.
Como Anexo a las Normas Urbanísticas, y formando parte integrante de las mismas se adjuntan las Fichas de Determinaciones de las Distintas Clases de Suelo, en las que se especifican detalladamente las condiciones de ordenación de los distintos sectores de desarrollo.

4. Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, que se divide en diferentes categorías en función de la modalidad del patrimonio considerada: arquitectónico, arqueológico, urbano ambiental, etnológico y natural. Además, atendiendo al ámbito considerado, se pueden distinguir los documentos relativos al Conjunto Histórico de Baza, los que se refieren al resto de la ciudad de Baza, y aquellos otros relativos al resto del territorio municipal y los núcleos secundarios.

5. Planos de Ordenación, diferenciándose entre los Planos de Ordenación Estructural y los Planos de Ordenación Completa, que incluyen tanto la ordenación estructural como la pormenorizada.

Como continuación de la tramitación del Plan General tras su Aprobación Inicial, el presente documento representa los ajustes realizados para adecuar el documento a las necesidades de ordenación detectadas con motivo de las alegaciones e informes sectoriales.

Además, y con motivo de la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía el pasado 30 de diciembre de 2006, se incorporan al documento las medidas de programación necesarias para ajustarse a las determinaciones del mismo, de forma que se cumplan los criterios de crecimiento y modelo territorial impuestos por el POTA.

Los requisitos del POTA afectaban al PGOU de Baza de forma substancial, por lo tanto la nueva aprobación provisional de Julio 2009 se hacía necesaria.
Así pues, la presente Aprobación Provisional del Plan General, se realiza a continuación del segundo documento de Aprobación Provisional, presentado y aprobado en pleno municipal en Julio de 2009; y presenta las modificaciones solicitadas durante el proceso de exposición pública, tanto a través de las alegaciones recibidas, como por los ajustes no substanciales pedidos por el Ayuntamiento.

1.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN

INTRODUCCIÓN

En este apartado se va a describir y justificar la propuesta de ordenación planteada para la totalidad del término municipal de Baza y sus distintos núcleos urbanos por el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

Como toda propuesta urbanística, la que aquí se formula pretende una coherencia interna basada en la imposibilidad racional y disciplinar de adoptar decisiones -sean estas para conservar o para transformar- sobre el futuro de un territorio, y los núcleos urbanos que éste soporta, de manera aislada o inconexa. Así, la propuesta de estructura general del municipio está en relación directa con la propuesta de clasificación de los suelos urbanos y urbanizables y con la regulación del Suelo No Urbanizable. Del mismo modo, el sistema viario planteado para el núcleo de Baza está directamente relacionado con las propuestas de reforma y de crecimiento o con la localización y dimensión de los elementos básicos de los sistemas de espacios libres y equipamiento. Esta interrelación entre las distintas cuestiones que debe abordar el planeamiento, no significa que no se puedan alterar algunas de ellas y las propuestas básicas sigan teniendo coherencia, sino que en el momento de analizar su contenido es necesario considerar esta interrelación y que en definitiva, toda adopción de decisiones en cuestiones complejas como el territorio y la ciudad supone priorizar unos posibles resultados frente a otros, unas ventajas frente a otras o unos perjuicios frente a otros.

Se describirán y justificarán las características fundamentales de la propuesta general que establece el Plan, la ordenación del territorio elegida, tanto en lo que se refiere al conjunto del territorio municipal, con las propuestas de sistemas, y categorías del suelo no urbanizable y a la forma general de la ciudad, detallando las características de la red viaria, los sistemas de transportes, espacios libres y dotaciones y los patrones de distribución de los distintos usos característicos; como los enfoques de carácter más instrumental, definiendo la división básica del territorio y el régimen urbanístico de las diferentes clases y categorías de suelo.

A los efectos de poder explicar y justificar de manera detallada a la propuesta, y de dar cumplimiento a los Pliegos de Prescripciones Técnicas para la elaboración de Planes Generales de Ordenación Urbanítica elaborados por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, este capítulo se divide en los siguientes apartados:

- **ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO. El Modelo Territorial Propuesto**, en el que se realiza una descripción general del mismo a partir de la definición de tres de los elementos fundamentales en la configuración de la nueva ciudad y la organización de su territorio: el sistema de comunicaciones, el sistema de asentamientos y el sistema de espacios libres.

- **RED DE SISTEMAS GENERALES**. En el que se realiza una descripción de las intervenciones en Sistemas Generales.

- La **ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**, en el que se describen las distintas zonas de calificación previstas para este, sus causas y finalidad, y las medidas de protección que se proponen para el patrimonio cultural-rural de Baza.

- La **ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE BAZA y** de las actuaciones previstas sobre el mismo, en el que se describen y justifican las principales propuestas para su ordenación y especialmente: los usos globales previstos, las bases del sistema viario; las mejoras sobre los sistemas de espacios libres y equipamientos. Cobra especial importancia la **ordenación de los nuevos crecimientos**, donde se describen y justifican las principales propuestas de crecimiento, su localización y dimensionamiento, los usos globales, así como las determinaciones complementarias de ordenación previstas para la adecuada integración de las propuestas en el modelo territorial. La **red de Sistemas Generales**, aborda la suficiencia de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Y por último, las determinaciones del Plan en materia de **política de viviendas e intervención en el mercado de suelo**, en el que se explican las determinaciones recogidas en relación con las viviendas de protección pública y las áreas de reserva de terrenos.

- La **PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO HISTÓRICO**, en el que se describen las determinaciones encaminadas a la protección del Conjunto Histórico de Baza en particular, y a la protección del resto del patrimonio cultural exustente en el municipio.

- La **ORDENACIÓN DEL RESTO DE NÚCLEOS URBANOS** justifica la resolución a sus escalas respectivas de las diferentes necesidades de ordenación de cada uno de los núcleos secundarios: Baíco, Baúl, El Romeral, La Jamula, Salazar y Zoaime.

- Y por último, **LAS PROPUESTAS DEL NUEVO PLAN Y EL MEDIO AMBIENTE**, en el que se analizan con carácter general los impactos, positivos y negativos, que las determinaciones de la propuesta podrán tener sobre el medio ambiente de Baza, así como sus valores ambientales merecedores de protección.

En términos urbanísticos se denomina Estructura General al conjunto de redes que articulan un determinado territorio, tanto internamente como con otros territorios colindantes, posibilitando además su uso y explotación y al conjunto de nodos (asentamientos) donde se concentran la población y las actividades existentes.

La finalidad de determinar la Estructura General del Municipio es garantizar la adecuada integración funcional entre los diversos asentamientos mediante un sistema de comunicaciones suficiente para las demandas previsibles y la prestación de servicios urbanísticos a cada uno de dichos asentamientos.

En el municipio de Baza su Estructura General actual está compuesta por el sistema viario y por el sistema de asentamientos de la población y las actividades.

La propuesta mantiene básicamente los dos sistemas anteriores e incluye uno nuevo, sistema de vías verdes, cuya finalidad es posibilitar un uso lúdico y de ocio de un territorio con tantas y tan diversas posibilidades como el Bastetano.

Como ya se puso de manifiesto en el diagnóstico, la actual Estructura General del Municipio de Baza es en líneas generales suficiente y adecuada para articularlo tanto con el territorio colindante como remoto y para soportar las demandas funcionales internas de movilidad y de uso y explotación del territorio. Por ello, la propuesta del Avance se centra fundamentalmente en: resolver el único problema detectado en el sistema de comunicaciones viarias de carácter supramunicipal (la conexión entre la A.334 y la A.92-N) y plantear la variante del acceso central a Baza desde la A.92-N (carretera de Baico-Benamaurel); revisar el sistema de asentamientos determinado por las actuales Normas Subsidiarias, en función de los cambios producidos en su creación y dinámica en los últimos años; y a la previsión del sistema de vías verdes, con la finalidad de poner en valor y recuperar para el uso público efectivo los trazados de vías pecuarias existentes y del antiguo corredor ferroviario, abandonado hace casi 20 años.

A continuación se analizan las propuestas para cada uno de los tres sistemas indicados.

El sistema de comunicaciones viarias.

El término municipal de Baza se estructura internamente en la actualidad mediante cinco vías principales, que podrían clasificarse según tres niveles de jerarquía. Un primer nivel, de interés nacional-regional, en el que se incluye la A.92-N, antigua CN.342; un segundo nivel, de interés subregional, en el que se incluyen las A.334 y A.315; y un tercer nivel, de interés comarcal-municipal en el que se incluyen las GR.NE.5 y GR.800.

Este sistema viario articula adecuadamente el conjunto de núcleos urbanos tanto del término municipal de Baza, como de su Comarca, por lo que no se considera necesario prever su modificación o compleción desde el nuevo Plan.

Respecto a la afección del viario territorial sobre los núcleos urbanos, la construcción de la A.92-N permitió resolver el paso exterior de la mayor parte de los tráficos interurbanos (Granada-Murcia y Granada-NE.5), manteniéndose únicamente como travesía los tráficos interurbanos con origen-destino en la A.334 (carretera del valle del Almanzora y levante central Almeriense).

La propuesta de Avance considera imprescindible prever una variante que permita solucionar externamente al núcleo urbano de Baza los movimientos indicados en el párrafo anterior, y ello por las siguientes cuestiones:

- De una parte, el mantenimiento del tráfico interurbano, con un alto porcentaje de pesados, por el centro del núcleo de Baza supone un riesgo para los movimientos peatonales, que no pueden producirse con normalidad.
- De otra, la consideración de travesía obliga a mantener las características de carretera a tramos con funciones plenamente urbanas, como son: el acceso de la carretera de Granada, la carretera de Ronda y la salida de la carretera de Caniles.
- Y finalmente, la reforma del sistema viario interno que Baza precisa no es compatible con mantener las funciones de carretera en las vías antes citadas.

Para solucionar este problema la propuesta opta por prever una variante en sección tradicional (un carril por sentido y arcenes) y con limitación de accesos, que partiendo del enlace entre la A.92-N y la antigua carretera de Murcia, antes de entrar en el medio urbano discurra con un trazado aproximadamente paralelo al río de Baza y en una posición intermedia entre este y el núcleo urbano, hasta salir a la carretera de Caniles, una vez pasadas las pistas deportivas, para permitir una mejor conexión peatonal, ciclista y en transporte público entre estas y el núcleo.

Esta variante permite la reconversión, para dotarlas con características urbanas, de la antigua CN.323 y de la carretera de Ronda, ambas íntegramente, y de la carretera de Caniles hasta el nuevo enlace, vías y tramos que pasarían a formar parte del viario urbano para integrar el nuevo sistema propuesto.

La otra propuesta relativa al sistema de comunicaciones viarias de carácter municipal a resaltar es el nuevo acceso de Baíco-Benamaurel entre la A.92-N y el núcleo urbano de Baza, con el que se intenta dotar a este de un nuevo acceso central principal desde la A.92-N, vía de la que dependen casi todas las relaciones territoriales del municipio.

En la construcción de la A.92-N se previeron tres enlaces con el núcleo urbano de Baza: dos en los puntos de conexión de la nueva autovía con la antigua CN.323 y uno entre ambos para conectar con la NE.5. Este último enlace, pese a considerarse inicialmente secundario, cuenta con todos los movimientos y presenta la ventaja respecto a los otros dos de su proximidad geográfica al núcleo de

Baza, del que dista alrededor de 500 metros. Los problemas de este enlace para convertirse en el principal del núcleo urbano son básicamente dos: la ocupación de la actual carretera de conexión por usos industriales, hasta el punto de dificultar su uso general y conllevar un alto nivel de riesgo; y de otra, los giros a la izquierda que se producen en el enlace, al no contar con glorietas en la conexión de los ramales con la carretera NE.5.

La propuesta plantea una variante del actual trazado de la carretera NE.5 que partiendo de una glorieta que se localizaría al sur de la A.92-N, discurriría con una traza recta hasta conectar con el cruce entre la actual carretera y la vía principal de los sectores U.1 hasta U.5. La sección prevista sería de 2 carriles por sentido, mediana y calle de servicio al oeste, donde como se verá posteriormente se localiza un nuevo Polígono Industrial-Terciario, completando las implantaciones actuales.

La potenciación de esta vía, además de crear un nuevo suelo para actividades productivas con una buena accesibilidad territorial y urbana, facilitará notablemente el acceso al Centro Histórico de Baza desde el entorno comarcal.

El sistema de asentamientos.

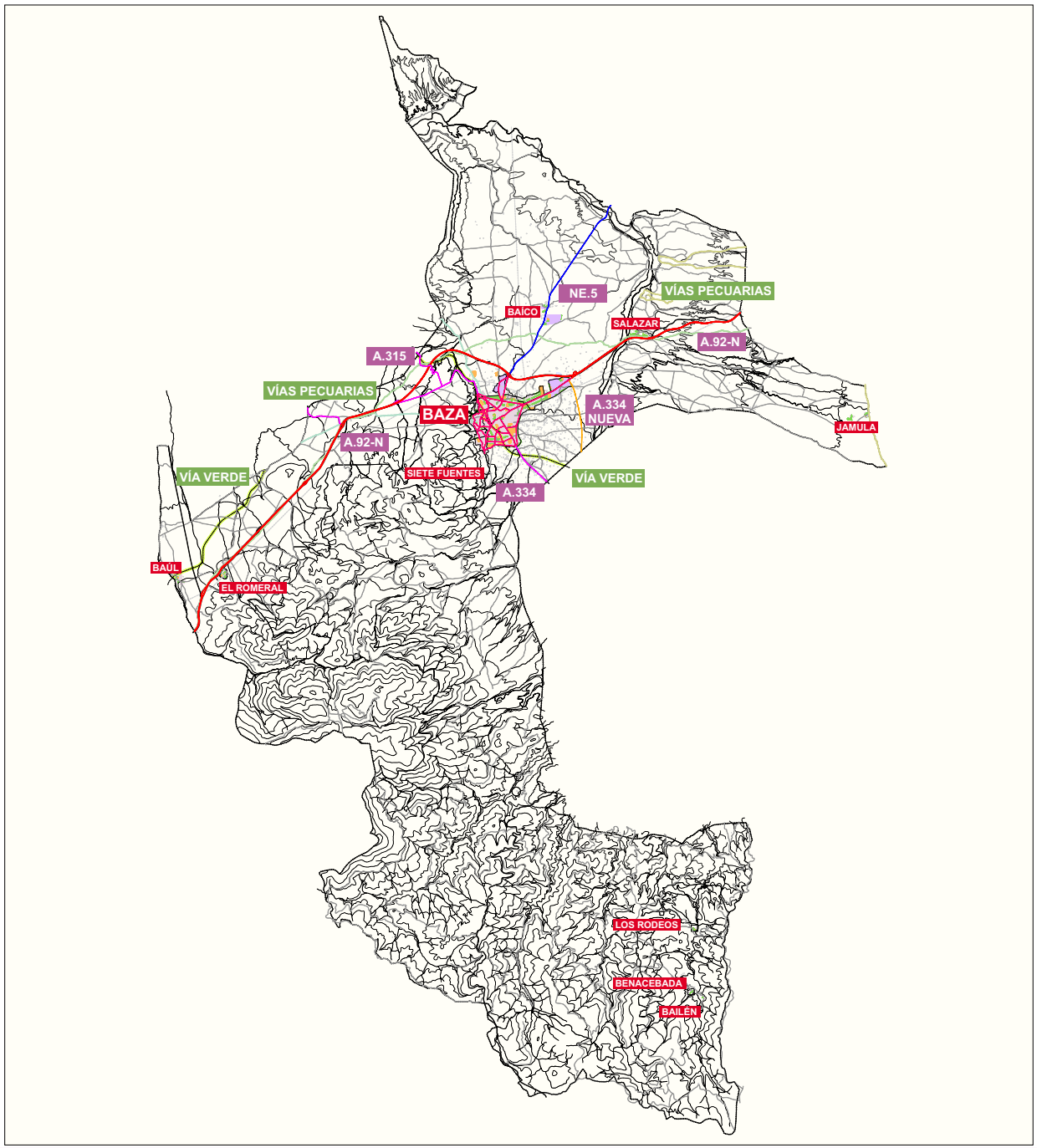
La extensión y diversidad del término municipal de Baza ha dado lugar históricamente a un variado y numeroso sistema de asentamientos humanos para la explotación primaria (agrícola, silvícola, ganadera y minera) del territorio.

La evolución socioeconómica general de España y en particular de los territorios interiores, dio lugar a partir de la década de los cincuenta a una progresiva concentración de la población en aquellos núcleos que ofrecían unas mayores facilidades laborales y la posibilidad de disfrutar de los servicios urbanísticos y los equipamientos.

Este proceso fue especialmente importante en Baza debido, además, a la caída de la rentabilidad económica de muchas de las actividades primarias que justificaban su sistema de asentamientos.

Por otra parte, en fechas más recientes se ha producido la aparición de nuevos núcleos urbanos debido a la realización de urbanizaciones de segunda residencia y a la implantación de actividades productivas de manera aislada o bajo la forma de polígonos industriales.

Finalmente, algunos asentamientos prácticamente despoblados y arruinados pero de localización o características singulares, comienzan a ser objeto de actuaciones urbanas e inmobiliarias tendentes a su reutilización para uso de segunda residencia, residencia de temporada o de alojamiento turístico, fenómeno que debe ser potenciado por cuanto además de incrementar la actividad económica en zonas económicas deprimidas, puede permitir la recuperación de un patrimonio cultural que, en caso contrario, estaría llamado a desaparecer.



Todos estos procesos han tenido su reflejo en Baza, en mayor o menor medida, por lo que resulta necesario considerarlos al elaborar la propuesta de sistema de asentamientos para el nuevo Plan.

Desde el punto de vista urbanístico la inclusión de un núcleo de población o actividades en el sistema de asentamientos urbanos tiene importantes consecuencias entre las que cabe destacar dos: la necesidad de que el planeamiento clasifique en ellos suelo como urbano o urbanizable y ordene dicho suelo de manera pormenorizada; y la obligatoriedad de dotar entre la Administración y los particulares de servicios urbanísticos al suelo que resulte clasificado.

Las Normas Subsidiarias vigentes consideraron dentro del sistema de asentamientos a los siguientes núcleos: Baza, Baúl, Baíco, Jamula, Salazar y El Romeral, todos ellos, menos el último, núcleos históricos de población. Además de estos núcleos de población, las Normas consideraron también la agrupación industrial de la carretera de Murcia, mediante la previsión de dos sectores de Suelo Apto para Urbanizar.

Desde la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias hasta la actualidad se han producido las siguientes modificaciones que exigen su reflejo en el nuevo Plan:

- De una parte, la aparición de dos nuevos núcleos de población como consecuencia de modificaciones del planeamiento urbanístico: la urbanización Zoaime y el Polígono Industrial de la carretera de Benamaurel.
- De otra, el comienzo de algunas actuaciones urbanísticas de tipo residencia de temporada o segunda residencia en los principales núcleos de la Sierra, así como su no despoblamiento total. La singularidad de la localización de estos núcleos dentro del Parque Natural de la Sierra de Baza y sus características arquitectónicas recomiendan su consideración, pese a la indudable dificultad para prestarles servicios urbanísticos. Estos núcleos son: Benacebada, Bailén y Los Tranquilos.
- Por último, la consolidación que se ha producido en el diseminado de las Siete Fuentes recomienda igualmente considerar la zona de mayor densidad dentro del sistema de asentamientos.

En consecuencia, el sistema de asentamientos propuesto es el formado por los siguientes núcleos: Baza (con la inclusión por absorción del área de la carretera de Murcia), Baúl, Baíco, Jamula, Salazar, Siete Fuentes, Bailén, Benacebada, Los Rodeos o Los Tranquilos, El Romeral, Zoaime y el Polígono Industrial de la carretera de Benamaurel.

El sistema de vías verdes.

Aun cuando desde el punto de vista funcional la red con mayor capacidad de organización y de estructura sea la red viaria, en el territorio existen otras redes que históricamente lo han pautado y organizado, además de haber servido y en muchos casos continuar sirviendo para su explotación por el hombre.

La más importante de estas redes es sin duda la de vías pecuarias, ya que hasta hace pocos años su funcionalidad e intensidad de uso las convertía en un auténtico sistema (interconectado, jerarquizado y especializado). Lamentablemente su abandono y su ocupación por otros usos, entonces considerados prioritarios, ha dado lugar a su desaparición parcial durante la segunda mitad del siglo XX, perdiendo de manera importante su condición de sistema.

Por otra parte, la supresión principalmente a partir del año 1983 del servicio ferroviario en muchas líneas y tramos considerados no fundamentales y/o no rentables en toda España, ha generado otra red infrautilizada, menos extensa y jerarquizada, pero sin duda mas construida, cuya destrucción significaría además de la pérdida de un recurso territorial, económico y turístico, también la pérdida de parte de la memoria histórica colectiva.

Estas dos redes tienen una buena representación en el término municipal de Baza y su entorno, por lo que la propuesta del nuevo Plan considera que deben ser protegidas e integradas para formar un sistema de vías verdes funcionalmente alternativo al sistema de comunicaciones viarias.

Los elementos principales de este sistema de vías verdes son: la Cañada del Camino Real de Lorca, que discurre por el centro-norte del término municipal en dirección suroeste-nordeste; y la traza de la línea ferroviaria Guadix-Almendricos, que en el término municipal de Baza discurre igualmente por su zona centro-norte formando un arco de suroeste a sureste pasando por los núcleos de Baúl y de Baza.

Son elementos complementarios del sistema el resto de vías pecuarias que deberán ser igualmente protegidas y para ello se plasman en la documentación gráfica.

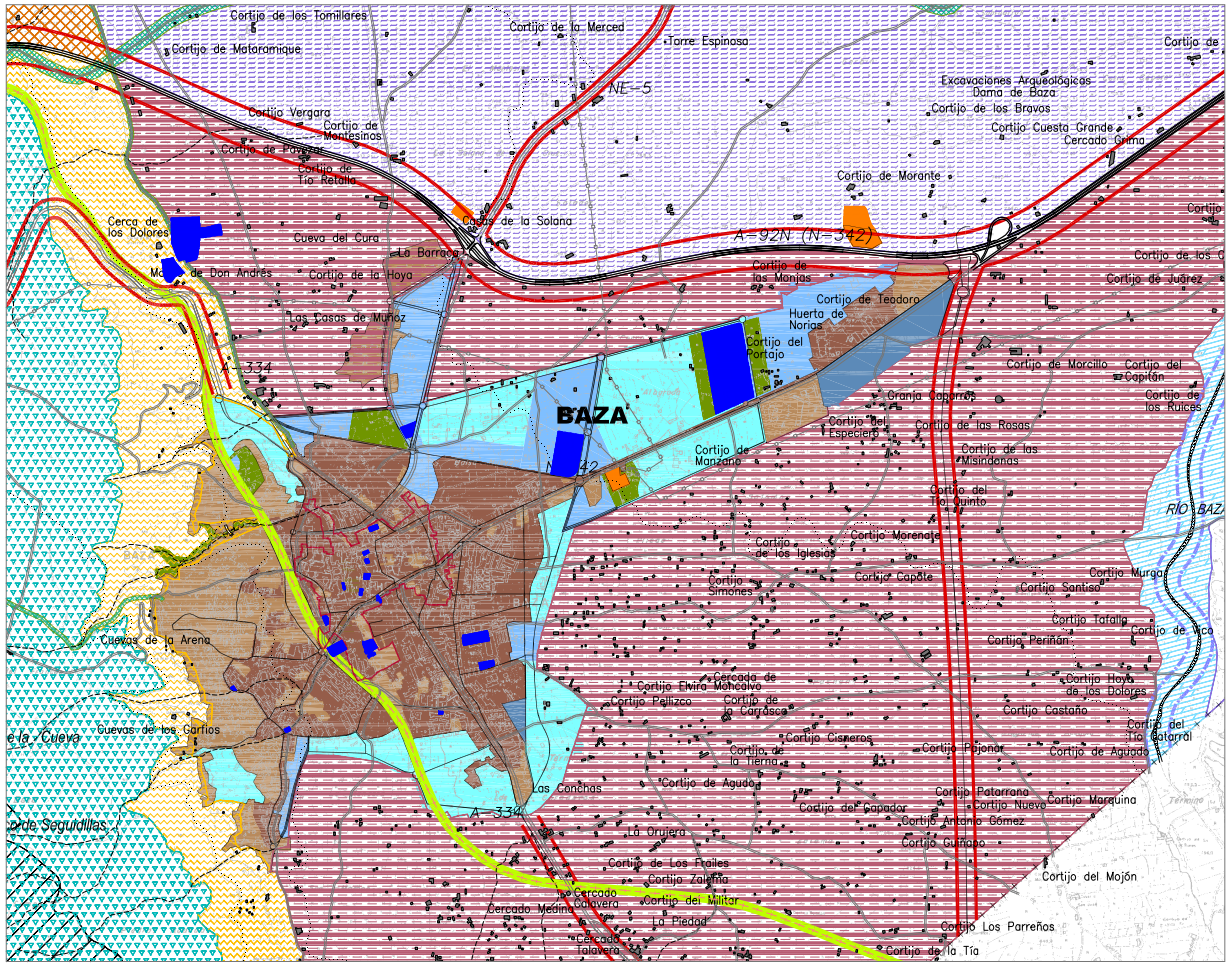
En fases posteriores de formulación del nuevo Plan deberán sumarse a estos elementos algunos de los caminos principales del término municipal y especialmente aquellos que relacionen los núcleos urbanos con el sistema básico o con elementos y paisajes singulares del territorio Bastetano.

El Modelo Territorial Propuesto

Como síntesis de todo lo expresado en el presente capítulo, y como desarrollo concreto del modelo territorial del municipio de Baza en coherencia con las determinaciones del recientemente aprobado Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el modelo de crecimiento urbano que se persigue es, en líneas generales:

- Como prioridad, la complección de los núcleos urbanos existentes, de forma compacta y ordenada, de tal forma que se le da una programación inmediata a los sectores cuyo desarrollo incide directamente en la articulación de los bordes urbanos existentes.

- De forma complementaria, una vez los crecimientos prioritarios que completan el núcleo compacto edificatorio se hayan desarrollado, se programan para una segunda fase del Plan para agrupar las instalaciones dispersas del entorno inmediato, tales como las zonas industriales de la ctra. de Murcia, el Hospital, etc; donde en función de la dinámica urbanística existente y por tanto del nivel de desarrollo que se haya producido, se podrán desarrollar el resto de los sectores considerados como de menor prioridad, que aun cuando no son estrictamente necesarios para completar la trama urbana inmediata, si que tiene una incidencia definitiva en la viabilidad de las actuaciones programadas de adecuación global de los sistemas urbanos, tales como la obtención de sistemas generales determinantes para el crecimiento a medio plazo de Baza como los Sistemas Generales de espacios libres SG-EL-01 y 02, así como la obtención de suelo para la ampliación del Hospital, creación de una segunda subestación eléctrica, necesaria para abastecer a todos los crecimientos de la ciudad, el soterramiento de las líneas electricas de alta tensión en el entorno de la zona urbana, así como la ampliación de la depuradora existente.



El Plan General contiene Planos de Información que se realizaron en las fases de diagnostico y avance del PGOU.

Se han adjuntado a la presente documentación ademas de los Planos de Ordenación, que se han modificado para mayor coherencia, así como para adecuarse a la legislación en vigor.

Así pues, se ha separado claramente la ordenación estructural de la pormenorizada para cada ámbito del Plan General.

La siguiente lista recoge todos los Planos de Ordenación de la actual Aprobación Provisional del PGOU.

Se han definido 4 ámbitos de representación de la ordenación del PGOU de Baza:

El Termino Municipal: TM

El núcleo de Baza: B

El resto de los Núcleos: N

El Conjunto Histórico: CH

ÁMBITO	Ordenación Estructural (OE)	Ordenación Completa (OC)
TM	T.OE.1. Clasificación y Categorías de Suelo. 1 / 40.000 T.OE.2. Ámbitos de Protección y Afecciones. 1 / 40.000	T.OC.1. Ordenación Pormenorizada. 1 / 20.000 - 3hojas T.OC.2. Catálogo Arquitectónico y Arqueológico. 1 / 20.000 - 3hojas
Baza	B.OE.1. Usos, densidades y edificabilidades globales en Suelo Urbano y Urbanizable. 1 / 4.000 B.OE.2. Ámbitos de Protección y Afecciones. BIC Basti. 1 / 4.000 B.OE.3. Sistemas Generales. 1 / 4.000 B.OE.4. Red de Tráfico. 1 / 4.000 B.OE.5. Areas de Reparto. 1 / 4.000	B.OC.1. Ordenación Pormenorizada. 1 / 2.000 - 5 hojas B.OC.2. Catálogo Arquitectónico y Arqueológico. 1 / 2.000 B.OC.3.1. Infraestructuras. Red de Abastecimiento. 1 / 4.000 B.OC.3.2. Infraestructuras. Red de Saneamiento. 1 / 4.000 B.OC.3.3. Infraestructuras. Red de Electricidad. 1 / 4.000
Núcleos	N.OE.1. Usos, densidades y edificabilidades globales en Suelo Urbano y Urbanizable. 1 / 4.000 N.OE.2. Sistemas Generales. 1 / 4.000 N.OE.3. Areas de Reparto. 1 / 4.000	N.OC.1. Ordenación Pormenorizada. 1 / 2.000 - 2 hojas N.OC.2.1. Infraestructuras. Red de Abastecimiento. 1 / 4.000 N.OC.2.2. Infraestructuras. Red de Saneamiento. 1 / 4.000 N.OC.2.3. Infraestructuras. Red de Electricidad. 1 / 4.000
CH	CH.OE.1.1. Ámbitos de Protección y Afecciones. Catálogo Arquitectónico. 1 / 1.000 CH.OE.1.2. Ámbitos de Protección y Afecciones. Catálogo Arqueológico. 1 / 1.000	CH.OC.1. Ordenación Pormenorizada. 1 / 1.000 CH.OC.2. Modificaciones en parcelario y alturas. 1 / 1.000

LA ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Uno de los objetivos del planeamiento municipal es la ordenación y protección de los valores y recursos territoriales, sean estos de tipo ambiental, productivo, cultural, científico ...etc.

La nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su artículo 46 que los Planes Generales podrán establecer las siguientes cuatro categorías de suelo no urbanizable:

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. En esta categoría deberán incluirse: los suelos del dominio público natural; los que estén sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón del dominio público, cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad, la preservación de sus características; y los que estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística. En esta categoría deberán incluirse: los suelos merecedores de algún régimen especial de protección o para los que se quiera mantener sus características por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico; por entenderse necesarios para la protección del litoral; o por ser objeto de determinaciones o previsiones en los Planes de Ordenación del Territorio que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o de mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural. En esta categoría deberán incluirse los suelos para los que se considere necesaria la preservación de carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

Suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado. En esta categoría deberán incluirse os asentamientos rurales diseminados, vinculados de la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

La propuesta, a partir del análisis ambiental y patrimonial realizado, ha identificado todas las circunstancias establecidas en la legislación antes citada y ha procedido a:

- Clasificar y calificar el Suelo No Urbanizable con el objetivo de proteger sus valores.
- Identificar e inventariar las edificaciones de interés arquitectónico, etnológico o tradicional y los yacimientos arqueológicos conocidos, todo ellos localizados en el medio rural.
- Aplicar las servidumbres y zonas de protección establecidas para los cauces e infraestructuras por cada una de sus legislaciones específicas.

A continuación se desarrollan cada uno de estos aspectos:

La calificación del Suelo No Urbanizable.

Se denomina calificación del Suelo No Urbanizable al señalamiento de las áreas del territorio municipal que deben quedar sometidas a una misma normativa por tener características ambientales, paisajísticas, productivas, ...etc., similares y estar sometidas a procesos de explotación o transformación igualmente similares o por estar afectados por las determinaciones de la planificación territorial o ambiental.

En todo caso, los usos y transformaciones que pueden ser autorizados por el planeamiento en el Suelo No Urbanizable se encuentran limitados por la nueva legislación urbanística entre los siguientes :

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades ,que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.
En estas categorías de suelo están prohibidas la actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

c) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

d) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

e) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

En aplicación de todo lo anterior, la propuesta establece las siguientes áreas de calificación del Suelo No Urbanizable, con las siguientes determinaciones básicas:

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Parque Natural de la Sierra de Baza: En esta zona serán de aplicación las determinaciones del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural que se encuentren vigentes en cada momento, según los procedimientos establecidos por la Legislación de Espacios Naturales.

L.I.C. de la Sierra de Baza: Ocupa el mismo espacio catalogado por el PEPMF como Sierra de Baza, siendo de aplicación la directiva comunitaria que regula los LIC.

Montes Públicos: las medidas normativas vigentes sobre este espacio, estan establecidas por:

Legislación especifica:

- Decreto 208/1997 de 9 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento forestal de Andalucía.
- Desarrolla la Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía.
- Decreto de Montes 485/1962 del Estado.
- Ley de montes 43/2003 modificada por la Ley 10/2006.

Legislación sectorial:

- Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, Ley 7/2002
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (mofificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril)
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
- La Ley 8/2001, de12 de julio, de Carreteras de Andalucía
- En relación a la presencia de cauces
Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Patrimonio histórico- Yacimientos Arqueológicos: BIC y entorno de protección: Se incluyen en esta categoría los Bienes de Interés Cultural declarados en el término municipal de Baza y sus correspondientes entornos de protección, y los demás yacimientos arqueológicos siendo de aplicación lo previsto en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, según Decreto 168/2003 de 17 de junio.
Según la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que asigna un entorno de protección de dos cientos metros (200m) en suelo urbanizable y no urbanizable.

Red de Vías Pecuarias: Sobre este suelo sólo serán posibles los usos y actuaciones permitidos por la legislación de vías pecuarias y según los procedimientos de autorización marcados por la misma.

Cauces y riberas de los cauces y embalse: Se incluyen todos los cauces que discurren por el término municipal incluidas las riberas con vegetación riparia tanto de porte arbóreo como arbustivo. En esta zona esta prohíbe cualquier construcción que no esté vinculada a la gestión del agua y a la protección y publificación de los cauces.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Plan Especial de Protección del Medio Físico, espacios CS-10 Sierra de Baza y el PS-6 Cerro de Jabalcón: el régimen de usos compatibles y prohibidos viene establecida por el PEPMF para cada una de las categorías.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Entorno del Cerro Jabalcón: Se trata de un entorno de protección del elemento protegido por el PEPMF Cerro Jabalcón, que comparte características físicas con éste. Se mantienen los usos actuales y aquellos vinculados al medio rural, ocio e infraestructuras.

Ramblas: Área de gran valor ecológico, en esta zona se permitirán los usos actuales y aquellos vinculados al fomento y

recuperación de este espacio así como aquellos vinculados al medio natural, al ocio de la población y algunas infraestructuras.

Vega del río de Baza: Unidad que recorre gran parte del término municipal desde Caniles hasta el embalse del Negratín. En esta unidad se permiten todas los usos vinculados con la agricultura de huertas, los relacionados con el mantenimiento de los cauces y las actividades relacionadas con el medio natural y el ocio de la población.

Piedras Rodadas: Unidad que conforma el fondo escénico de la ciudad de Baza, su posición implica una restricción de usos que preserven esta unidad y se fomenta todos los usos vinculados al medio natural e infraestructuras para la población.

Llanos de Baúl-Atalaya: Unidad que envuelve el Parque Natural de la Sierra de Baza, constituyendo parte de su piedemonte. Se permiten las actividades actuales, y aquellos relacionados con el conocimiento del medio rural, algunas industrias, infraestructuras y ocio de la población.

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Jamula: Unidad cuya posición territorial permite la implantación de un gran abanico de usos. Esta posición viene derivada de su situación ligeramente alejada del núcleo urbano y la proximidad de la autovía A-92-N

Campo de Jabalcón: Unidad que se extiende desde la A-92-N hacia el embalse del Negratín, posee una elevad capacidad de acogida para todo tipo de usos.
Rincón de Baza: Situada al norte del embalse de Negratín, sus escasos valores ambientales y su amplias vistas le otorgan adecuadas características para acoger usos vinculados con el ocio.

Vega de Baza: Área que le otorga identidad al núcleo de Baza, su posición territorial le permite acoger una amplia variedad de usos.

Llanos: Como consecuencia del ajuste de la delimitación de suelos en el entorno de la autovía, se ha constatado la ausencia de los valores estimados en un principio, configurando una zona sin especiales características ambientales, con una predisposición a implantaciones de actividades productivas por su localización.

SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO
Se incluyen en esta categoría de suelo establecida por la LOUA los asentamientos rurales existentes en el municipio de Baza: Bailén, Benacebada, Los Rodeos en la Sierra de Baza y Siete Fuentes.

El Plan propondrá para este tipo de asentamientos las medidas necesarias para la conservación de las características tradicionales edificatorias, arquitectónicas, de usos, etc. impidiendo su extensión.

Igualmente el Plan propondrá normas sobre las condiciones de urbanización y excepcionalmente la implantación de algunas dotaciones urbanísticas.

La protección del patrimonio cultural ubicado en el medio rural del municipio de Baza.

La ciudad no se encuentra aislada del territorio que la rodea ni ha albergado siempre entre sus límites urbanos a todos los habitantes de su término municipal. Entre unos y otros y este entorno se establecen múltiples relaciones de contacto que dan lugar a la antropización progresiva del mismo, y van dejando una serie de huellas en el paisaje en forma de construcciones, caminos, campos de cultivo, acequias, minas…que son los que lo caracterizan y el objetivo del Catálogo. A pesar de la exhaustividad del trabajo de campo realizado, los contenidos de este documento, salvo en el caso de los yacimientos arqueológicos, que se han relacionado todos los conocidos hasta el momento, pretenden en última instancia ofrecer una visión genérica de los elementos que actúan como estructuradores del territorio o el paisaje entendido éste como resultado de la relación entre el hombre y el medio físico. Todos los elementos que componen ese paisaje son necesarios para su comprensión última, tanto los naturales más o menos transformados por la mano del hombre como sus propias creaciones.

Las zonas rurales con la crisis de sus sistemas productivos tradicionales en los años 60 del siglo pasado vivieron el éxodo de sus habitantes hacia las ciudades en la búsqueda de una mejor calidad de vida, con el consiguiente abandono de todo aquello que les ligaba a su situación anterior. Sólo en aquellas comarcas con un menor desarrollo económico han pervivido hasta fechas más recientes formas de economía tradicional que han mantenido en uso y por tanto conservado los elementos que configuraban ese paisaje ruralizado, aunque en franco proceso de desaparición casi total. Sin embargo y paradójicamente los nuevos gustos sociales por el regreso a la vida en el campo, el turismo rural, etc., está provocando una presión y un consumo no respetuoso en muchos casos del rico Patrimonio rural que zonas como Baza aún poseen, trasladando al ámbito rural tipologías y modelos que poco o nada tienen que ver con lo que antes había.

El Catálogo pretende ser también una llamada de atención para la protección de esos valores tradicionales, de esas señas de identidad que caracterizan nuestro entorno, y que debidamente respetadas contribuyen también a mejorar nuestra calidad de vida.

Para facilitar la localización de los elementos catalogados, y sobre todo para comprender mejor su relación con el territorio y el paisaje del que forman parte, se han establecido cuatro subámbitos o zonas con características tanto geográficas como antrópicas más o menos homogéneas, si bien es posible llegar a una mayor precisión como ya se hizo en el Diagnóstico Ambiental, aunque no se ha estimado necesario en este caso. Estos subámbitos o zonas son:

Sierra de Baza-Parque Natural
Vega-Campo de Jabalcón
Llanos de Jamula-Ramblas
Llanos de Baúl-Atalaya
Siguiendo el mismo esquema de los documentos elaborados para los dos primeros ámbitos, el Patrimonio Rural se ha dividido en las siguientes categorías
Patrimonio Arquitectónico
Patrimonio Arqueológico
Patrimonio Etnológico
Patrimonio Natural

La elaboración del Catálogo ha requerido una concienzuda y sistemática labor de campo a lo largo y ancho de todo el extenso termino municipal de Baza, completada con la recopilación documental de cuanta información se ha podido obtener sobre los diferentes elementos que componen el Patrimonio rural de Baza.

Como paso siguiente se han elaborado una serie de planos generales y de fichas, individualizadas por elemento en unos casos y agrupando varios de ellos en otros siempre que éstos constituyan un conjunto de características homogéneas que les permitan ser considerados como un solo elemento. Los contenidos de estas fichas son:

Identificación del elemento
Descripción del mismo
Valoración
Condiciones de ordenación

El inventario de edificaciones de interés en el medio rural y la protección de los yacimientos arqueológicos.

La intensa antropización de que ha sido objeto históricamente el territorio municipal de Baza, ha dejado una amplia herencia en forma de construcciones, instalaciones, edificaciones, infraestructuras, que según el momento de su realización, de su estado de conservación, ...etc. pueden considerarse como parte del patrimonio cultural edificado o ya como yacimientos arqueológicos.

La propuesta plantea en este momento de formulación del nuevo Plan un extenso inventario, tanto de edificaciones como de yacimientos arqueológicos, basado en el trabajo de campo realizado en fases anteriores.

El inventario de edificaciones será desarrollado a lo largo de la redacción del nuevo Plan, hasta elaborar un Catálogo de Edificaciones de Interés en el Medio Rural, cuyas finalidades básicas son:

- Poner en valor el patrimonio arquitectónico de forma individualizada mediante su inclusión en el Catálogo.
- Potenciar la restauración y reuso de este patrimonio.
- Establecer las medidas protección sobre los elementos catalogados, que garanticen la conservación de sus valores básicos.

Respecto a los yacimientos arqueológicos, el Plan establecerá un perímetro general de protección sobre cada enclave y dictará una normativa que impida su destrucción por la realización de edificaciones o infraestructuras.

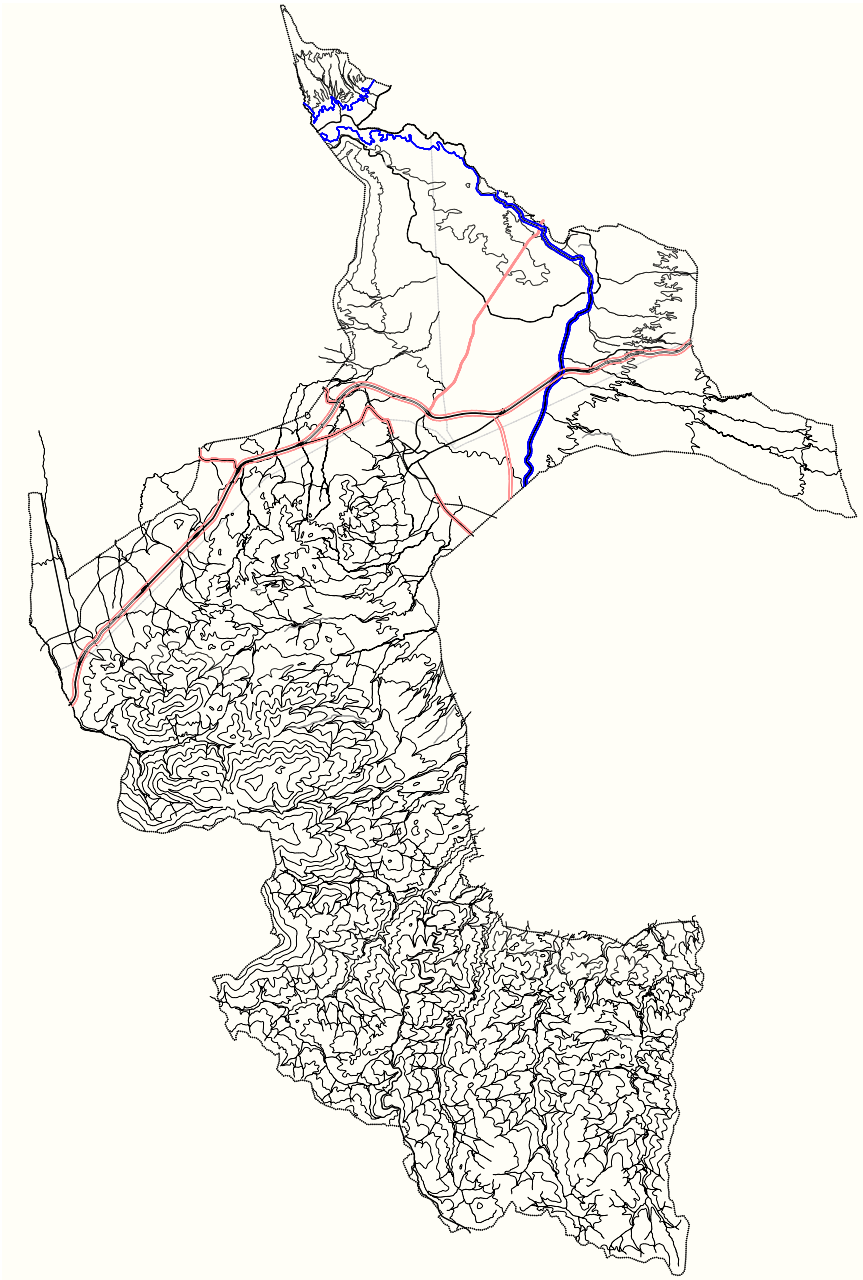


ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

- EDIFICACIONES DE INTERES EN EL MEDIO RURAL.
- YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA



ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

OTRAS PROTECCIONES Y SERVIDUMBRES

PROTECCIÓN DE CAUCES HIDROLÓGICOS

PROTECCIÓN DE LAS CARRETERAS

Otras protecciones y servidumbres.

Por último respecto a la ordenación y protección del Suelo No Urbanizable, la propuesta señala las áreas sometidas a limitaciones o servidumbres de uso o edificación por las legislaciones de carreteras y de aguas.

En este sentido, la propuesta marca las líneas de edificación de las distintas carreteras que discurren por el término municipal, en aplicación de la Ley de Carreteras de Andalucía (50 metros para las carreteras autonómicas y 25 para el resto de vías). La línea de servidumbre del dominio público hidráulico para la red hídrica de primer nivel se sitúa a100 metros a cada lado del deslinde del cauce.

En estas áreas son de aplicación las medidas de protección y limitaciones de cada una de las legislaciones sectoriales.

Como síntesis de la programación que de manera estructural afecta al resto de determinaciones del Plan General se concreta con la Red de Sistema Generales definidos en el Presente Plan que se divide en;

Sistemas Generales de Espacios Libres.

Como dotación de Espacios Libres de mayor rango para la ciudad de Baza, los Sistemas Generales de Espacios Libres constituyen la base de este tipo de dotaciones. En esta categoría, además de los espacios libres más representativos de la ciudad consolidada, tales como la Alameda y la Alcazaba de Baza, se han incluido una serie de Sistemas a obtener en el desarrollo del Plan General.

La cuantificación de los mismos asegura el cumplimiento de los estándares de la LOUA en cuanto a este tipo de espacios, y que se detalla a continuación:

	Nombre	Superficie (m2)
SG-EL-01	Alcazaba	12.250
SG-EL-02	Alameda	16.391
SG-EL-03	Parque de la Constitución	8.883
SG-EL-04	Ferial	43.583
SG-EL-05	Hospital Este	29.557
SG-EL-06	Parque Periurbano	27.157
SG-EL-07	Via Verde	6.678
SG-EL-08	Hospital Oeste	31.067
SG-EL-09a	Proteccion Subestación	3.216
SG-EL-09b	Proteccion Subestación	17.187
SG-EL-10	Barranco	30.102
TOTAL SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES		**226.071**

Según el Padrón Municipal de Habitantes, la población del Municipio de Baza, a 1 de enero de 2009, es de 23.316 Hab. (cifra oficial reconocida por el Instituto Nacional de Estadística).
El incremento de población correspondiente a las viviendas del suelo urbano no consolidado es de 4.899 viviendas x 2,4 =11.758 habitantes.
El incremento de población correspondiente a las viviendas del suelo urbanizable 2.156 viviendas x 2,4 = 5.174 habitantes.
Así pues, el numero total de habitantes previsto en el periodo de vigencia del Plan es de 23.316+11.758+5.174=40.248 habitantes.

El cuadro anterior desglosa los sistemas generales de espacios libres y nos permite observar un total de 226.071 m².
Por lo tanto, el ratio de sistema general de espacios libres por habitante es el siguiente: 226.071 / 40.248 = **5,67 m²/Hab.**

Así pues, se supera el ratio mínimo de 5 m²/Hab. establecido por el articulo 10 de la LOUA.

Sistemas Generales de Equipamientos.

El crecimiento de Baza y su papel de municipio cabecera de comarca impone un nivel de dotaciones a cumplir que incide en la dotación de equipamientos.

Con este planteamiento, la estrategia a seguir se fundamenta en la reubicación de los equipamientos que, habiendo quedado inmersos en la trama urbana, ven desbordada su capacidad y es necesario su traslado a otras zonas más externas de la ciudad.

Los principales equipamientos, clasificados como Sistemas Generales son el Hospital, con una programación para su ampliación, el Cementerio, también con previsiones de crecimiento y el Sistema General Deportivo, que sustituye a las anteriores instalaciones Deportivas de la ciudad.

Al mismo tiempo, el Plan plantea como medida de funcionamiento del Conjunto Histórico de la ciudad y para mejorar y potenciar la habitabilidad de la zona, gestiona la obtención de una serie de ubicaciones estratégicas en el Conjunto Histórico, en edificaciones de carácter histórico, para ubicar y reequipar el Centro Histórico, como medida de apoyo a la obtención de los equipamientos previstos en las diferentes unidades de ejecución planteadas.
Con todo ello, y de forma independiente a la calificación de los equipamientos como sistemas generales o bien como sistemas locales, la estrategia general de reequipamiento se basa en la obtención de suelo suficiente en los nuevos crecimentos para conseguir los objetivos fijados.

Sistemas Generales Viarios.

La articulación viaria tanto de los núcleos urbanos como del municipio en general se ha visto completada de forma que se asegure una correcta circulación y movilidad en todos los crecimientos urbanos. A su vez, estas dotaciones viarias son necesarias para conseguir una circulación fluida de la ciudad consolidada.

Sistemas Generales de Infraestructuras.

Como medio de viabilidad de los crecimientos y la consolidación de los servicios urbanísticos tanto de la ciudad de Baza como del resto de núcleos urbanos del municipio, se hace necesaria la programación de una serie de infraestructuras que palien el déficit actual en este sentido de algunos de los núcleos urbanos, así como asegurar desde el Planeamiento General la viabilidad de los servicios urbanísticos de todos los crecimientos que se plantean.

Con ello, se han planteado la renovación de la Infraestructura eléctrica mediante el acondicionamiento de la Subestación existente, el soterrado de las líneas de alta tensión, así como la creación de una segunda subestación eléctrica.

En cuanto a la depuración, se han previsto tanto la ampliación de la depuradora existente como la implantación de depuración en todos los núcleos urbanos del municipio, programando depuradoras en el entorno de Salazar, Jamula y Baúl (esta última para su uso conjunto con El Romeral.

La obtención del suelo para estos Sistemas Generales estará costeada por la iniciativa privada. Los costes de la construcción de cada uno de ellos (la segunda subestación eléctrica y la ampliación de la depuradora de Baza, así como las nuevas depuradoras en los restantes núcleos) será a cargo de la iniciativa pública.

Sistema General de Vías Pecuarias.

El suelo afectado por la vías pecuarias del municipio se ha clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vías Pecuarias, y cosntituye por sí mismo un sistema general vías pecuarias que se extiende por todo el municipio.

A continuación se recogen dos cuadros en los cuales se detallan todos los sistemas generales del Plan; tanto los sistemas generales de espacios libres, de equipamientos, de infraestructuras, como los sistemas generales viarios.

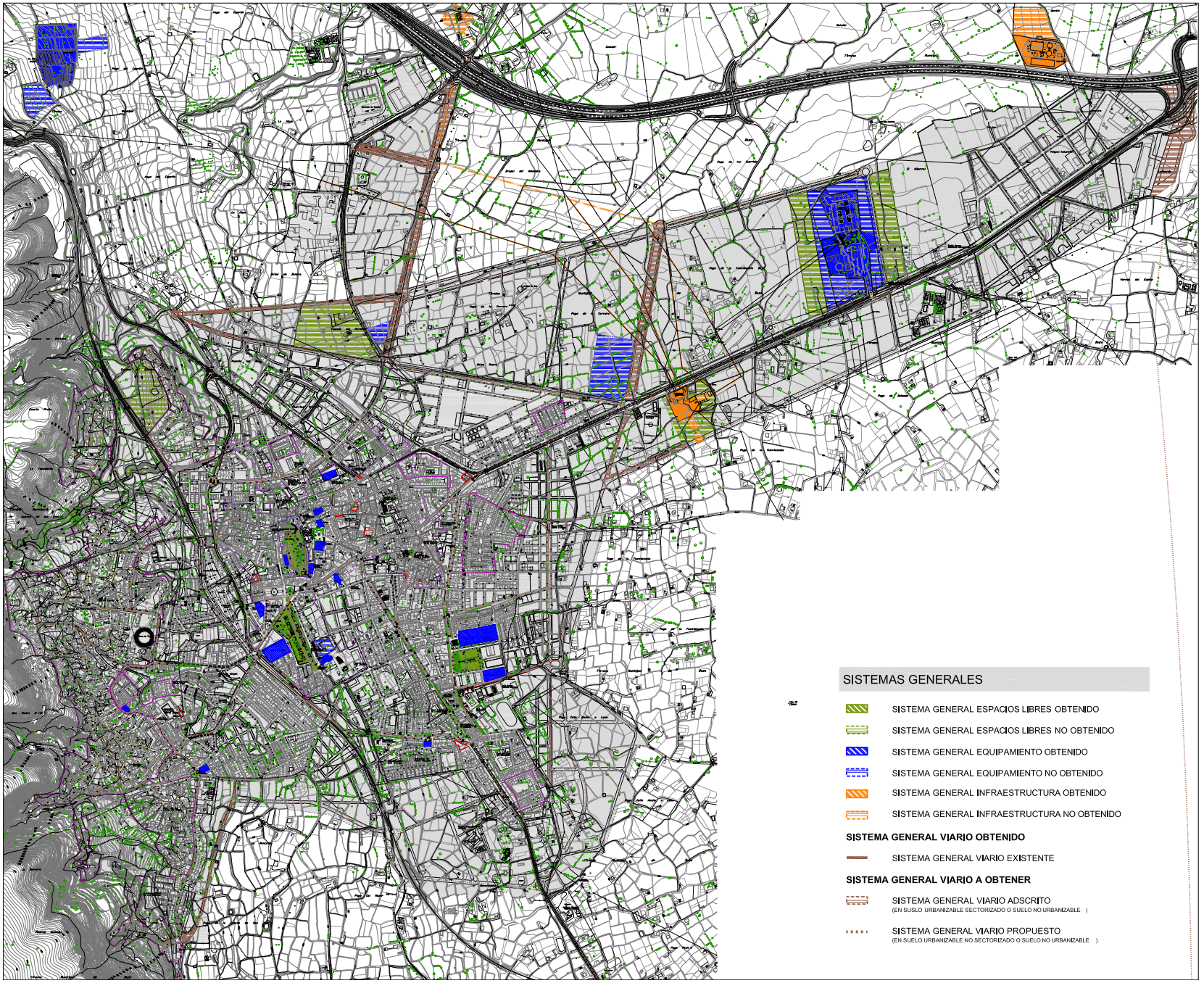
En los cuadros se especifica principalmente la superficie de cada sistema general, su sistema de obtención, así como el área de reparto a la que cada uno esta adscrito.

SISTEMAS GENERALES

Código	Nombre	Superficie (m2)	Clasificación	Área de reparto	Sistema de actuación	Objetivos
SG-EL-01	Alcazaba	12.250	Suelo Urbano	AR-01a	Obtenido	Alcazaba de Baza
SG-EL-02	Alameda	16.391	Suelo Urbano	-	Obtenido	Parque Alameda
SG-EL-03	Parque de la Constitución	8.883	Suelo Urbano	-	Obtenido	Parque de la Constitución
SG-EL-04	Ferial	43.583	Suelo Urbanizable	AR-34	Compensación	Obtención de suelo para la ubicación del Parque Ferial
SG-EL-05	Hospital Este	29.557	Suelo Urbanizable	AR-35	Compensación	Suelo para franja de esponjamiento entre el Hospital y la nueva edificación industrial
SG-EL-06	Parque Periurbano	27.157	Suelo Urbanizable	AR-22	Compensación	Obtención de suelo para la creación del Parque Periurbano
SG-EL-07	Via Verde	6.678	Suelo Urbanizable	AR-22	Compensación	Obtención de suelo para la creación de la Via Verde
SG-EL-08	Hospital Oeste	31.067	Suelo Urbanizable	-	Compensación	Suelo para franja de espojamiento entre el Hospital y la nueva edificación residencial
SG-EL-09a	Proteccion subestacion	3.216	Suelo Urbanizable	AR-21	Compensación	Formalización de una franja de esponjamiento alrededor de la subestación
SG-EL-09b	Proteccion subestacion	17.187	Suelo Urbanizable	-	Compensación	Formalización de una franja de esponjamiento alrededor de la subestación
SG-EL-10	Barranco	30.102		AR-05	Compensación	Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable protección y regeneración de barranco
SG-EQ-01A	Hospital existente	45.985	Suelo Urbano	-	Obtenido	Sistema General Hospital existente
SG-EQ-01B	Ampliación hospital este	21.306	Suelo Urbanizable	AR-35	Compensación	Sistema General ampliación de Hospital
SG-EQ-01C	Ampliación hospital oeste	29.747	Suelo Urbanizable	-	Compensación	Sistema General ampliación de Hospital
SG-EQ-02	Equipamiento deportivo	32.000	Suelo Urbanizable	AR-21	Compensación	Equipamiento deportivo como reubicación y potenciación del uso deportivo
SG-EQ-03A	Cementerio existente	31.724		-	Obtenido	Cementerio existente
SG-EQ-03B	Ampliación del cementerio	15.909		-	Expropiación	Ampliación del cementerio
SG-EQ-04	Estación de Autobuses de Baza	4.000	Suelo Urbanizable	AR-07a	Compensación	Obtención de suelo para la ubicación de la nueva Estación de Autobuses de Baza
SG-EQ-05	Palacio de los Enriquez	4.034		AR-21	Compensación	Obtención del Palacio de los Enriquez
SG-EQ-06	Pista Polideportiva de Baúl	2.612	Suelo Urbano	AR-08a	Compensación	Equipamiento deportivo en Baúl
SG-EQ-07	Teatro Dengra	1.196	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-08	Mercado de Abastos	555	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-09	Ayuntamiento	508	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-10	Museo Arqueológico	986	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-11	Policia Local y Servicios Sociales	447	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-12	Policia Nacional	617	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-13	Teatro Idela	608	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-14	Escuela de Adultos	1.105	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-15	Campo de Fútbol Alameda	4.944	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-16	Pabellón Cubierto, Piscina Cubierta y Equipamiento	7.808	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-17	Parque de Bomberos	2.822	Suelo Urbano	-	Obtenido	

SISTEMAS GENERALES

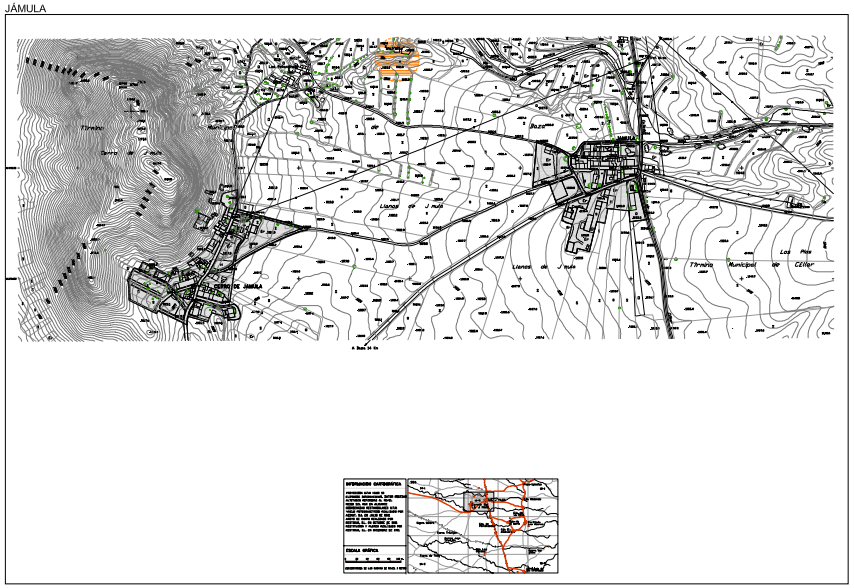
Código	Nombre	Superficie (m2)	Clasificación	Área de reparto	Sistema de actuación	Objetivos
SG-EQ-18	Escuela de Adultos	652	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-19	Casa de la Juventud	430	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-20	Campo de fútbol y pista de atletismo	40.858	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-21	Iglesia de San Jerónimo	915	Suelo Urbano		Obtencion	
SG-EQ-22	Reubicación de la UNED	400	Suelo Urbano		Obtenido	Reubicación de la UNED
SG-INF-01A	Depuradora de Baza	15.909		-	Obtenido	Depuradora de Baza (existente)
SG-INF-01B	Ampliación Depudadora	15.400	Suelo No Urbanizable	AR-31	Compensación	Ampliación Depudadora de Baza
SG-INF-02	Subestación Eléctrica	9.427	Suelo Urbano	-	Obtenido	Subestación eléctrica (existente)
SG-INF-03	Nueva Subestación Electrica	8.456		AR-34	Compensación	Sistema General nueva subestación de Baza
SG-INF-B-a	Depuradora de Baúl	708		AR-08a	Compensación	Dotación de depuradora de aguas al núcleo de Baúl
SG-INF-B-b	Depuradora de Baúl	492		AR-08b	Compensación	Dotación de depuradora de aguas al núcleo de Baúl
SG-INF-J-a	Depuradora de Jamula	900		AR-09a	Compensación	Dotación de depuradora de aguas al núcleo de Jamula
SG-INF-J-b	Depuradora de Jamula	300		AR-09b	Compensación	Dotación de depuradora de aguas al núcleo de Jamula
SG-INF-L1	Soterrado de lineas electricas 01	0	Suelo Urbanizable	-	Compensación	Soterrado de líneas eléctricas para el desarrollo residencial y mejora de la infraestructura
SG-INF-L2	Soterrado de lineas electricas 02	0	Suelo Urbanizable	AR-21	Compensación	Soterrado de líneas eléctricas para el desarrollo residencial y mejora de la infraestructura
SG-INF-L3	Soterrado de lineas electricas 03	0	Suelo Urbanizable	-	Compensación	Soterrado de líneas eléctricas para el desarrollo residencial y mejora de la infraestructura
SG-INF-L4	Soterrado de lineas electricas 04	0	Suelo Urbanizable	AR-21	Compensación	Soterrado de líneas eléctricas para el desarrollo residencial y mejora de la infraestructura
SG-INF-La	Pasillo de soterrado de lineas electricas	3.004	Suelo Urbanizable	AR-07a	Compensación	Pasillo de soterrado de líneas eléctricas, que discurre por el sector urbanizable sectorizado terciario. Trazado orientativo
SG-INF-Lb	Pasillo de soterrado de lineas electricas	1.066	Suelo Urbanizable	AR-07a	Compensación	Pasillo de soterrado de líneas eléctricas, que discurre por los sectores urbanizables no sectorizados. Trazado orientativo
SG-INF-S-a	Depuradora de Salazar	732		AR-10	Compensación	Dotación de depuradora de aguas al núcleo de Salazar
SG-INF-S-b	Depuradora de Salazar	468		AR-30	Compensación	Dotación de depuradora de aguas al núcleo de Salazar
SG-V-01	Nudo de variante	35.060	Suelo No Urbanizable	-	Expropiación	Nudo de enlace de la variante de Baza. Su programación no es municipal.
SG-V-02	SG-V-02	7.117	Suelo Urbanizable	AR-21	Compensación	Sistema General viario interno a sector urbanizable sectorizado
SG-V-03	SG-V-03	17.441	Suelo Urbanizable	AR-21	Compensación	Sistema General viario interno a sector urbanizable sectorizado
SG-V-04a	SG-V-04a	35.741	Suelo Urbanizable	AR-34	Compensación	Sistema General viario interno a sector urbanizable sectorizado
SG-V-04b	SG-V-04b	9.367	Suelo Urbanizable	AR-07a	Compensación	Sistema General viario interno a sector urbanizable sectorizado
SG-V-05a	SG-V-05a	7.516	Suelo Urbanizable	AR-07a	Compensación	Sistema General viario interno a sector urbanizable sectorizado
SG-V-05b	SG-V-05b	1.341	Suelo Urbanizable	AR-07a	Compensación	Sistema General viario adscrito al sector urbanizable sectorizado
SG-V-06	Puente de Barranco	750	Suelo No Urbanizable	AR-05	Compensación	Construcción de viaducto por encima del barranco como parte del viario estructurante de la zona
SG-V-07	SG-V-07	5.870		AR-07a	Compensación	Sistema General viario interno a sector urbanizable sectorizado
SG-V-08	SG-V-08	2.051	Suelo Urbano	AR-25	Compensación	Sistema General viario interno al área de suelo urbano no consolidado.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

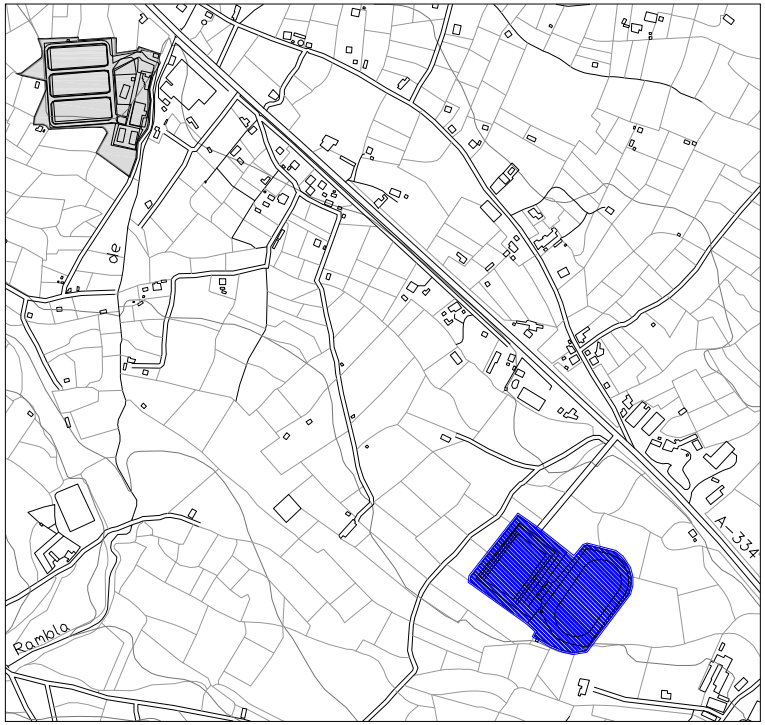
JÁMULA



SALAZAR



ZOAIME



BAÚL



SISTEMAS GENERALES

- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES NO OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO NO OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURA OBTENIDO
- SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURA NO OBTENIDO

SISTEMA GENERAL VIARIO OBTENIDO

- SISTEMA GENERAL VIARIO EXISTENTE

SISTEMA GENERAL VIARIO A OBTENER

- SISTEMA GENERAL VIARIO ADSCRITO (EN SUSLO URBANIZABLE SECTORIZADO O SUELO NO URBANIZABLE)
- SISTEMA GENERAL VIARIO PROPUESTO (EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO O SUELO NO URBANIZABLE)

EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO EN EL PLAN

El régimen urbanístico del suelo es la determinación del planeamiento mediante la que se asigna a los propietarios de aquel el conjunto de derechos y deberes, de entre los establecidos legalmente, a que quedarán sometidos. Es decir, no es el planeamiento quien establece los derechos y deberes de los propietarios, sino que este se limita a aplicar espacialmente los tipos previstos en la legislación urbanística.

Según lo preceptuado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, las clases y subclases de suelo son los siguientes:

- Suelo Urbano Consolidado, que se corresponde con los suelos edificados y/o urbanizados de conformidad con las previsiones del planeamiento.
- Suelo Urbano No Consolidado, que se corresponde con los suelos que, estando consolidados por la edificación al menos en sus dos terceras partes, sin embargo, el uso asignado por el Plan es diferente al implantado, o la edificabilidad asignada por el Plan es manifiestamente superior a la existente o no están totalmente urbanizados. En este suelo se incluyen asimismo aquellos suelos de la Barriada de las Cuevas cuya ordenación pormenorizada deberá resolverse mediante la formulación de los correspondientes Planes Especiales de Reforma Interior, documentos a los que corresponderá ajustar definitivamente los límites del suelo consolidado.
- Suelo Urbanizable Ordenado, que se corresponde con los suelos que el Plan previera para el crecimiento urbano, y que además de clasificarlos, el propio Plan estableciera la delimitación de los sectores y los ordenaría de forma pormenorizada, pero en la presente aprobación provisional, no hay ningún suelo urbanizable con esta categoría.
- Suelo Urbanizable Sectorizado, que son suelos que el Plan clasifica y delimita los sectores de planeamiento parcial, asignándoles usos e intensidades globales, pero no ordena de manera pormenorizada, por lo que precisarán de la formulación del planeamiento de desarrollo.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado, que son los suelos que el Plan se limita a clasificar por se compatibles con la estructura urbana prevista, pero para los que no delimita sectores ni establece ordenación global o pormenorizada.

Además de estas clases, se deben considerar las situaciones de los suelos que se encuentran en fase de desarrollo, y que por su situación transitoria tienen un tratamiento particular:

En aquellos suelos, tanto urbanos como urbanizables en las anteriores Normas Subsidiarias que, teniendo un planeamiento de desarrollo aprobado, y siendo éste compatible con la ordenación del Plan, se encuentran en junio 2010 sin haber consolidado y finalizado su desarrollo, han sido reflejados como Suelos Urbanos o Urbanizables en Transición, con lo que le son de aplicación las determinaciones de ordenación pormenorizada fijadas en su momento por el Planeamiento de desarrollo y posteriores proyectos de urbanización y reparcelación.

- Esta remisión ha de entender en los términos estrictamente necesarios, es decir, únicamente en cuanto a las condiciones particulares de edificabilidad y ordenanzas a aplicar, con el objetivo de reconocer los derechos adquiridos de los propietarios según planeamiento vigente.
- En el resto de determinaciones de carácter general, siempre y cuando no interfieran ostensiblemente en los derechos adquiridos de los propietarios, y con el sentido de armonizar en todo lo posible las condiciones futuras con respecto al nuevo Plan, serán de aplicación el resto de determinaciones fijadas por el Plan General.
- Se establece un plazo máximo de 2 años para la materialización de estos derechos. En caso de Incumplimiento de plazos se estará a lo dispuesto al respecto en la LOUA.

Los siguientes cuadros recogen todos los planeamientos de desarrollo aprobados en Baza desde la vigencia de las NNSS'84.

El análisis y la incorporación al presente Plan de cada uno de estos planeamientos de desarrollo es una tarea obligada del Plan para actualizar el estado de la información urbanística y definir las clases y categorías del suelo.

	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	FECHA DE APROBACION INICIAL	FECHA DE APROBACION PROVISIONAL	FECHA DE APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACION EN B.O.P.	OBSERBACIONES
1	NNSS de Planeamiento			01/04/1984	08/05/1984	
2	ED Huerta de Tafalla	06/06/1984		27/08/1984	17/10/1984	
3	PU Huerta de Tafalla	06/06/1984		27/08/1984	17/10/1984	
4	PU Las Lonchas	05/07/1984		26/11/1984	29/12/1984	
5	PU Cmo. Torre y Puerta Lorca	31/07/1984		25/02/1984	21/03/1985 (nº 64)	
6	ED junto a Estacion y Ctra. Vieja de Granada	26/12/1984		25/03/1985	22/04/1985	
7	ED junto a Colegio San Jose Colasarz	12/06/1985		25/10/1985		
8	PU Felipe Ballesta			21/05/1986		
9	ED y Contribuciones P. Alamillos			27/06/1986		
10	PU de Huerta del Pino			25/07/1986		
11	PU de dos calles transversales P. Lorca			26/09/1986		
12	ED en Cmo. de la Torre	26/05/1987		02/10/1987		
13	PU Paralela Alamillos	24/02/1987				
14	PU Barrio Felicidad	29/05/1987		24/08/1987		
15	PP U-12	27/12/1985	30/12/1986	20/12/1988	22/05/1997 (nº 115)	ordenanzas
16	PERICH	31/10/1986	20/05/1988	30/03/1989		
17	Modificacion NNSS	31/10/1986				
18	ED de J. Mtez. Liria Ctra. Granada	29/12/1987		27/06/1988		
19	ED J: Ramon Schez. Robles - Solares	29/12/1987		02/05/1988		
20	PU c/ P. Cmo. Torre	29/12/1987		20/05/1988		
21	Modificacion P.P.S. Poligono Ganadero	03/03/1989	12/05/1989	20/06/1989		
22	ED San Francisco	15/02/1988		27/06/1988		
23	ED (J. Manuel Gallego Morales)	27/06/1988		06/02/1989		
24	ED c/ Trastercia	07/10/1988		09/01/1989		
25	ED H. Rosal	09/01/1989				Denegado 07/04/1989
26	PP U-4	19/01/1990	28/04/1990	06/10/2004	27/12/2004 (nº 247)	
27	PP U-5	11/05/1990	03/08/1990	22/01/1992	27/5/1996 (nº 120)	
28	PP U-2	15/12/1989	03/08/1990	10/10/1991	25/10/1996 (nº 247)	
29	ED Corredera	12/05/1989		30/09/1989		
30	Modificacion Puntual N.S. Zoaime	05/08/1988	04/11/1988			
31	Modificacion N.S. cambio de suelo c/ Cadiz	05/08/1988	04/11/1988			
32	PU (Dª Soledad Sirveut Cerrillo)	02/05/1989		04/08/1989		
33	PP Poligono Ganadero		09/03/1990	09/03/1990	14/07/1994 (nº 160)	
34	PU S.P.1.1.PP U-12	00/08/1989		30/09/1989		
35	PU MANISAN P. Corredera	00/12/1989		09/03/1990		
36	Unidad de Actuacion Paralela Alamillos	14/04/1990		11/10/1990		
37	ED del Juzgadp	00/04/1990		03/08/1990		
38	Modificacion Puntual N.S. Club Zoaime	00/04/1990	03/08/1990	16/03/1994		Estimacion Recurso Alzada
39	PU sub. 2.1,1.2.1.4 del PU-12	00/04/1990		05/10/1990		
40	ED H. Pino	00/05/1990		05/10/1990		
41	Unidad de Actuacion Huerta del Rosal	00/05/1990		03/08/1990		
42	PP U-14	00/08/1990	20/12/1990	27/11/1991		
43	Estatutos y Bases de Actuacion EPSA	00/10/1990		20/12/1990		
44	PU Huerta Mancebo	00/10/1990		20/12/1990		
45	PU Huerta Pino	05/10/1990		20/12/1990		
46	PU Promotora Jose de Mora	03/11/1990		01/02/1991		
47	Unidad de Actuacion Salon Ideal	20/12/1990		28/04/1991		
48	ED Cmo. De la Torre	20/12/1990		28/04/1991		
49	Unidad de Actuacion SAMESA	02/08/1991		07/08/1992		
50	PP U-7	28/04/1991	21/05/1992	29/07/1993	04/07/1997 (nº 151)	
51	ED SAMESA c/ Hiladores	02/08/1991		14/12/1991		
52	ED Inmobiliaria Ballesta	01/02/1991		28/04/1991		
53	PU (D. Manuel Mertz. Perez)	04/10/1991		07/02/1992		
54	PR Paralela Alamillos	28/04/1991		21/05/1992		
55	PR Huerta del Rosal	04/12/1991		21/05/1992		
56	ED de VIDECA S.A.	14/12/1991		03/04/1992		
57	ED Av Pablo Picasso	03/04/1992		07/08/1992		
58	ED SAMESA Av Almanzora	21/05/1992		02/10/1992		

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	FECHA DE APROBACION INICIAL	FECHA DE APROBACION PROVISIONAL	FECHA DE APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACION EN B.O.P.	OBSERBACIONES
59 PU P. Industrial U-14	02/10/1992		07/02/1996		
60 ED en Bda. La Paz	02/10/1992		05/02/1993		
61 ED en Calles Ctra. Granada	02/10/1992		02/04/1993		
62 PU Hiladores	05/02/1993		01/10/1993		
63 PU en calles Huerta Pino	14/05/1993		25/02/1994		
64 PU Espiritu Santo Alto	02/04/1993		01/10/1993		
65 PU SAMESA Crta. Ronda	14/05/1993		18/04/1994		
66 PP U-8	05/02/1993	18/04/1994	27/11/2001		
67 ED Inmobiliaria Ballesta y otros	05/07/1993		04/02/1994		
68 PU en Barriada de la Paz	01/10/1993		04/02/1994		
69 PU en c/ Trastercia	02/04/1993		03/12/1993		
70 Unidad de Actuacion nº 17 PERICH	04/05/1993		03/12/1993		
71 Estatutos de la Junta de Compensacion U-5	03/04/1992		02/10/1992		
Creacion de la Junta de Compensacion 3-12-93					
72 Estatutos de la Junta de Compensacion U-7	03/12/1993		18/04/1994		
73 ED PP U-12	16/05/1994		02/12/1994		
74 ED Cuesta Aduana	03/03/1995		30/08/1995		
75 PU PP U-2	03/07/1994		07/10/1994		
76 PU E.P.S.A.	03/07/1994		07/10/1994		
77 PU Paralela Almanzora	03/07/1994		07/10/1994		
78 PU PP U-5	03/07/1994		28/10/1994		
79 PU PP U-7	00/12/1994		29/03/1995		
80 PP Club Campo Zoaime	03/02/1995	30/08/1995	01/10/1997		
81 ED c/ Cadiz	03/02/1995		24/04/1995		
82 Modificacion Puntual N.S. El Romeral	03/03/1995		04/02/1998	07/03/1998 (nº 53)	
83 ED San Jose de Calasanz	29/03/1995		30/08/1995		
84 P. de Compensacion P: Industrial	29/03/1995				
85 Constitucio de la Junta Compensacion PP U-7	03/03/1995				
86 PR y ED H. Pino	03/02/1997		04/06/1997	01/08/1997 (nº 175)	
87 ED Crta. Granada	29/04/1995		04/10/1995		
88 PU c/ Perp.Crta.V. Granada	29/03/1995		07/08/1995		
89 PU Con. Molinos	07/12/1995		08/04/1996		
90 PU c/ Cadiz	24/04/1995		07/08/1995		
91 P. de Compensacion PP U-7			30/08/1995		Concreciones al U-7 (27/06/1997)
92 Modificacion Puntual N.S. c/ Cadiz	29/04/1995		30/08/1995		
93 ED en Cuevas de la Arena	04/10/1995		07/02/1996		
94 Unidad de Ejecucion de c/ Sierra Morena	29/03/1995		30/08/1995		Rectificacion de alegaciones 07/12/1995
95 ED Palacio de los Enriquez	04/10/1995		07/02/1996		
96 Unidad de Actuacion nº 1 del PERICH	30/08/1995		05/02/1997		
97 ED Av Jose de Mora	07/12/1995		04/02/1998	07/03/1998 (nº 53)	
98 PP U-6	02/12/1996	23/06/1997	01/10/1997	24/10/1997 (nº 245)	
99 Modificacion Puntual PP U-14					
100 ED del PP U-14					
101 PU c/ Arenas	05/06/1996		02/10/1996	15/07/1996	
102 PR U-17 PERICH	17/11/1997		08/04/1996		
103 PU (Palacio de los Enriquez S.L.)	09/05/1996		03/07/1996		Aprobacion def. solo Urbana (05/02/1997)
104 Modificacion de NNSS	08/04/1996	02/10/1996	05/02/1997		
105 Modificacion del PERICH	08/04/1996	03/07/1996	03/07/1996	07/07/1997 (nº 149)	
106 Delimitacion U. Actuacion Crta. De Murcia	08/04/1996				
107 Delimitacion U. Actuacion Francisco Velasco	08/04/1996		02/10/1996		
108 Area Actuacion e Inicio Expd. Exp. San Marcos	08/04/1996		03/07/1996		
109 PU Huerta Mañas					
110 P. Compensacion PP U-5			03/07/1996		
111 PU U nº 17 PERICH	09/05/1996		31/10/1996		
112 Modificacion PP U-5	09/05/1996		05/12/1996		Se mantiene el mismo texto de ordenanzas
113 PU MANCOBA	23/09/1996		10/02/1997		
114 Modificacion Puntual N.S. Cava Alta	16/03/1998				
115 Modificacion Puntual PP U-7	30/09/1996	03/02/1997			renunciaron el 22/04/1999

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	FECHA DE APROBACION INICIAL	FECHA DE APROBACION PROVISIONAL	FECHA DE APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACION EN B.O.P.	OBSERBACIONES
116 Modificacion Puntual PP U-12	02/12/1996	10/03/1997	27/06/1997	05/08/1997 (nº 178)	
117 Modificacion N.S. c/ Sierra Nevada	02/10/1996		01/10/1997	24/10/1997 (nº 245)	
118 ED en Bad. de la Paz	25/11/1996		02/04/1997		
119 Concreciones al P: Compensacion U-5	05/12/1996		13/03/1997		
120 Unidad de Actuacion nº 18	30/09/1996		02/04/1997		
121 Adopcion Sistema de Coopoeracion sector U-15	03/02/1997		01/10/1997	24/10/1997 (nº245)	
122 PR U. Actuacion Num. 1. PERICH	13/01/1997			25/01/1997	
123 modificacion PU U-7	10/03/1997				
124 Modificacion N.S. en Crta. De Murcia	05/02/1997		03/12/1997	10/01/1998 (nº 6)	
125 PU en Bda. De la Paz	12/05/1997		07/07/1997	09/08/1997 (nº 182)	
126 Sistema de Compensaacion del PP U-8	12/05/1997		06/08/1997		
127 Estatutos y Bases de Actuacion del PP U-8	21/07/1997		14/11/1997	17/12/1997 (nº 288)	
128 Estatutos y Bases de Actuacion del PP U-6	21/07/1997		04/06/1998	24/12/2004 (nº 246)	
129 PR Sierra Morena	23/06/1997		01/10/1997	24/10/1997 (nº245)	
130 PU Sierra Morena	30/06/1997		29/09/1997	24/10/1997 (nº245)	
131 Tramite anulado					
132 Modificacion N.S "SNU"	01/10/1997	04/02/1998		24/10/1997 (nº 245)	
133 Modificacion N.S. Cmo. Fuente S. Juan	01/10/1997			24/10/1997 (nº245)	
134 ModificacionN.S en terrenos Matajero	01/10/1997	03/12/1997	01/04/1998	12/05/1998 (nº106)	
135 Nueva Reparcelacion U-17	17/11/1997		04/02/1998	07/03/1998 (nº 53)	
136 Estatutos y Bases de Actuacion U-4	01/12/1997		23/04/1998	10/01/1998 (nº6)	
137 Adopcion Sistema de Coopoeracion Pol. 2 Sect. U-14	03/11/1997		01/04/1998	12/05/1998 (nº106)	
138 Modificacion PU Sect. U-7					Renunciaron el 22/04/1999
139 ED en Cantarerias	16/03/1998				
140 ED en Cruz Verde	18/01/1999		07/04/1999	11/06/1999 (nº131)	
141 Modificacion de la delimitacion U.A. U-6	22/12/1997		04/06/1998		
142 ED Manzana 13 Sector U-5	22/12/1997		01/04/1998	12/05/1998 (nº106)	
143 ED Con. Molinos	02/02/1998		23/04/1998		
144 ED c/ Sierra Morena	08/06/1998		07/10/1998	30/11/1998 (nº275)	
145 PU de Majaladar S.L.	16/03/1998		25/05/1998	09/07/1998 (nº 155)	
146 PU 1ª Fase Huerta Rosal	22/06/1998		24/05/1999	09/07/1999 (nº155)	
147 ED U.A. nº 5 PERICH	22/06/1998		07/04/1999		Denegacion a la Aprobacion def.
148 Modificacion Puntual PERICH c/ Serrano					
149 ED antiguos terrenos de RENFE	05/10/1998		03/02/1999	12/04/1999 (nº 81)	
150 PP U-9	31/08/1991				
151 Rectificacion PR Sierra Morena	06/07/1998		23/11/1998		
152 Modificacion Cuenta Liquidacion Sierra Morena	27/07/1998		03/02/1999		
153 ED en c/ San Francisco					Archivado, no debe realizarse
154 Modificacion P. Compensa U-7			07/10/1998		Unica Aprobacion
155 PU Terrenos junto a RENFE	15/02/1999				
156 ED U.A: nº1 PERICH	01/02/1999		18/05/1999	29/06/1999 (nº 146)	
157 PR nº1 PERICH	01/02/1999		18/05/1999	29/06/1999 (nº 146)	
158 PP U-3	08/03/1999	18/05/1999	30/09/1999	04/12/1999	
159 Delimitacion de U Ejecucion Av Almanzora	15/02/1999		10/05/1999		
160 Delimitacion de UA y Adopcion de Sistema Cooperacion	21/12/1998		31/01/2000		
161 ED (MARPE LASEBE S.L.)	22/03/1999		01/09/1999	17/11/2000 (nº 265)	
162 Nueva Reparcelacion U-2	29/03/1999				Paralizada
163 Modificacion ED en Rozalof	26/04/1999		29/07/1999	14/09/1999 (nº 14)	
164 PU en Rozalof	26/04/1999		21/06/1999	11/09/1999 (nº 209)	
165 Modificacion Puntual N.S. en Crta. Caniles	28/10/1999	27/01/2000	22/05/2001		
166 ED en c/ Ferrocarril	26/04/1999		29/07/1999	14/09/1999 (nº 204)	
167 Modificacion Delim. U. Ejecucion num 3 PERICH	26/04/1999		21/06/1999	29/07/1999 (nº 172)	
168 ED junto a c/ Jacinto	27/09/1999		04/04/2000		
169 PR Av. Almanzora	14/06/1999		08/11/1999	14/12/1999 (nº 285)	
170 PU ZOAIME	26/07/1999		24/01/2000	22/02/2000 (nº 43)	
171 PU U.A. num 1 del PERICH			22/02/2000	22/02/2000 (nº 43)	
172 P. Compensacion Loaime S.A.	27/12/1999			29/01/2000 (nº 23)	
173 PP U-15	07/02/2000	25/05/2000	16/10/2001		

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	FECHA DE APROBACION INICIAL	FECHA DE APROBACION PROVISIONAL	FECHA DE APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACION EN B.O.P.	OBSERBACIONES
174 Modificacion Puntual NNSS	25/11/1999	27/04/2000	07/07/2000		
175 PP U-13	05/06/2000	28/09/2000		11/02/2002 (nº 39)	
176 Nueva Modificacion terrenos Matadero	27/01/2000			02/03/2000 (nº 43)	
177 P. Compensacion PP U-3	07/02/2000			02/03/2000 (nº 50)	
178 Modificacion PP U-5	07/02/2000	27/04/2000			
179 ED Poligono Industrial	29/02/2000		29/06/2000	29/07/2000 (nº 173)	
180 ED del PP U-12	10/04/2000		29/06/2000	29/07/2000 (nº 173)	
181 PU del PP U-3	10/05/2000		03/07/2000	09/08/2000 (nº 182)	
182 Modificacion del PU U-5	02/05/2000		04/12/2000	30/12/2000(nº 299)	
183 ED U.A: nº 15 PERICH	23/10/2000				
184 ED del PP U-9	19/06/2000		28/09/2000	11/11/2000 (nº 260)	
185 Nueva documentacion del PP U-9	03/07/2000	28/09/2000	31/01/2002	03/07/2003 (nº 174)	
186 Modificacion P. Compensacion U-5	12/03/2001				
187 ED Segura desarrollos Industriales S.L.	06/12/2000		21/12/2000		
188 Modificacion PP U-8	11/12/2000	27/01/2001	27/11/2001		
189 Modificacion del nº 3y4 del PP U-7	05/02/2001	25/10/2001	26/03/2003	14/06/2003 (nº135)	
190 Modificacion P. Compensacion U-7					
191 ED U: Ejecucion nº 3 PERICH					
192 Modificacion NNSS Manzana 19 Sector U-15	29/11/2001		18/08/2002		
193 Modificacion E:P:S:A:	12/02/2001				
194 Estatutos y Bases de Actuacion PP U-13	15/01/2001		07/05/2001	31/03/2001 (nº 123)	
195 Modificacion Delim. U. Ejecucion MANCOBA	05/02/2001				
196 Ultima Reparcelacion U-2	19/02/2001				
197 Concreciones al P . Compensacion ZOAIME	12/03/2001				
198 PU Av. Almanzora	21/05/2001		06/08/2001	11/09/2001 (nº209)	
199 ED c/ casicas	30/07/2001		25/10/2001	19/12/2001 (nº 290)	
200 PU U. Ejecucion nº 3 PERICH	06/08/2001		08/10/2001	29/10/2001 (nº249)	
201 ED Rio Eloro y Cuesta Paz					Pendiente
202 Modificacion Delimitacion PP U-6	25/06/2001		08/10/2001		
203 PU U.A. num 9 del PERICH	19/11/2001		08/07/2001	11/02/2002	
204 PR Crta. Murcia	12/11/2001		04/02/2002	21/02/2002 (nº 42)	
205 Modificacion Puntual U. Ejecucion nº 4 PERICH	12/11/2001				Anulada por Modificacion de Ambito
206 Modificacion Puntual N.S. en terrenos junto Lonja	31/01/2002	30/05/2002	24/07/2002		C.P.O.T.U.
207 Estatutos y Bases P. Industrial PP U-8	04/02/2002		08/04/2002	22/05/2002 (nº 115)	
208 Modificacion Puntual N.S. Cuesta Mancoba	31/01/2002		28/11/2002	31/01/2003 (nº 24)	
209 ED U.A. nº 21 Majaladar	14/07/2003		25/09/2003	22/10/2003 (nº 243)	
210 PU nº 4 PERICH	16/02/2004		03/05/2004	17/06/2004 (nº 115)	
211 Nuevo P. Compensacion U-7	11/02/2002				
212 PR U.A. nº 1 PERICH					
213 ED nº1 del PERICH					
214 PU c7 Casicas y c/ Molinos	24/06/2002		12/08/2002	05/09/2002 (nº 204)	
215 Normalizacion fincas c/ casicas esquina S. Francisco	29/04/2002		19/01/2004		
216 ED c/ Mancoba y Crta. V. Granada	15/07/2002		16/09/2002	24/10/2002 (nº 245)	
217 PU PP U-6	01/07/2002		07/10/2002	22/11/2002 (nº 269)	
218 Estatutos y Bases PP U-9 Pol. 2	01/07/2002		30/09/2002	02/11/2002 (nº 252)	
219 P. Compensacion U-6	12/08/2002				Se incluye exp. De liquidacion def. 23/03/2004
220 Reparcelacion VOLUNTARIA E.P.S.A.	07/10/2002		25/11/2002		Terminado
221 Modificacion Puntual NNSS El Romeral	26/07/2001	27/03/2002	24/05/2002		
222 Modificacion Puntual NNSS La Mancoba	30/01/2003		18/12/2003	13/02/2004 (nº 24)	
223 Modificacion Puntual NNSS PP U-12	04/11/2002	30/01/2003		05/07/2003 (nº152)	
224 Cuenta Liquidacion Definitiva Sector U-3	04/11/2002				Terminado exp.
225 Liquidacion Definitiva Av. Almanzora	07/10/2002			29/10/2002 (nº 249)	Terminado exp.
226 P. Compensacion Pol. 2 PP U-9	21/04/2003			31/07/2003(nº 174)	Unica
227 P. de Estatutos y Bases Poligono 3 U-15	30/01/2003			09/07/2003 (nº 155)	
228 PU Pol. 1.3 P.P U-12	20/01/2003		07/04/2003	14/05/2003 (nº 108)	
229 Estatutos y Bases U.A. nº 4 del PERICH					
230 Modificacion PU PP U-2	02/02/2004		18/10/2004	23/11/2004 (nº 225)	
231 ED PP U-2	07/04/2003		28/08/2003	22/10/2003 (nº 243)	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	FECHA DE APROBACION INICIAL	FECHA DE APROBACION PROVISIONAL	FECHA DE APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACION EN B.O.P.	OBSERBACIONES
232 ED PP ZOAIME	07/04/2003		31/07/2003		
233 PU Mancoba	07/04/2003		14/07/2003		
234 Nuevos Estatutos y Bases Actuacion PP U-13	29/05/2003		25/09/2003	25/10/2003 (nº 246)	
235 U.A. nº 18 del PERICH					Pendiente
236 Modificacion Puntual PR U-2	20/01/2003		12/05/2003		
237 ED en Crta. Caniles	03/11/2003		22/01/2004	26/03/2004(nº 59)	
238 Modificacion P. Compensacion U-7	19/05/2003				Terminado
239 ED E.P.S.A.	09/06/2003		28/08/2003		
240 PU U-14 PERICH	16/03/1998		25/05/1998		No se encuentra exp. Del ED
241 Modificacion Puntual del PERICH					
242 Modificacion de Oficio PR U-2	19/01/2004		18/10/2004	10/12/2004 (nº 236)	Hecha certificacion
243 PU P. Inndustrial EPSA	21/07/2003		15/09/2003	26/09/2003 (nº 236)	
244 PU PP U-9	29/09/2003		15/12/2003	16/01/2004 (nº 9)	
245 Nueva Delimitacion U. Ejecucion nº 4 PERICH	27/10/2003		19/02/2004	27/02/2004 (nº 39)	
246 Modificacion P. Compensacion nº 3 del PP U-7	24/11/2003				
247 PU nueva apertura (Olivar Madres)	19/01/2004		15/03/2004	21/04/2004 (nº 75)	
248 PR Voluntaria EPSA Pol. Industrial	15/12/2003				
249 ED en Pablo Picasso	16/02/2004		27/05/2004	30/08/2004 (nº 166)	
250 ED U.A. num 4 PERICH	16/02/2004		29/04/2004		
251 Modificacion P. Compensacion Pol.2.5.9	22/03/2004				Terminado , ultimo acuerdo 18/04/2005
252 PU Pol.2.5.9	05/04/2004		14/06/2004	03/08/2004 (nº 148)	
253 PU PP U-13	19/07/2004		02/11/2004	20/12/2004 (nº 242)	
254 PU c/ Mancoba y Cerezo	19/04/2004		14/06/2004	21/07/2004 (nº 139)	
255 PU c/ Ruben Dario Y M. Hernandez	19/04/2004		19/07/2004	19/07/2004 (nº 137)	
256 Modificacion PP U-3	19/04/2004		22/12/2004	10/03/2005 (nº47)	Modificacion de ordenanzas
257 Estatutos y Bases Actuacion Pol. 1. Sector 15	27/05/2004		28/10/2004	08/08/2006 (nº 150)	
258 PU c/ Francisco Velasco	21/06/2004		18/10/2004	17/12/2004 (nº 241)	
259 Modificacion PP U-7	14/06/2004		31/03/2005	15/06/2005 (nº 112)	
260 Modificacion U.A. nº 2 del PERICH	03/05/2004		29/11/2004	27/12/2004 (nº 247)	
261 Modificacion PP U-13	17/05/2004		28/10/2004	27/01/2005 (nº 18)	Ordenanzas
262 Modificacion PP U-12	17/05/2004		22/12/2004	13/05/2005 (nº 69)	
263 ED en Pol. Ctra. Benamaurel	17/05/2004		22/07/2004	13/09/2004 (nº 176)	
264 PU Pablo Picasso Y Adarve Monjas	14/06/2004		18/10/2004	20/12/2004 (nº 242)	
265 PU en Crta. De Caniles	23/08/2004		02/11/2004	29/11/2004 (nº 229)	
266 Modificacion P. Compensacion U-6	19/07/2004				Operaciones juridicas complementarias 23/05/2005
267 PR Pol. 1PP U-8	19/07/2004		15/11/2004	23/12/2004 (nº 245)	Hecha certificacion registro
268 PU Pol. Ctra. Benamaurel	02/08/2004		18/10/2004	03/12/2004 (nº 233)	
269 P. Ampliacion Urbanizacion c/ A. Machado					
270 Modificacion P. Compensacion PP U-9	07/12/2004				Hecha certificacion registro 24/02/2005; nueva 18/04/2005
271 PR PP U-13	29/11/2004			24/01/2005 (nº 15)	Hecha certificacion registro 02/03/2005; nueva 18/04/2005
272 PR PP U-15 Pol. 3	29/11/2004				Hecha certificacion registro 10/02/2005; nuevo 16/08/2005
273 Modificacion Puntual PP U-5	27/12/2004		28/07/2005	23/09/2005 (nº 182)	
274 Nueva Modificacion P. U.A. nº 2 PERICH	11/04/2005				
275 PP U-11					Se dan varias licencias obras provisionales 2007
276 PU Pol. Ind. Baico	20/06/2005		03/10/2005	08/11/2005 (nº 212)	Acta de recepcion 28/05/08
277 PR voluntaria (Dª Maria Gallardo Vico)	29/08/2005				
278 PR voluntaria (Segura Desarrollos Industriales)	26/07/2005		19/09/2005		
279 Nueva Modificacion PP U-2	06/02/2006		26/10/2006	23/11/2006 (nº 223)	
280 PU Pol. 3 Sector 15 (1ª fase)	03/01/2006		27/03/2006	08/05/2006 (nº 85)	
281 ED c/ Antonio Machado y Otros					Renuncian el 07/02/2006
282 Estatutos y Bases del Pol. 2 del Sector U-3	23/03/2006		29/06/2006	07/08/2006 (nº 149)	
283 Estatutos y Bases del Pol. 2 del PP U-4	23/02/2006		29/06/2006	01/08/2006 (nº 145)	
284 ED manzana 1 PP U-13	27/03/2006		29/06/2006	14/11/2006 (nº 216)	
285 Modificacion PR	19/03/2006		14/05/2007	08/06/2007 (nº 109)	
286 Modificacion PP U-5	27/03/2006		28/09/2006	15/12/2006 (nº 237)	
287 Nuevo ED en c/ Antonio Machado	02/05/2006		31/07/2008	04/09/2008 (nº 169)	
288 Modificacion PP U-7	18/09/2006		31/07/2008	04/09/2008 (nº 115)	
289 Modificacion Reparcelacion PP U-2	06/09/2006		15/01/2007	01/02/2007 (nº 22)	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	FECHA DE APROBACION INICIAL	FECHA DE APROBACION PROVISIONAL	FECHA DE APROBACION DEFINITIVA	FECHA DE PUBLICACION EN B.O.P.	OBSERBACIONES
290 Modificacion PU U-2	13/09/2006		15/01/2007	01/02/2007 (nº 22)	
291 Modificacion PP U-6	16/04/2007			04/02/2008 (nº 22)	
292 P.G.O.U.	27/10/2005	01/03/2007			
293 Modificacion PP U-13	13/08/2007		26/06/2008	01/08/2008 (nº 146)	
294 PR Pol. 2A Sector U-3	17/12/2007				Rdo. Al Reg. Para su inscripcion 26/03/08
295 ED el Baico	21/01/2008		24/04/2008		
296 PU Pol. 2 Sector U-3	24/03/2008		02/06/2008	08/07/2008 (nº 128)	
297 Modificacion ED U. Ejecucion nº 20	17/03/2008		29/05/2008	10/07/2008 (nº 130)	
298 ED Urb. Torre el Romeral	14/07/2008		25/09/2008	26/12/2008 (nº 247)	Alegaciones
299 PU Pol. El Baico	07/07/2008		01/09/2008	29/09/2008 (nº 186)	
300 ED Cambio condiciones parcela U-13	22/07/2008		28/08/2008	10/11/2008 (nº 215)	Anulado
301 ED Transformacion de suelo VPO Espiritu Santo	01/09/2008				
302 Revision de oficio PR Crta. Murcia	26/06/2008				
303 ED Villa Manuela	20/10/2008		22/01/2009	02/03/2009 (nº 40)	
304 Modificacion PP U-13					
305 Modificacion PP U-13					
306 ED (Juan Jose Rguez. Padilla)	19/01/2009				
307 Mod Sistema Cooperacion a Compensacion PP U-15	27/11/2008		26/03/2009		
308 Modificacion PP U-13	01/12/2008				
309 Modificacion PP U-2 Manzana 7b	09/02/2009				
310 PU U.E. Crta. Murcia					
311 PR U.E: Crta. Murcia	06/01/2009				

El análisis de la información urbanística recogida permite definir cuales son los suelos que actualmente están en transición.

El cuadro adjunto presenta los suelo urbanos y urbanizables con planeamiento de desarrollo que se encuentran, en Junio 2010, en transición (se especifica en las fichas correspondientes los instrumentos de planeamiento que han ordenado esto suelos):

SUELOS CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

CODIGOS APR. DEFINITIVA'10	CODIGOS APR. PROV'07	Superficie m2S	Uso y Tipología -	Edificabilidad Global m2T/m2s	Viviendas Viv	Densidad Viv/Ha
UT-R-01	SPD-R-09	5.830	MC	1,47	79	136
TOTAL SUELO URBANO EN TRANSICION		**5.830**			**79**	
SUO-R-01	SPD-R-07	16.354	UA+UD	0,66	47	25
SUO-I-01	SPD-I-12	164.403	I	1,00	0	0
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO		**180.757**			**47**	
TOTAL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		**186.587**			**126**	

Ateniéndose al articulo 45 de la LOUA, el Plan delimita una serie de áreas de suelo urbano no consolidado que por sus características y sus tamaños, el PGOU no considera recomendable incluirlos en unidades de ejecución, o tratarlas de forma muy especifica.

Por lo tanto se han diferenciado dos tipos de excepcionalidades definidos de la siguiente manera:

- En el primer tipo se trata de suelos urbanos de superficies reducidas proviniendo de planeamiento de desarrollo de las NNSS en los cuales se aumenta el aprovechamiento vigente. Por lo tanto, además de programar la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo del ámbito y realizar la ejecución de las obras de urbanización precisas, el PGOU preve de manera orientativa la localización de las cesiones de espacios libres y equipamiento según los requisitos del artículo 17 de la LOUA, correspondiendo al incremento de edificabilidad bruta. Los planeamientos de desarrollo podrán modificar la ubicación de estas cesiones siempre cuando se respeten los mínimos de la LOUA.

Los suelos que cumplen estos requisitos son los siguientes:

SUNC-R-01
SUNC-R-02
SUNC-R-03

El siguiente cuadro recoge las determinaciones estructurales de estas áreas de suelo urbano no consolidado fuera de unidad de ejecución, así como las cesiones de espacios libres y equipamiento según los requisitos del artículo 17 de la LOUA:

- En el segundo tipo se trata del suelo industrial PERI 01b:

Los Suelos incluidos dentro del ámbito del PERI 01b, se clasifican en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, como Suelo Urbano No Consolidado de uso industrial incluido dentro de Área de Reparto, en virtud del artículo 58.1 b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Actualmente, los suelos incluidos dentro del ámbito del PERI 01b tienen un uso industrial privado estando las parcelas ocupadas por naves industriales en su mayoría, y por un Equipamiento privado destinado a Club de Tenis. El ámbito tiene un alto grado de ocupación por las edificaciones construidas, las cuales, para ser ejecutadas en Suelo No Urbanizable siguieron la tramitación legalmente establecida en el momento de su ejecución, ya que cuentan con declaración de interés social, licencia de obras, licencia de actividad e incluso acuerdos de aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo de los proyectos.

Por los motivos expuestos, el ámbito englobado en el PERI 01 b se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado de uso Industrial, y le es de aplicación el artículo 17.2 de la LOUA, considerando que puede eximirse del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.1 de la LOUA, ya que el grado de ocupación por la edificación hace inviable dicho cumplimiento.

ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CODIGOS APR. DEFINITIVA'10	CODIGOS APR. PROV'07	Áreas de reparto	Figura de Planeamiento	**Superficie** m2S	**Viviendas** Viv	**Viviendas según Planeamiento Vigente** Viv	**Viviendas Computables** Viv	**Edificabilidad** m2T	**Edificabilidad computable (incremento)** m2T	**Cesiones Art. 17 LOUA** m2S	**Coef. Edif. Global** m2T/m2S	**Densidad de Viviendas** Viv/Ha	**Uso y Tipología** -	**Coef. Hom. Uso y Tip.** 70% Res + 30%VP	**Aprov. Objetivo Sector (incremento)** (m2cuc)	**Aprov. Subjetivo 90%** (m2cuc)	**Aprov. Ayuntamiento 10%** (m2cuc)
Suelo Urbano No Consolidado Residencial																	
SUNC-R-01		AR-41	ED	3.900	70	36	34	13.260	3.510	1.053	3,400	179	MC	1,21	4.247,10	3.822,39	424,71
SUNC-R-02		AR-42	ED	773	12	6	6	1.825	0	0	2,361	155	MC	1,21	0,00	0,00	0,00
SUNC-R-03		AR-43	ED	1.845	49	8	41	6.273	2.583	775	3,400	266	MC	1,21	3.125,43	2.812,89	312,54
TOTAL SUNC RESIDENCIAL				**6.518**	**131**	**50**	**81**	**21.358**	**6.093**	**1.828**					**7.372,53**	**6.635,28**	**737,25**

LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE BAZA.

Criterios generales de la propuesta.

La propuesta elaborada para el núcleo urbano de Baza trata de dar respuesta de manera integrada al conjunto de objetivos marcados en la fase de Diagnóstico, Objetivos y Estrategias, así como a las propuestas del Avance corregidas o matizadas por las sugerencias recogidas en el periodo de exposición pública del mismo. En el contexto del planeamiento urbanístico se entiende por integración a la utilización conjunta y coordinada de los instrumentos que la legislación de suelo pone a disposición del planeamiento para el desarrollo de los fines que esta propia legislación le establece.

Estos instrumentos en el caso de los Planes Generales son fundamentalmente cinco:

- Definición de la estructura urbana, que comprende el establecimiento de los sistemas principales de comunicaciones, espacios libres y dotaciones.
- Clasificación del suelo, que significa la delimitación del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.
- Calificación del suelo, es decir, el establecimiento de los usos globales y pormenorizados y de sus intensidades para los suelos urbanos y urbanizables.
- Programación, mediante el que se determina el orden en que deberán llevarse a cabo las previsiones del planeamiento.
- Equidistribución, como el instrumento que permite distribuir de forma homogénea, según las clases de suelo, las cargas y beneficios derivados de la ejecución de las propuestas del planeamiento.

La propuesta del Plan se apoya en el uso de los tres primeros instrumentos citados: definición de la estructura urbana, clasificación del suelo y calificación del suelo; ya que son estos los que realmente definen la forma urbana pretendida y explican suficientemente la imagen final de ciudad proyectada. Para asignar así ordenanzas específicas según usos y tipologías edificatorias y poder también delimitar actuaciones concretas en unidades de ejecución, planes de reforma interior o planes parciales.

Sin embargo, que se trate de tres instrumentos legalmente definidos de forma separada no implica necesariamente que los mismos hayan de utilizarse segregadamente, ni que deba existir una jerarquía entre ellos en todos los casos.

En efecto, en las ciudades pequeñas y medianas, como es el caso de Baza, la diferencia entre la ordenación estructural y la ordenación local, entre la ordenación global y la pormenorizada, es muchas veces inapreciable, ya que es a través de la adición coordinada de elementos locales como se construyen la mayor parte de los elementos estructurales. Del mismo modo, resulta imposible separar las actuaciones que permiten articular la ciudad, de aquellas que sirven de soporte al nuevo crecimiento y sin las cuales este no sería viable.

En este sentido, la propuesta parte del criterio de usar todos los instrumentos -definición de los sistemas básicos, nuevos suelos clasificados y calificación pormenorizada del suelo- para lograr una mejor articulación urbana del núcleo de Baza el problema más destacado de la ciudad, articulación que a la misma vez aspira a conseguir una mejor calidad urbana, tanto para el suelo consolidado como para el suelo que debe soportar el crecimiento urbano.

Clase de Suelo	Ámbito de Planeamiento	Código	Instrumento de Planeamiento	Cumplimiento Artículo 17 LOUA (Cesiones, Edificabilidad Máx, Densidad Máx)	Cumplimiento Artículo 54, 55 LOUA (Cesión del 10% Aprovechamiento)	Cumplimiento Artículo 10 LOUA (Ordenación Estructural, 30%VP)	Ámbito de Gestión	Sistema de Actuación
Urbano	Área de Reforma Interior	PERI	PERI, ED	Sí	Sí	Sí	Unidad(es) de Ejecución	Compensación, Cooperación o Expropiación
	Área de Suelo Urbano No Consolidado	SUNC	PE, ED, PR	Sí (Cuando proceden de Planeamiento de Desarrollo: Cesiones del incremento de Edif.)	Sí	Sí	Unidad(es) de Ejecución	Compensación, Cooperación o Expropiación
	Sector de Suelo Urbano No Consolidado	UE	PP, PE, ED	Sí	Sí	Sí	Unidad(es) de Ejecución	Compensación, Cooperación o Expropiación
Urbanizable	Sector de Suelo Urbanizable Ordenado	SUO	ED	Sí	Sí	Sí	Unidad(es) de Ejecución	Compensación, Cooperación o Expropiación
	Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado	SUS	PP, PE	Sí	Sí	Sí	Unidad(es) de Ejecución	Compensación, Cooperación o Expropiación
	Suelo No Sectorizado	SUNS	Plan de Sectorización			art.10.1.A)e)		
No Urbanizable	Actuación de Interes Público	AIP	Proyecto de Actuación					

Cuadro interpretativo de la definición de los ámbitos de planeamiento según la LOUA

Para lograr esta mejor articulación la propuesta se apoya principalmente en dos sistemas: el sistema viario y el sistema de espacios libres. El sistema viario es el que permitirá la integración funcional de las distintas zonas que forman el núcleo de Baza, fruto de un crecimiento histórico desmembrado, la puesta en valor de áreas urbanas en proceso de abandono y marginación y la integración de las nuevas áreas de crecimiento con la ciudad consolidada. Al sistema de espacios libres se le asigna la responsabilidad de trabar espacial y peatonalmente la nueva ciudad y de acordar el espacio urbanizado con las características topográficas e hidrográficas del territorio soporte.

Las zonas consolidadas sobre las que fundamentalmente incide la propuesta son: los barrios de Las Cuevas y el antiguo canal ferroviario y su entorno. Aun cuando en esta memoria se describan las actuaciones sobre ambas zonas de forma separada, en realidad se trata de un conjunto inseparable, ya que sólo desde la transformación propuesta para el canal ferroviario es posible y razonable la proyectada para los barrios de Las Cuevas, ya que si con el espacio ferroviario se trata de lograr un espacio de conexión y un espacio central en la ciudad no sólo desde el punto de vista geográfico, sino también funcional, en los barrios de Las Cuevas se trata de interconectarlos entre sí y con la ciudad baja, precisamente usando el espacio ferroviario.

El necesario crecimiento urbano se concibe en la propuesta como una oportunidad para lograr la conexión entre zonas separadas, apoyando así la mejora de la articulación pretendida. El desarrollo pormenorizado realizado en la ordenación de las zonas de nuevo crecimiento, se justifica, precisamente, en la imposibilidad antes indicada de separar ordenación general y ordenación local en ciudades como Baza, ya que son los viarios y los espacios libres propios de las zonas de crecimiento los que sirven además para trabar la ciudad consolidada.

El Plan incluye un primer planteamiento para establecer el régimen urbanístico del suelo en el Plan, o lo que es lo mismo, la futura clasificación del suelo. Los criterios aplicados han sido: el estricto seguimiento de los criterios legales para delimitar el Suelo Urbano Consolidado; la consolidación de las actuaciones de planeamiento en curso de ejecución, que quedan subsumidas en el Plan para evitar interferencias en su desarrollo; la delimitación como Suelo Urbano No Consolidado de suelos que habiendo sido ya clasificados como tales, no cuentan con todos los servicios básicos; y la clasificación como Suelo Urbanizable, de las áreas de nuevo crecimiento y de aquellas otras que estando ocupadas por edificación son Suelo No Urbanizable en las Normas vigentes. A continuación se explican las distintas partes de la propuesta del Plan de manera pormenorizada.

Como se ha indicado al explicar los criterios generales, la mejora de la articulación urbana de Baza se confía en gran medida al proyecto de un nuevo sistema viario, que debe ser a su vez el armazón sobre el que se cuelgue el resto de la propuesta.

El sistema viario diseñado parte de asumir la inmesa mayoría de las vías existentes, sean estas de carácter urbano o carretero, para enmarcarlas en un esquema que, complementado con nuevas vías, satisfaga las necesidades generales de accesibilidad desde el viario territorial y de interconexión entre las distintas zonas urbanas.

El esquema diferencia dos jerarquías del sistema: las vías de primer nivel y las vías de segundo nivel, que deben entenderse como complementarias de las primeras a nivel zonal.

Las principales actuaciones en el primer nivel son las siguientes:

1. Variante de la carretera de Benamaurel como nuevo acceso central a Baza, desde la A.92-N hasta la vía principal de los sectores SUS-R-06 y antiguos U3 y U4 de las NN.SS.
2. Nueva avenida sobre la antigua traza del ferrocarril a lo largo de todo el núcleo urbano, configurada como via verde al mismo tiempo que eje rodado importante.
3. Modificación del trazado previsto para la vía principal del sector SUS-R-05, en su extremo oeste para interceptarla con la avenida del ferrocarril sobre la carretera de Granada.
4. Modificación del trazado previsto para la vía principal de los sectores al este del núcleo en su extremo norte y sur para interceptarla con la vía principal de los sectores residenciales del norte sobre la carretera de Murcia, al norte, y con la nueva avenida prevista entre la carretera de Caniles y el camino de las Siete Fuentes, al sur.
5. Nueva avenida al sur del núcleo entre la carretera de Caniles y el camino de las Siete Fuentes.
6. Mejora de trazado y prolongación hacia el norte del actual eje de los barrios de Las Cuevas, desde la calle Francisco de Velasco hasta las Cuevas de Freila y nueva avenida sobre la traza del ferrocarril.
7. Prolongación y creación de vías transversales entre el eje de los barrios de Las Cuevas, la nueva avenida del ferrocarril y la carretera de Ronda.
8. Prolongación de las calles Casicas hacia el oeste e Isaac Peral hacia el este para conectar la avenida José de Mora con el resto del viario de primer nivel en diversos puntos.

Y en el segundo nivel, las siguientes:

A. Vial de nuevo trazado por la cota intermedia de los barrios de Las Cuevas, desde el camino de las Siete Fuentes hasta la prolongación del actual eje de Las Cuevas.

B. Mejora y creación de tres conexiones entre el eje actual de Las Cuevas y el nuevo vial superior.

C. Nuevo vial paralelo al sur de la carretera de Murcia de conexión de los sectores industriales con el núcleo de Baza.

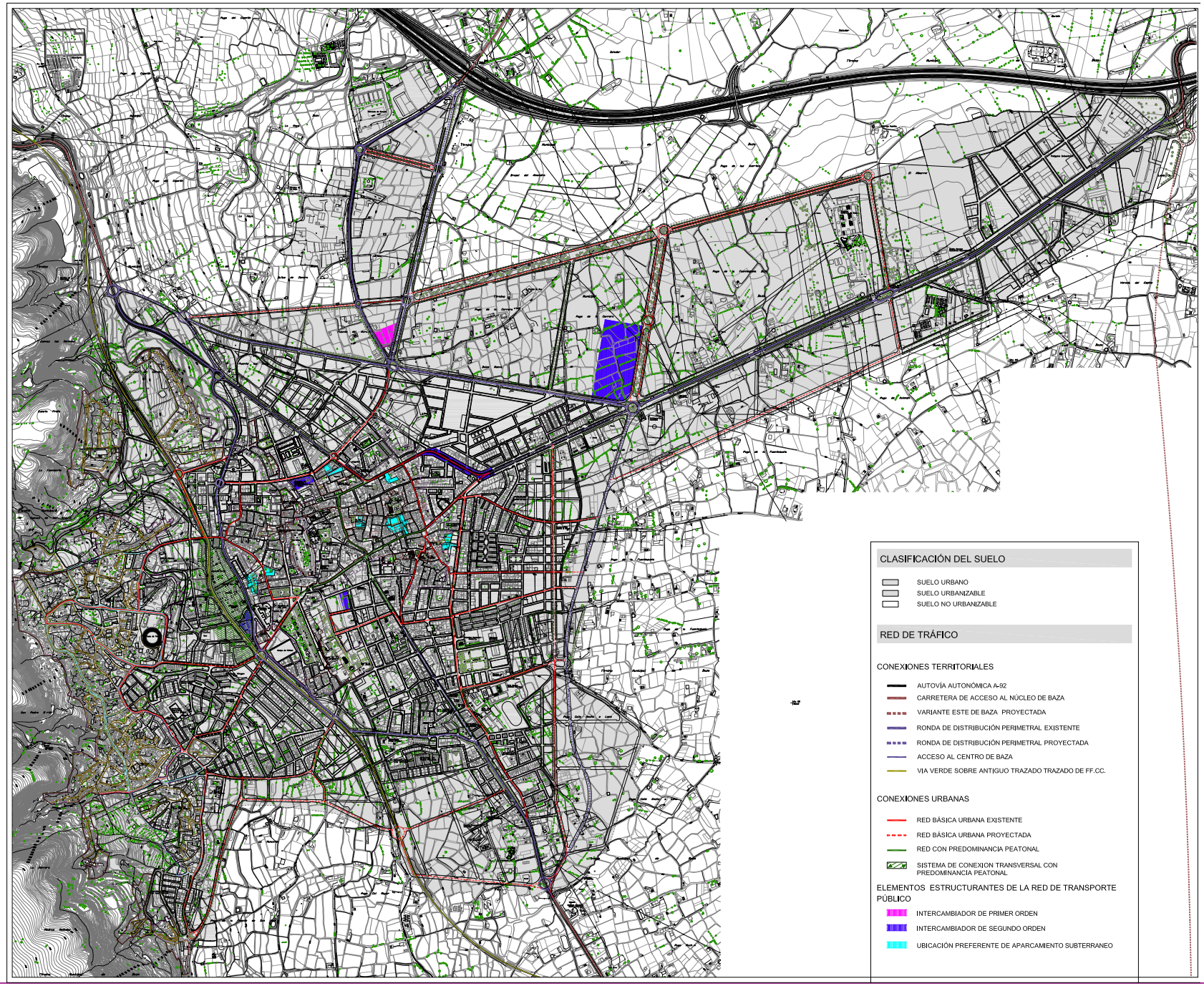
D Nuevo vial norte en la dirección de la carretera de Murcia de conexión del Hospital con el núcleo de Baza.

E Viales transversales de conexión de los dos anteriores entre sí y con la carretera de Murcia.

Como puede observarse en el gráfico adjunto esta propuesta de sistema viario permite:

- Cerrar una ronda urbana principal formada por las actuaciones 2, 3, 4 y 5, con una ampliación a los barrios de cuevas si se consideran las actuaciones 2, 3, 4, 5 y 6, que a su vez conecta con todos los accesos territoriales (carretera de Granada, de Benamaurel, de Murcia y de Caniles.
- Relacionar e integrar las zonas actualmente periféricas (implantaciones industriales de la carretera de Benamaurel y Hospital) con el núcleo urbano de Baza.
- Integrar los barrios de Cuevas tanto con el sistema viario en sus escalas de primer y segundo nivel.
- Evitar la mayor parte de los tráficos de paso por el Centro Histórico de Baza.

En definitiva, se considera que la propuesta de viario planteada significa una sustancial mejora en la articulación urbana de Baza, integra las distintas zonas del consolidado bastetano y es adecuada para servir de soporte al nuevo crecimiento.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

Existe en el núcleo urbano consolidado de Baza una serie de dotaciones definidos en la Normas Subsidiarias que, debido al desarrollo y la evolución de los usos de la ciudad, se encuentran en la actualidad ubicadas en zonas inadecuadas.

Por lo tanto el Plan define para estas zonas un uso lucrativo más adecuado con las necesidades actuales de la ciudad. En efecto, el Plan General debe prever la reubicación o bien la compensación de las dotaciones anteriormente ubicadas en dichas zonas.

Por consiguiente, el PGOU desarrolla una estrategia de reubicación y compensación de los siguientes sistemas generales:

- La antigua Estación de Autobuses
- La Lonja
- Los Servicios Sociales y Policía Local
- UNED

Dicha estrategia está orientada a la reubicación de los sistemas generales de las NNSS, pero también a la compensación de la superficie dotacional de las dotaciones del articulo 17 de la LOUA correspondiente a la edificabilidad lucrativa que se le asigna a estos suelos.

EA - La antigua Estación de Autobuses:

La reubicación del sistema general Estación de Autobuses queda justificada por la previsión de una nueva Estación de Autobuses (SG-EQ-04) en suelo urbanizable con una superficie de 4.000 m². Se trataba de un solar de suelo urbano consolidado de 3.314 m² de superficie en el cual según la ordenación prevista en el PGOU se puede materializar 12.537,50 m²t de edificabilidad.

Aunque se preve la reubicación de este equipamiento en suelo urbanizable, el PGOU justifica la compensación de esta superficie dotacional en el suelo urbano consolidado.

Por lo tanto, además de la superficie dotacional (3.314 m²) reubicada mediante el SG-EQ-04, se preve la compensación de 3.761,25 m² (30% x 12.537,50) de dotaciones correspondiente a la edificabilidad asignada.

LJ - La Lonja:

En cuanto a la Lonja, se trata de una nave industrial que ha quedado sin uso y que correspondía a una prestación de servicio municipal que en la actualidad no es ni necesaria ni obligatoria. En efecto, no se trata del mercado de abastos (obligatorio para municipios de más de 20.000 hab. e ubicado en el centro del núcleo de Baza). Dicho servicio se prestó durante los años 80, y actualmente se esta prestando desde el ámbito privado, al haber unicamente dos mayoristas en el municipio.
Por lo tanto se pretende reordenar dicho espacio, optimizando el espacio anteriormente destinado a viales y recuperando la superficie correspondiente al equipamiento para sistema general deportivo SG-EQ-16 (7.808 m²), con el fin de conformar una parcela que unifique el pabellón polideportivo y la piscina municipal.

Se trataba de unos solares de suelo urbano consolidado de 4.731 m² de superficie en los cuales según la ordenación prevista en el PGOU se puede materializar 21.337,50 m²t de edificabilidad.

Por lo tanto, además de la superficie dotacional (4.731 m²) reubicada mediante el SG-EQ-16, se preve la compensación de 6.401,25 m² (30% x 21.337,50) de dotaciones correspondiente a la edificabilidad asignada.

SS - Los Servicios Sociales y Policía Local:

Los Servicios Sociales y la Policia Local se reubican mediante el sistema general SG-EQ-11 en una parcela de suelo urbano consolidado cerca de la Alcazaba.

Se trataba de un solar de suelo urbano consolidado de 2.182 m² de superficie en el cual según la ordenación prevista en el PGOU se puede materializar 7.091,50 m²t de edificabilidad.

Por lo tanto, además de la superficie dotacional reubicada mediante el SG-EQ-11, se preve la compensación de 2.127,45 m² (30% x 7.091,50) de dotaciones correspondiente a la edificabilidad asignada.

UNED - Universidad Nacional de Educación a Distancia:

En cuanto a la Universidad Nacional de Educación a Distancia, se considera que la parcela que ocupa actualmente es sobredimensionada.
Se trataba de una parcela calificada con uso lucrativo en las NNSS. Por lo tanto, se preve solamente la reubicación y mejora de la UNED mediante el sistema general de equipamiento SG-EQ-22 ubicado en carretera de Ronda.

Por consiguiente la suma de los suelos dotacionales a compensar es de 12.289,95 m² tal como se puede comprobar en la tabla adjunta.

El Plan General localiza una serie de equipamientos y espacios libres nuevos que no estaban previstos en las NNSS. Tal como se puede observar en la tabla siguiente, la suma de estas nuevas dotaciones asciende a 17.079 m² de equipamientos y 18.827 m² de espacios libres (con un total de 35.806 m²), lo que cumbre las dotaciones locales a compensar.

Además, las parcelas de los sistemas generales en suelo urbano consolidado que se han reubicado estarán sujetas al cumplimiento del articulo 75.2 de la LOUA:

> *"Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:*
> *a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*
> *b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.*
> *c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*
> *d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada."*

Igualmente se puede observar en dicha tabla la edificabilidad correspondiente al uso lucrativo anterior (previsto en las NNSS) de cada una de esas nuevas dotaciones. Esto significa que según las normas subsidiarias se podía materializar 12.118,95 m²t de edificabilidad, y que según el PGOU ya no se permite este volumen lucrativo edificable.

Ademas de las nuevas dotaciones previstas por el PGOU en el suelo urbano de la NNSS, el Plan General reconoce varios equipamientos que se han desarrollado en el suelo rústico de las normas y que ahora se deben considerar suelo urbano consolidado según el articulo 45 de la LOUA. En efecto, el Hospital de Baza de 45.985 m² y el Colegio de Jabalcón de 4.945 m² son dos equipamientos públicos nuevos que se han consolidado con la evolución de la ciudad, pero que no estaban previstos en las normas subsidiarias.

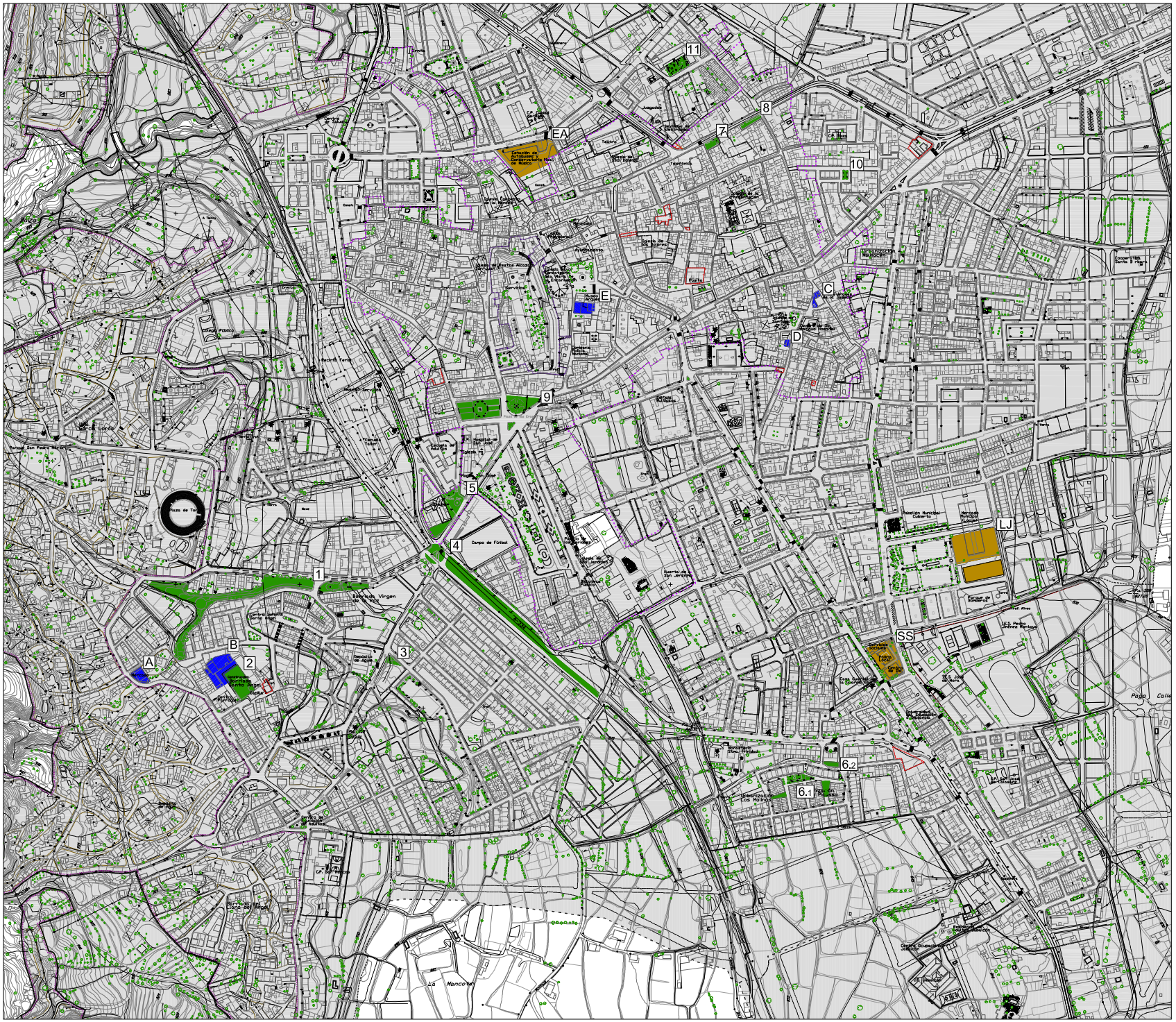
En definitiva, la estrategia de reubicación y compensación de dotaciones que plantea el Plan permite no solamente la reconversión de las dotaciones de las NNSS que ya no son necesarias para la ciudad de Baza, pero también la localización de nuevas dotaciones tanto de sistema general como de sistema local correspondiendo a las necesidades actuales de Baza. Asimismo, el PGOU preve un superávit de dotaciones respecto a las NNSS.

	ANTIGUOS EQUIPAMIENTOS SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE m²	USO LUCRATIVO NUEVO	COEF. DE EDIF. NETA m²t/m²s	EDIFICABILIDAD m²t	DOTACIONES LOCALES DE LA LOUA A COMPENSAR m² (30%m²t)
EA	ANTIGUA ESTACION DE AUTOBUSES	3.314	Residencial RU3		12.537,50	3.761,25
AJ	LA LONJA	4.731	Residencial RI3		21.337,50	6.401,25
SS	SERVICIOS SOCIALES Y POLICIA LOCAL	2.182	Residencila RU2		7.091,50	2.127,45
TOTAL		**10.227**			**40.966,50**	**12.289,95**

	NUEVOS EQUIPAMIENTOS LOCALES	SUPERFICIE m²	USO LUCRATIVO ANTERIOR	COEF. DE EDIF. NETA m²t/m²s	EDIFICABILIDAD m²t
A	MERCADO	431	Residencial RU3	1,95	840,45
B	BARRIADA SANTO ANGEL	1.640	Residencial RI3	2,50	4.100,00
C	BAÑOS ÁRABES DE LA JUDERÍA	220	CH	1,30	286,00
D	CALLE HILADORES	100	CH	1,30	130,00
E	MUSEO ARQUEOLÓGICO	572	CH	1,30	743,60
TOTAL		**17.079**			6.100,05

	NUEVOS ESPACIOS LIBRES LOCALES	SUPERFICIE m²	USO LUCRATIVO ANTERIOR	COEF. DE EDIF. NETA m²t/m²s	EDIFICABILIDAD m²t
1	CARRETERA VIEJA DE GRANADA	6.038	-		
2	BARRIADA SANTO ANGEL	1.379	Residencial RI3	2,50	3.447,50
3	CUESTA DE LA MANCOBA	199	Residencial RU3	1,95	388,05
4	CALLE FERROCARRIL	4.565	-		
5	PLAZA SAN ANTON	1.540	CH		
6,1	URBANIZACIÓN PABLO PICASSO,1	772	-		
6,2	URBANIZACIÓN PABLO PICASSO,2	172	Residencial RU2	1,30	223,60
7	CALLE BARAHONA	192	CH		
8	CALLE BOLAS	187	CH		
9	PLAZA DE LAS ERAS	3.068	CH		
10	CALLE PABLO NERUDA	112	CH		
11	URBANIZACIÓN ROMERO ALPUENTE	603	Residencial RC4	3,25	1.959,75
TOTAL		**18.827**			6.018,90

TOTAL EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES	**35.906**		**12.118,95**



NUEVOS USOS LUCRATIVOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- EA — ESTACIÓN DE AUTOBUSES (3313m²)
- LJ — LONJA (4731m²)
- SS — SERVICIOS SOCIALES, CENTRO DE DÍA, POLICIA LOCAL (2182m²)

NUEVOS EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- A — MERCADO (431m²)
- B — BARRIADA SANTO ÁNGEL (1640m²)
- C — BAÑOS ÁRABES DE LA JUDERÍA (220m²)
- D — CALLE HILADORES (100m²)
- E — MUSEO ARQUEOLÓGICO (572m²)

NUEVOS ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- 1 — CARRETERA VIEJA DE GRANADA (6038m²)
- 2 — BARRIADA SANTO ÁNGEL (1379m²)
- 3 — CUESTA DE LA MANCOBA (199m²)
- 4 — CALLE FERROCARRIL (4565m²)
- 5 — PLAZA SAN ANTÓN (1540m²)
- 6.1 — URBANIZACIÓN PABLO PICASSO.1 (772m²)
- 6.2 — URBANIZACIÓN PABLO PICASSO.2 (172m²)
- 7 — CALLE BARAHONA (192m²)
- 8 — CALLE BOLAS (187m²)
- 9 — PLAZA DE LA ERAS (3068m²)
- 10 — CALLE PABLO NERUDA (112m²)
- 11 — URBANIZACIÓN ROMERO ALPUENTE (603m²)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA BAZA

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Justificación de la titularidad del Suelo. Bienes de Dominio Público, Bienes Patrimoniales. Patrimonio Municipal de Suelo. Artículo 75.1. a) de la LOUA.

Se aporta, según petición, un listado y un plano localizando los ámbitos propiedad del Ayuntamiento situados en el suelo urbano no consolidado, indicando para cada uno de ellos la titularidad, el tipo de bien (demanial-patrimonial), así como si se produce desafectación del dominio público.

Ámbitos de Dominio Público. Suelos pertenecientes al Ayuntamiento, destinados a usos y servicio público.

- Ámbito de Suelo PERI 02. Bien de Dominio Público.
- Ámbito de Suelo PERICH 02. Bien de Dominio Público.
- Ámbito de Suelo UE 12. Bien de Dominio Público.
- Ámbito de Suelo UE 08. Bien de Dominio Público.

Ámbitos patrimoniales. Suelos propiedad del Ayuntamiento no destinados a uso público, ni afectados a algún servicio público.

- Ámbito de Suelo PERI 05. Bien Patrimonial
- Ámbito de Suelo PERI 07. Bien Patrimonial
- Ámbito de Suelo UE 02. Bien Patrimonial.
- Ámbito de Suelo UE 06. Bien Patrimonial
- Ámbito de Suelo UE BL 01. Bien Patrimonial
- Ámbito de Suelo PERICC-01. Bien Patrimonial.

Los Bienes de dominio público podrán ser desafectados pasando a ser Bienes Patrimoniales. Por este motivo, en virtud del artículo 75 de la LOUA:

a) Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, en suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. El Ayuntamiento, mediante previa declaración motivada, podrá enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

b) Destino de los ingresos y recursos derivados de la Propia gestión de los patrimonio Públicos de Suelo. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

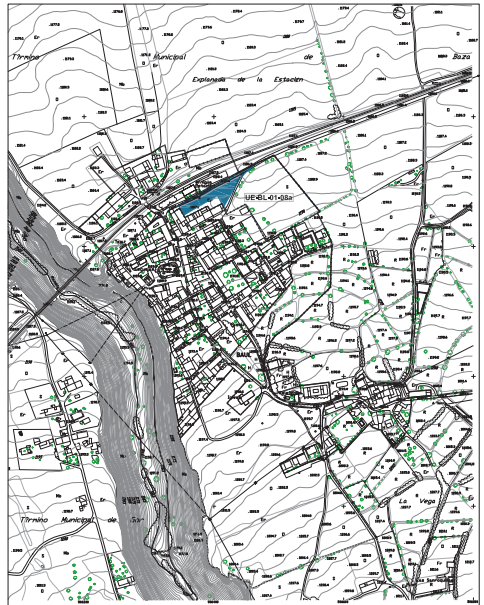
a. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c. La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.







PROTECCIONES

CONJUNTO HISTÓRICO

DELIMITACIONES Y CÓDIGOS

- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN (ÁREAS Y SECTORES) EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN LA ALCAZABA
- DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR CUEVAS DE BAZA
- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENADO
- DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- DELIMITACIÓN DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUELOS PARA DOTACIONES

UE-CH-00-00 - ÁREA DE REPARTO
- NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
- CH :CONJUNTO HISTÓRICO

TIPO DE ACTUACIÓN
- AA :ACTUACIÓN AISLADA
- PERI :PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
- PE :PLAN ESPECIAL
- UE :UNIDAD DE EJECUCIÓN
- SUNC:SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUO :SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUS :SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUNS:SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- BL :BAUL
- JA :JÁMULA
- SA :SALAZAR
- R :RESIDENCIAL
- I :INDUSTRIAL

SUNC CON PARCELAS DE TITULARIDAD PÚBLICA

Dominio Público

PERI-02
PEPCH-01
UE-12 (Propiedad de Carreteras)
UE-08

Bien Patrimonial

PERI-05
PERI-07
UE-02
PERICC-01
UE-06
UE-BL-01

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
BAZA
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PARCELAS DE TITULARIDAD PÚBLICA

EQUIPO REDACTOR: GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS

La mejora de los espacios libres y los equipamientos.

La propuesta concede una especial importancia a la dotación y localización de los espacios libres y zonas verdes por un doble motivo: de una parte por su capacidad de articulación urbana desde la óptica espacial y paisajística; y de otra, por ser imprescindible para alcanzar unos niveles adecuados de calidad ambiental.

Las principales actuaciones en este sistema son:

1. La previsión de un espacio libre de gran superficie en la zona norte para uso de parque y recinto ferial, permitiendo así la liberación de los suelos del antiguo ferrocarril, actualmente afectados a este fin.
2. La previsión de espacios libres de carácter naturalístico sobre los cauces amplios de los barrancos de los barrios de Las Cuevas. En este sentido, la propuesta parte de entender que una de las funciones principales del sistema de espacios libres debe ser adecuar el medio urbano a las características naturales del territorio y no a la inversa.
3. El mantenimiento, adecuándolo a su condición urbana y a las necesidades de conexión entre los barrios de Las Cuevas y la ciudad baja, el paso de la vía verde sobre el antiguo ferrocarril. Para ello se disponen diversos paseos laterales y centrales al vial previsto, así como varias zonas verdes, todos ellos relacionados por amplias aceras.
4. La disposición de zonas verdes lineales de mayor o menor amplitud según las características del parcelario y el nivel de edificación, en el contacto entre el medio urbano y el medio rural.
5. La previsión de espacios libres para adecuar el contacto entre usos que pudieran resultar incompatibles entre sí. Así, el Hospital y las zonas industriales de la carretera de Murcia o las áreas residenciales del norte con las industrias de la carretera de Benamaurel.
6. Parque periurbano de las cuevas del Cerrico.

Respecto a los equipamientos y dotaciones, la propuesta establece las siguientes actuaciones principales:

1. La ampliación de la parcela del Hospital Comarcal en previsión de nuevos servicios, aparcamientos, ... etc.
2. La ampliación de la parcela de los Institutos José de Mora y Pedro Jiménez Montoya, ya prevista en las vigentes Normas.
3. La ampliación y regularización de la parcela del Polideportivo de la carretera de Murcia; la ampliación de la parcela del Pabellón Polideportivo para nuevas instalaciones sobre el suelo actualmente ocupado por el Lonja, para la que se prevé su traslado; y la previsión de una nueva superficie de uso deportivo en el SUS-T-01 del norte de la ciudad.
4. La dotación de nuevos equipamientos en los barrios de Las Cuevas.
5. La previsión de diversas parcelas dotacionales en las entradas al núcleo desde los accesos territoriales para la localización de servicios de carácter Comarcal.
6. La localización agrupada de los equipamientos que necesariamente deberán disponer los sectores de Suelo Urbanizable, evitando así la aparición de parcelas fragmentadas e insuficientes. En este sentido, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, permite la calificación genérica de equipamiento, y posibilita una gestión flexible que ofrece mayor utilidad a la agrupación prevista.
7. La calificación como equipamiento público de edificaciones con importantes valores de patrimonio cultural, tales como San Antón, Santo Domingo, Palacio de los Enríquez y San Jerónimo, lo que permitirá conjugar la mejora de la dotación cultural con la recuperación del piezas fundamentales del patrimonio arquitectónico Bastetano.
8. La obtención del Palacio de los Enriquez como sistema general de equipamiento permitirá por una parte dotar el Conjunto Histórico de Baza de un equipamiento considerable, y por otra parte la recuperación y rehabilitación de uno de los edificios más emblemáticos de Baza.

El antiguo eje ferroviario como nuevo centro urbano.

La transformación de los suelos ocupados antes por el ferrocarril y en la actualidad por el recinto ferial se considera una de las actuaciones principales del Plan.

La sustitución del uso ferroviario por el de recinto ferial no ha permitido que la zona cumpla las funciones de centralidad y de cohesión urbana que le corresponden. En efecto, estos suelos tienen una doble cualidad: de una parte, son intermedios entre los barrios de Las Cuevas y la ciudad baja, por lo que les corresponde la función de ensamblar ambas zonas, función que su actual uso y estado les impide cumplir; y de otra, están inmediatos al área del Centro Histórico en mayor estado de abandono y degradación, lo que no puede entenderse como una mera casualidad geográfica, sino como la consecuencia, además de otras causas, de su contacto con un área de no ciudad, como han sido y siguen siendo los suelos del ferrocarril.

Es evidente que si en algún momento se pensó que el uso exclusivo como recinto ferial de estos suelos, y por tanto no edificados, serviría para mejorar la interrelación entre los barrios de Las Cuevas y el resto de la ciudad, este planteamiento no funciona ya que las dos zonas de ciudad han seguido evidentemente sin relacionarse de una manera adecuada.

La propuesta que se formula parte de las siguientes bases:

- Delimitar un Plan Especial que defina con precisión las alineaciones, volúmenes y usos de los terrenos ferroviarios, compatibilizándolo con la creación de un espacio público de referencia en la ciudad y con la rehabilitación y puesta en valor de los edificios catalogados internos.
- Registrar los suelos mediante una conexión con funciones de acceso local, pero no de paso ni de conexión territorial, que dote a los suelos del entorno de la máxima accesibilidad.
- Localizar el indicado vial en el lateral más próximo a los barrios de Las Cuevas, es decir al oeste de los suelos, para que pueda servir de acceso a cuantas subidas a estos barrios puedan plantearse según su ordenación pormenorizada.
- Consolidar los pasos transversales peatonales y rodados entre la carretera de Ronda y el nuevo vial.
- Compatibilizar el nuevo vial con el paso de la vía verde sobre el antiguo trazado ferroviario, previendo paseos, zonas verdes y aceras amplias.
- Posibilitar el mantenimiento del terciario eventual en la zona.
- Recomponer el paisaje urbano mediante operaciones de refachadización para usos residenciales y comerciales.
- Mantener las previsiones de urbanización de los suelos al oeste, estableciendo una ordenación que garantice la mejor accesibilidad a los barrios de Las Cuevas.
- Prever para equipamiento la antigua Iglesia de San Antón, permitiendo su uso como Salas de Convenciones en relación a los nuevos usos terciarios y hoteleros cercanos.

Como puede observarse se trata de un proyecto complejo y ambicioso que va más allá de la mera previsión de un vial o de un paseo y cuya ejecución garantiza tanto la interconexión entre los barrios de Las Cuevas y el resto de la ciudad, como el apoyo a las funciones comerciales del Centro Histórico y en consecuencia a su conservación. Estas medidas se desarrollan en atención a la directriz 52 del POTA que incita a los planeamiento urbanísticos afectando a ciudades con Conjuntos Históricos, a prever "las condiciones mediante las que se regule la implantación de las actividades comerciales con el objetivo de preservar los valores paisajísticos de la escena urbana".

La ordenación de los barrios de Las Cuevas.

El Plan presta una especial atención a los barrios de Las Cuevas, ya que en ellos se concentran muchos de los problemas urbanísticos de la ciudad de Baza.

Estos problemas ya se pusieron de manifiesto en el Diagnóstico y en el Avance y eran las siguientes:

- Accesibilidad general insuficiente.
- Falta de ordenación interna y de relación entre los distintos barrios.
- Urbanización deficiente.
- Déficit de espacios libres y de dotaciones.
- Escasa calidad ambiental.
- Problemas socioeconómicos de la población.
- Despoblamiento de algunas áreas.

Así se parte del criterio de que la singularidad de la implantación no es óbice para que su ordenación no se haga con las herramientas habituales de creación de ciudad, es decir, mediante el trazado de las alineaciones de los viales, la reserva de espacios libres y equipamientos, la delimitación de las manzanas edificables, la fijación del parcelario y el dictado de ordenanzas adecuadas a las características de las cuevas y edificaciones y reguladoras de las trasformaciones que se pretendan realizar.

Con base en este criterio se persiguen los siguientes objetivos:

1. Mejorar la accesibilidad mediante la creación de nuevos accesos desde el resto de la ciudad y especialmente desde la nueva vía prevista sobre los suelos ferroviarios.
2. Mejorar el trazado y prolongar el eje norte-sur formado por las calles Fuente de San Juan, Ángel, Río Tajo y Francisco de Velasco.
3. Prever un nuevo vial transversal norte-sur a cota superior al anterior, pero interno a las zonas de cuevas, que relacione todos los barrios altos.
4. Mejorar y completar con nuevas vías la conexión entre ambas vías transversales.
5. Prever nuevas zonas verdes y equipamientos distribuidos por los distintos barrios.
6. Prever nuevas áreas de crecimiento urbano de baja densidad en zonas adecuadas para ello, tanto en las cotas bajas, como en las cotas intermedias.
7. Señalar las alineaciones exteriores de las supramanzanas, y en consecuencia definir la malla viaria para todas las áreas, así como calificar de casas cueva aquellas que son evidentes.

Plan Especial de Protección y Reforma Interior de las Cuevas de Baza

La ejecución efectiva del Plan necesitará una importante cantidad de recursos que deberán provenir de la actuación de los particulares y de las inversiones extraordinarias que se realicen con motivo de su declaración como Área Singular de Intervención por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

A este respecto, el Plan General ha previsto su desarrollo mediante la determinación de 1 Plan Especial de Reforma Interior, de forma que su ordenación se pueda llevar a cabo de manera global, definiendo criterios y actuaciones para el conjunto del Barrio de las Cuevas. El Plan General preve una preordenación, subdividiendo el ámbito en zonas homogéneas, "supermanzanas" que se pueden ordenar de manera conjunta en su interior, que tendrá que definir y precisar el propio PERI de Las Cuevas.

La articulación del conjunto se mantiene a través del trazado de los viales estructurales que articulan los diferentes ámbitos, especialmente con la creación de viales que acometen la articulación longitudinal de los distintos barrios entre sí, y de los mismos con el resto de la ciudad de Baza.

Las especiales características del ámbito se regulan bajo los siguientes principios:

- Será el PERICC el que determine los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

- El Plan Especial, de iniciativa municipal, deberá estar aprobado en un plazo no superior a 24 meses desde la aprobación definitiva del PGOU.

- En tanto no se haya desarrollado el Plan Especial, se permitirán las obras de mantenimiento y reparación de las viviendas.



ESTADO ACTUAL DE LOS BARRIOS DE LAS CUEVAS

Localización y delimitación de las Cuevas de Baza

El área de suelo urbano de Baza correspondiente al asentamiento histórico de la ciudad comprende una amplia extensión de terreno que constituye el hábitat de la mayor parte de la población. La forman, básicamente dos núcleos con características diferenciadas: el centro histórico y el barrio de Las Cuevas. Sus orígenes son distintos y su evolución histórica también responde a contexto y circunstancias diferentes, pero se encuentran interrelacionados y su influencia recíproca ha marcado decisivamente la configuración actual de la ciudad.

Su situación marginal respecto al núcleo principal de Baza, la peculiaridad del medio físico que le sirve de soporte, y los fuertes desequilibrios sociales que se dan entre este barrio y el resto de la ciudad, son el origen de importantes problemas sociales y urbanísticos y hacen extremadamente complejos los procedimientos de análisis, las elección de líneas de actuación y la aplicación de medidas tendentes a su solución.

El objetivo por tanto es mejorar las condiciones de alojamiento, recuperación del patrimonio con especial atención a las viviendas desocupadas, eliminación de barreras arquitectónicas y otros aspectos de carácter urbanístico o social vinculados a la concepción del habitat.

Es necesaria, por tanto, la coordinación de las actuaciones tanto públicas como privadas, como única manera de aplicar soluciones globales que ofrezcan resultados apreciables, dado que las actuaciones puntuales o sectoriales desarrolladas en los últimos 20 años no han conseguido este objetivo.

El sector del PERI-CC engloba a aquellas zonas localizadas dentro de la Barriada de Las Cuevas de Baza que engloban al hábitat troglodita, esto es: cuevas, casas-cueva y casas-cueva en torno a un patio. En total suponen una extensión de 57,3 Has., lo que supone aproximadamente el 62% de la superficie global del sector Oeste de la ciudad, el localizado justo por encima de la vía del ferrocarril más las Cuevas del Cerrico, y que afecta fundamentalmente a las áreas más occidentales, esto es, las de mayor cota. En general presentan continuidad física, si bien existen dos enclaves segregados del resto bien por accidentes geográficos –una rambla- bien por infraestructuras-antigua vía del ferrocarril-.

En el Barrio de Las Cuevas, cuyos límites están localizados en cotas superiores a las de la vía del ferrocarril (al oeste de dicha vía) y excluidas las urbanizaciones de la Huerta del Pino y de la Cuesta de la Mancoba, residen un total de 4447 personas según censo, lo que significa una densidad media de 77,6 habitantes / ha.

Para realizar una primera caracterización de la población residente en cuevas, pueden bastar datos tales como el que un tercio de la población está envejecida, que algo más del 20% sean analfabetos, que casi el 40% del total de la población residente no tiene trabajo, que la actividad económica sea prácticamente nula, o que una cuarta parte de la población pertenezca a la minoría étnica de la raza gitana –alcanzando máximos de hasta el 37% en el barrio de los garfios-. Lo que demuestra la necesidad de una actuación integral en este sector urbano.

Aun cuando todo el ámbito de las cuevas que se estudia comparte en mayor o menor medida las conclusiones que se han venido poniendo de manifiesto para este sector urbano de Baza, sin embargo, en una segunda aproximación y atendiendo a aspectos más locales tales como su situación relativa, la estructura viaria y llos puntos de conexión con la ciudad baja, la orografía concreta de cada ámbito, el paisaje urbano, la realidad social, e incluso la misma identidad cultural de las personas que los habitan, pueden delimitarse subámbitos., o subzonas homogéneas, de tal modo que dentro del ámbito de las cuevas se pueden delimitarse las siguientes:

CUEVAS DEL CERRICO .

CUEVAS DE FUENSANTA.

CUEVAS DE LA ARENA.

CUEVAS DE LOS GARFIOS.

CUEVAS DEL ANGEL.

Características socioeconómicas de la población de Las Cuevas

Para la realización del estudio y diagnóstico socioeconómico de Las Cuevas, se han tenido en cuenta en una primera instancia las fuentes documentales y escritas tales como los datos de la población de derecho y otros datos provenientes de las siguientes fuentes: datos estadísticos municipales; estudios realizados tanto por el Centro de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Baza como por la Unidad de Urbanismo –programa de infravivienda- y otros datos catastrales facilitados igualmente por el Ayuntamiento; y para finalizar, del estudio realizado por la Diputación Provincial relativo a la Caracterización socioeconómica de los municipios de la provincia de Granada, Junio de 1998.

Todas éstas fuentes nos han servido para tener un referente sobre población de derecho, distribución de los núcleos urbanos, necesidades sociales, datos socio-estadísticos de la ciudad de Baza, grupos sociales y problemáticas y en definitiva una primera información y contacto con las características de la zona, comparando y analizando las diferentes fuentes escritas y contrastándolo con la realidad a través del trabajo de campo.

Para lo cual se ha realizado un trabajo de investigación, con un total de 431 visitas a cuevas y casas-cuevas, de las cuales 219 están ocupadas, 135 desocupadas, 18 destinadas a segunda vivienda, 48 abandonadas y 9 hundidas. De las 218 ocupadas se ha comprobado que están agrupadas en 199 viviendas, ya que se dan casos de viviendas formadas por dos y tres cuevas juntas, que en unos casos no tenían construcciones externas y otras en las que tenían sólo el baño o la cocina e incluso con más habitaciones fuera, como salón o dormitorios.

Por tanto, la información que nos aporta el presente estudio pertenece a las 199 cuevas y casas-cueva ocupadas y que reflejan las características socioeconómicas de la población de hecho, que habita el Área del Plan Especial, extraída del trabajo de campo y comparada con la población de derecho (personas empadronadas residentes o no en el Área).

La población censada dentro del Barrio de las Cuevas es de 4.447 hab., de los que 2.223 son mujeres y 2.274 hombres.
La población entrevistada en la zona del Plan Especial que reside en cueva o en casa-cueva es de 560 habitantes, 287 hombres y 273 mujeres los supone un 12,45% del total de la población residente en las cuevas. Esta diferencia creemos que es debida al alto índice de población residente que reside en otro tipo de hábitat como es una vivienda tipo casa.

También esta diferencia puede ser debido a que existe un elevado número de cuevas abandonadas, desocupadas o como segunda residencia que siguen manteniendo el padrón y que por el grave deterioro de la vivienda no residen en las mismas e incluso varias cuevas que han sido unidas y que están ocupadas por la misma unidad familiar.

De los datos expuestos anteriormente, que han sido extraídos de un estudio muy completo de la Barriada de Las Cuevas de Baza realizado con carácter previo a la redacción del Plan Especial de Las Cuevas, se pueden deducir las condiciones urbanísticas que el PGOU debe aplicarle al sector de Las Cuevas.

En efecto, el sector PERI-CC-01 cuenta con una superficie bruta de 573.144 m² y una población estimada de 4.447 Hab., lo que supone un número de viviendas existentes (aplicando el tamaño medio del hogar andaluz de 2,4) de 1.853 Viv.

Pero el caso de la Barriada de Las Cuevas de Baza es muy particular, por lo tanto conviene hacer un estudio especial del tamaño medio del hogar para esta zona. El estudio socio económico que sirve de base para el Plan se hizo sobre una población de 560 habitantes viviendo en 199 viviendas, lo que supone una densidad de 2,81 Hab./Viv., cifra un tanto superior al tamaño medio del hogar andaluz (2,4) debido al carácter excepcional del tejido social de las cuevas.

Asimismo, basandonos en esta observación se puede deducir que el número de viviendas existentes más aproximado a la realidad del sector de Las Cuevas es de 4.447 / 2,81 = 1.583 Viv.
Del trabajo de campo que se ha realizado para la elaboración de la citada memoria previa al Plan Especial de la Cuevas se ha permitido llegar a la conclusión de que, de forma general, aproximadamente un 20% del sector se debe considerar suelo urbano no consolidado.
Por lo tanto desde el PGOU se hace la siguiente estimación: La densidad de vivienda correspondiente a las viviendas existentes así como a la viviendas necesarias para la consolidación del sector se establece en 33 Viv./Ha., posibilitando la ejecución, reforma y rehabilitación de 1.891 viviendas con tipología de casa cueva. Este número de vivienda que le corresponde al sector por la tipología del tejido urbano por supuesto incluye las viviendas existentes en la actualidad en el sector.

Del mismo modo, gracias al trabajo previo que se realizó sobre la barriada, se ha podido definir de forma concreta grandes zonas llamadas "super manzanas" comprendidas entre los viales más importantes del barrio, que se han quedado grafiadas en la ordenación pormenorizada del PGOU. De aquel estudio se puede deducir que la edificabilidad media correspondiente a estas zonas de "super manzanas" se sitúa entorno a 0,40 m²t/m²s. Asimismo, con el objetivo de posibilitar el mantenimiento de la tipología existente y la consolidación de las áreas careciendo de servicios urbanos, este análisis nos permite calcular la edificabilidad global que le correspondería al sector entero y fijarla en 0,368 m²t/m²s.

Crecer para apoyar la rearticulación de Baza.

La propuesta parte del criterio de que la principal transformación que en este tiempo se produce en las ciudades es por crecimiento. En efecto, si en otros momentos históricos las transformaciones se producían mediante la reforma interior de áreas no evolucionadas, que habían restado obsoletas, en la actualidad las áreas consolidadas de las ciudades o son relativamente recientes -menos de 50 años- o ya han sido objeto de reformas para su adecuación a la ciudad moderna -dotación de accesibilidad, servicios urbanísticos y condiciones higiénico sanitarias-, por lo que presentan una fuerte inercia frente a cualquier cambio que no sea la mera sustitución puntual de las edificaciones.

En este contexto, y aun cuando pueda parecer una paradoja, el crecimiento urbano se convierte en la principal herramienta del planeamiento para producir la reforma, la mejora y la articulación urbanas.

Por otra parte, la mayoría de las ciudades grandes y medianas están en la actualidad inmersas en los mayores procesos de crecimiento que han sufrido nunca. Crecimiento debido a factores tan diversos como: el aumento, relocalización y transformación de las actividades productivas; la satisfacción de los déficit históricos de espacios libres y equipamientos, de la demanda social de mejora de los estándares tradicionales y de nuevas necesidades colectivas; la aparición de nuevas actividades terciarias y de servicios; el cambio en las costumbres sociales de uso de las viviendas que demanda un cada vez mayor número de ellas para los mismos habitantes; la exigencia progresiva de mayores niveles de urbanización y de densidades y edificabilidades más bajas; ...etc.

Un inadecuado diseño y localización de las nuevas zonas de crecimiento, además de no coadyuvar a la mejora de la ciudad existente, puede empeorar gravemente la calidad urbana general preexistente, generando graves problemas para el conjunto de la ciudad futura. Si a esto se añade la reflexión realizada anteriormente sobre la dificultad en las ciudades pequeñas y medianas de distinguir entre los elementos urbanos generales y los locales, la conclusión lógica es la necesidad de profundizar desde el planeamiento general en la ordenación pormenorizada de las nuevas área urbanas.

La otra cuestión previa a plantear es: ¿cuanto crecimiento debe prever el planeamiento?

En este sentido, ya se ha indicado antes que las ciudades grandes y medianas se encuentran en estos momentos, y todo parece indicar que al menos en los próximos veinte años, inmersas en su mayor proceso de crecimiento urbano, con independencia del casi inexistente crecimiento demográfico. En consecuencia, con carácter general debe partirse del mantenimiento del nivel de crecimiento urbano de los últimos años. El POTA define en la Norma 45 los limites de crecimiento para todas la ciudades y pueblos de Andalucía, por lo tanto las previsiones del Plan se adaptan a la legislación actual en materia de urbanismo, y se detallan en el siguiente apartado.

Las otras dos cuestiones que habría que abordar para establecer las previsiones de crecimiento en el planeamiento son: el año horizonte a tomar, o lo que es lo mismo, la vigencia que se propone para el nuevo Plan; y el tipo de política de intervención en el mercado de suelo que se prevé.

Respecto a la primera de las dos cuestiones, la ejecución de las políticas urbanas recogidas en el planeamiento se produce siempre a largo plazo, por lo que carece de sentido establecer un período de vigencia corto. El propio caso de Baza es un buen ejemplo de esta afirmación, ya que es en la actualidad, a los casi veinte años de redacción del planeamiento, cuando se está produciendo su mayor nivel de ejecución. La propuesta parte de estimar una vigencia para el nuevo Plan de entre 15 y 20 años, sin perjuicio de las actualizaciones que del mismo deban producirse.

Respecto a la segunda cuestión, se considera que no es previsible un cambio en la política municipal en el sentido de una mayor intervención en el mercado de suelo. En consecuencia, la política de suelo para el crecimiento en el nuevo Plan debe favorecer una situación de competencia que permita la regulación y contención del precio del suelo. Para ello, el nuevo Plan debería prever entre 2 y 3 veces el suelo necesario para la demanda previsible en el año horizonte.

A raíz de la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), los crecimientos previstos en cualquier ciudad se deben de justificar con respeto a la aplicación de los ultimos criterios urbanísticos.

Informe de Aplicación Normativa

LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN:

- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y acuerda su publicación. (En adelante, POTA).

- Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería.

- Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (En adelante, LOUA), con sus respectivas modificaciones Ley 13/2005 y 1/2006.

CONCLUSIONES Y SÍNTESIS DE NORMATIVA ESTUDIADA.

Decreto 220/2006 (Competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

- Con el Decreto 220/2006, se crea la denominada Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística. Es un órgano consultivo.

- Corresponde al Delegado proponer al Secretario General que dé traslado a la Comisión de las propuestas de informes de incidencia territorial de los PGOU.

- La Comisión emitirá su valoración sobre la suficiencia de las infraestructuras, servicios y equipamientos previstos para garantizar la ordenación propuesta, sus condiciones de desarrollo y financiación y, en su caso, las previsiones de inversión pública disponible.

- Esta valoración será previa a la emisión del informe de incidencia territorial del instrumento de planeamiento general que corresponda al órgano competente establecido en el presente Decreto.

- Instrumentos de planeamiento que serán estudiados por la Comisión: la Comisión deberá pronunciarse cuando en las propuestas de los instrumentos de planeamiento general, o sus innovaciones, concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Un crecimiento para usos que el PGOU en elaboración califique para “usos residenciales y turísticos” (quedarían excluidos los industriales), en el municipio o en alguno de los núcleos urbanos que lo integran, que supongan:
- Bien un incremento superior al 30% de la superficie de suelo con la urbanización y edificación ejecutadas de acuerdo con el plan general vigente;
- o bien un aumento de más del 25 % del número de viviendas existentes en este suelo.

b) Propuestas de nuevos asentamientos no contiguos a los núcleos urbanos existentes.

c) Propuestas de dotaciones, equipamientos, servicios e instalaciones con incidencia o interés supramunicipal o territorial no contemplados específicamente en la planificación sectorial, tales como: puertos, aeropuertos, carreteras, centros universitarios, centros hospitalarios, grandes centros logísticos o de servicios, grandes establecimientos comerciales, grandes centros deportivos según lo establecido en la normativa sectorial correspondiente, campos de golf y otros de naturaleza similar.

Conclusión: esta Comisión elaborará un informe, a incorporar al informe de incidencia territorial a elaborar por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que parece va a ser más un documento técnico tanto por la composición de la propia Comisión, en la que se incorporan un representante de la Agencia Andaluza de la Energía y otro del Agua, así como por su función, que es valorar la suficiencia de las infraestructuras, servicios y equipamientos en relación a su viabilidad técnica y sus previsiones de programación y financiación.

No dispone, al contrario, que el POTA unos requisitos exhaustivos a cumplir para la aprobación de clasificación de suelo, más bien parece suponer un filtro de comprobación de que se cumplen ciertas condiciones en los instrumentos de planeamiento estudiados, al margen de la resolución que sobre estos crecimiento se adopte en la CPOTU.

• POTA:

- Por el contrario, el POTA sí que dispone en su artículo 45 unos condicionantes, de tal manera que los PGOU que se extralimiten en los mismos no serán aprobados, ya que dicho artículo viene clasificado como Norma (su definición se verá más abajo): “Con carácter general, no se admitirán crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo

urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años".

Conclusiones:

- Dentro del suelo urbano se ha de entender tanto el consolidado como el no consolidado, la duda a resolver será el criterio exacto para la determinación del suelo urbano consolidado, exigiéndose para ello únicamente la urbanización, o bien la urbanización y un porcentaje a fijar de la edificación. Por otro lado, queda la duda de si son criterios acumulativos o si, por el contrario, bastaría con cumplir uno solo de ellos (según criterio de Delegación Provincial de Obras Públicas, serían acumulativos, sin lugar a dudas).

- Cuando se hace referencia a los suelos urbanizables, debemos entender que se incluye en el cómputo tanto los sectorizados como los no sectorizados, así como cualquier tipo de usos.

- No obstante, y a pesar de ello, el propio POTA deja una pequeña puerta abierta para no cumplir estrictamente esos requisitos: en el artículo 2.3 se establece que "las actuaciones que se desvíen de las determinaciones en el Plan deberán justificarse, haciendo explícitas las razones de ello y de la necesidad de reorientar el contenido de las disposiciones del Plan afectadas." ; también el artículo 45 dice "Con carácter general…", luego se debe entender que puede haber excepciones.

Es por ello, por lo que en casos muy tasados y con una justificación sólida, parece ser que se permitiría una extralimitación en los requisitos dispuestos en este texto normativo.

• Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía:

- En el artículo 7.1 h), se dispone que el POTA contendrá, entre otros contenidos: las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que deban ser objeto de adaptación.

- Art. 20.1: el grado de vinculación de estos planes dependerá de la naturaleza de sus determinaciones, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente.

- Art. 21.1: las determinaciones de los P.O.T. podrán tener el carácter de Normas, Directrices o Recomendaciones Territoriales.

- Art. 21.2: las normas son determinaciones de aplicación directa vinculantes para las Administraciones Públicas y para los particulares, en los suelos urbanizables y no urbanizables

- Art.22.3: las determinaciones del POTA que sean de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional o con incidencia en la ordenación del territorio.

Conclusiones:

- El artículo 45 del POTA es una norma, por lo que es de aplicación directa vinculante para la Administración y para los particulares, por lo que prevalece lo dispuesto en este artículo desde la entrada en vigor de este texto normativo sobre las determinaciones de los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional, en nuestro caso, el POTAUG.

- El POTA no sería de aplicación en suelos urbanos, por la propia definición de norma, atendiendo a lo dispuesto en la LOUA en relación con este tipo de suelos.

Aplicación al Plan General de Baza.

Una vez revisado el marco de aplicación, es importante tener en cuenta los criterios de aplicación de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, que a fecha del mes de junio 2010 ha aportado el siguiente matiz:

No se computan, a efecto del POTA, las viviendas, del suelo urbano no consolidado propuesto por el presente Plan, que ya se habían previsto en el suelo urbano o en las Unidades de Ejecución del Planeamiento Vigente.

Se puede interpretar este último criterio de dos maneras distintas:

- La primera seria haciendo el computo de estas viviendas de forma global, es decir considerando el numero global de viviendas previstas en el planeamiento vigente en el conjunto de los ámbitos de suelo urbano no consolidado.
Los dos siguientes cuadros ponen de manifiesto el numero de viviendas permitidas en el suelo urbano no consolidado del presente Plan según las ordenanzas de las Normas Subsidiarias del 1984.

Se puede constatar en el cuadro adjunto que el planeamiento vigente permite 3.977 viviendas en los ámbitos de suelo urbano no consolidado del presente Plan, ubicados en el suelo urbano o en las unidades de ejecución de las NNSS'84. Por lo tanto este número de viviendas podría no ser computable a los efectos del POTA.

NUMERO DE VIVIENDAS EN LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS SEGÚN ORDENANZAS DEL NNSS'84

Códigos Aprob. Definitiva '10	Códigos Aprob. Provisional '07	Superficie Bruta M²	Porcentaje de Sup. Neta %	Superficie Neta Residencial M²	Tipologia	Edificabilidad Neta M²t/M²s	Edif. Total M²s	Sup. Vivienda Media M²t	Viviendas Viv	Densidad Viv/Ha	Edif Global M²t/M²s
UT-R-01	SPD-R-09	5.830		3.433	RI3	2,50	8.583	120	72	123	1,47
TOTAL SUELO URBANO EN TRANSICION		**5.830**					**8.583**	**120**	**72**	**123**	**1,47**
PERICH-01		24.415		8.800	RC3	2,50	22.000	120	183	75	0,90
PERICH-02	UE-03	5.706	70%	3.994	EH	1,75	6.990	120	58	102	1,23
PERICH-03		417	70%	292	EH	1,75	511	120	4	102	1,23
PERICH-04		5.428	70%	3.800	EH	1,75	6.649	120	55	102	1,23
PERICH-05		2.138	70%	1.497	EH	1,75	2.619	120	22	102	1,23
PERICH-06		1.059	70%	741	EH	1,75	1.297	120	11	102	1,23
PERICH-07a		1.953	70%	1.367	EH	1,75	2.392	120	20	102	1,23
PERICH-07b		1.685	70%	1.180	EH	1,75	2.064	120	17	102	1,23
PERICH-08		996	70%	697	EH	1,75	1.220	120	10	102	1,23
PERICH-09		1.469	70%	1.028	EH	1,75	1.800	120	15	102	1,23
PERI-03		4.667	75%	3.500	RU3	1,95	6.825	120	57	122	1,46
PERI-04	PERI-07	2.716	80%	2.173	RU3	1,95	4.237	120	35	130	1,56
PERI-05		31.466	5%	1.573	RU2	1,30	2.045	120	17	5	0,07
PERI-06	PERI-09	12.855	75%	9.641	EC	1,00	9.641	120	80	63	0,75
PERI-RO-01		81.401	50%	40.701	RA2	0,60	24.420	120	227	28	0,30
TOTAL PERI		**178.371**					**94.712**		**813**	**89**	**1,07**
PERI-CC-01		573.144	30%	171.943	EC	1,00	171.943	120	1.433	25	0,30
TOTAL CUEVAS DE BAZA		**573.144**					**171.943**		**1.433**	**25**	**0,30**
UECH-01	UECH-04	5.300	70%	3.710	EH	1,75	6.493	120	54	102	1,23
UECH-02		2.793	70%	1.955	EH	1,75	3.421	120	29	102	1,23
UECH-03a		961	70%	673	EH	1,75	1.177	120	10	102	1,23
UECH-03b		899	70%	629	EH	1,75	1.101	120	9	102	1,23
UE-01		1.128	50%	564	RI3	2,50	1.410	120	12	104	1,25
UE-04		2.209	100%	2.209	RI3	2,50	5.523	120	46	208	2,50
UE-05		10.070	25%	2.518	RI3	2,50	6.294	120	52	52	0,63
UE-07		5.093	75%	3.820	RU2	1,30	4.966	120	41	81	0,98
UE-08		4.965	20%	993	RU2 y RC4	2,11	2.098	120	17	35	0,42
UE-09	UE-22	6.056	70%	4.239	RU2	1,30	5.511	120	46	76	0,91
UE-10		14.279	50%	7.140	RU3	1,95	13.922	120	116	81	0,98
UE-11	UE-14	33.415	30%	10.025	EC	1,00	10.025	120	84	25	0,30
UE-12		5.513	10%	551	RI3	2,50	1.378	120	11	21	0,25
UE-13	UE-13a+b	24.661	70%	17.263	RU2	1,30	22.442	120	187	76	0,91
UE-14	UE-23	22.360	60%	13.416	RI3	2,50	33.540	120	280	125	1,50
UE-15	UE-17	11.468	60%	6.881	RU2	1,30	8.945	120	75	65	0,78
UE-16	UE-18	9.671	70%	6.770	RU3	1,95	13.201	120	110	114	1,37
UE-17	UE-19	2.962	80%	2.370	RU3	1,95	4.621	120	39	130	1,56
UE-18	UE-20	2.468	80%	1.974	EH	1,75	3.455	120	29	117	1,40
UE-19	UE-16	41.602	30%	12.481	EC	1,00	12.481	120	104	25	0,30
UE-20	UE-15	57.723	30%	17.317	EC	1,00	17.317	120	144	25	0,30
UE-JA-02	UE-JA-03	4.733	80%	3.786	RU2	1,30	4.922	120	41	87	1,04
TOTAL UE		**270.329**					**184.241**		**1.535**	**57**	**0,68**
PERICH-10		809	90%	731	EH	2,50	1.826	120	15	188	2,26
PERI-10		3.607	87%	3.151	RU2	1,30	4.096	120	34	95	1,14
PERI-11		3.673	100%	3.673	RU2	1,30	4.775	120	40	108	1,30
PERI-BA-01	SUNC-BA-02	2.603	20%	521	RU2	1,30	677	120	6	22	0,26
PERI-BL-03		1.866	100%	1.866	RU2	1,30	2.426	120	20	108	1,30
UE-JA-04	SUNC-JA-05	1.135	75%	851	RU2	1,30	1.107	120	9	81	0,98
TOTAL SUNC		**13.693**					**14.906**		**124**	**91**	**1,09**
TOTAL		**1.041.367**					**474.385**		**3.977**	**38**	**0,46**

En el siguiente cuadro se calculan las viviendas que las NNSS'84 preveían en los ámbitos de suelo urbano no consolidado del presente Plan, pero que se calificaban fuera del suelo urbano en 1984. Por lo tanto se ha considerado que las viviendas previstas por el Plan en estos suelos serían computables a los efectos del POTA.

Códigos Aprob. Definitiva '10	Códigos Aprob. Provisional '07	Superficie Bruta M²	Porcentaje de Sup. Neta %	Superficie Neta Residencial M²	Tipologia	Edificabilidad Neta M²t/M²s	Edif. Total M²s	Sup. Vivienda Media M²t	Viviendas Viv	Densidad Viv/Ha	Edif Global M²t/M²s
PERI-01a		32.633	0%	0	I	0,00	0	0	0	0	0,00
PERI-01b		43.958	0%	0	I	0,00	0	0	0	0	0,00
PERI-02		11.759	0%	0	I	0,00	0	0	0	0	0,00
PERI-07	UE-09	20.320	21%	4.166	U-11	1,75	7.290	120	61	30	0,36
PERI-08		54.539	0%	0	I	0,00	0	0	0	0	0,00
PERI-09	SUNC-I + UE-24	143.828	0%	0	I	0,00	0	0	0	0	0,00
UE-02		12.178	21%	2.496	U-11	1,75	4.369	120	36	30	0,36
UE-03	UE-11	14.635	0%	0	I	0,00	0	0	0	0	0,00
UE-06	UE-21	2.933	0%	0	ZV	0,00	0	120	0	0	0,00
UE-BL-01	UE-BL-04	11.750	0%	0		0,00	0	120	0	0	0,00
UE-BL-02	UE-BL-05	7.650	0%	0		0,00	0	120	0	0	0,00
UE-JA-01		6.230	0%	0		0,00	0	120	0	0	0,00
UE-JA-03	UE-JA-04	6.635	0%	0		0,00	0	120	0	0	0,00
UE-SA-01	PE-SA-05	7.682	0%	0		0,00	0	120	0	0	0,00
UE-SA-02	UE-SA-06	6.102	0%	0		0,00	0	120	0	0	0,00
SUNC-R-01		3.900	100%	3.900	RC3	2,50	9.750	270	36	93	2,50
SUNC-R-02		773	100%	773	RC3	2,50	1.933	120	6	78	2,50
SUNC-R-03		1.845	100%	1.845	RI3	2,50	3.690	120	8	43	2,00
UE-21		4.290	50%	2.145	RU2	1,30	2.789	120	23	54	0,65
PERI-BL-01		550	0%	0		0,00	0	120	0	0	0,00
PERI-BL-02		1.570	0%	0		0,00	0	120	0	0	0,00
PERI-JA-01	SUNC-JA-02	1.876	0%	0		0,00	0	120	0	0	0,00
UE-SA-03		3.958	0%	0		0,00	0	120	0	0	0,00
UE-SA-04	SUNC-SA-07	8.032	0%	0	I	0,00	0	0	0	0	0,00
TOTAL FUERA SU NNSS'84		**409.626**					**29.820**		**171**	**4**	**0,07**

- La segunda interpretación y seguramente la más lógica, seria haciendo el computo de estas viviendas de forma pormenorizada, es decir comparando el número de viviendas previstas por el planeamiento vigente en cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, con las viviendas previstas por el presente Plan en cada ámbito.

La interpretación más restrictiva siendo la segunda, el Plan General ha optado por esta última.
Por lo tanto el cuadro que sirve para el computo del POTA es el siguiente. En el se desglosan todos los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado y todos los sectores del suelo urbanizable. Cabe destacar que, para el suelo urbano no consolidado, las viviendas computables a efectos del POTA se han marcado en azul (las que aparecen en negro corresponden con crecimientos ya previstos en las NNSS'84, siendo las viviendas propuestas por el PGOU inferior o igual y por tanto no computables).

Así pues, según los requisitos del POTA, el número limite de viviendas permitidas es de 2.915 (30%) que pueden ubicarse tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.
En el suelo urbano no consolidado se deben computar 756 viviendas y se preve en el suelo urbanizable 2156 viviendas, por lo tanto el Plan programa un total de 2.912 viviendas (29,97%), no superando los limites establecidos en el POTA en cuanto a crecimiento poblacional.
Respecto a los requisitos sobre la superficie de suelo clasificado como urbanizable, el Plan General preve un total de 686.201 m² (15,75% del suelo urbano), no superando el limite fijado para Baza en 40% del suelo urbano del municipio.

El desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados se programa en una segunda fase, con posterioridad a los primeros 8 años de vigencia del Plan, por lo tanto estos suelo no se computan a efecto del POTA. Su previsión es primordial ya que se da prioridad a completar los crecimientos de borde urbano, donde se deben de acometer el resto de los crecimientos necesarios para el crecimiento y coherencia global del Plan a largo plazo.

PROPUESTA DEL PGOU DE BAZA ADAPTADA AL POTA - JUNIO 2010

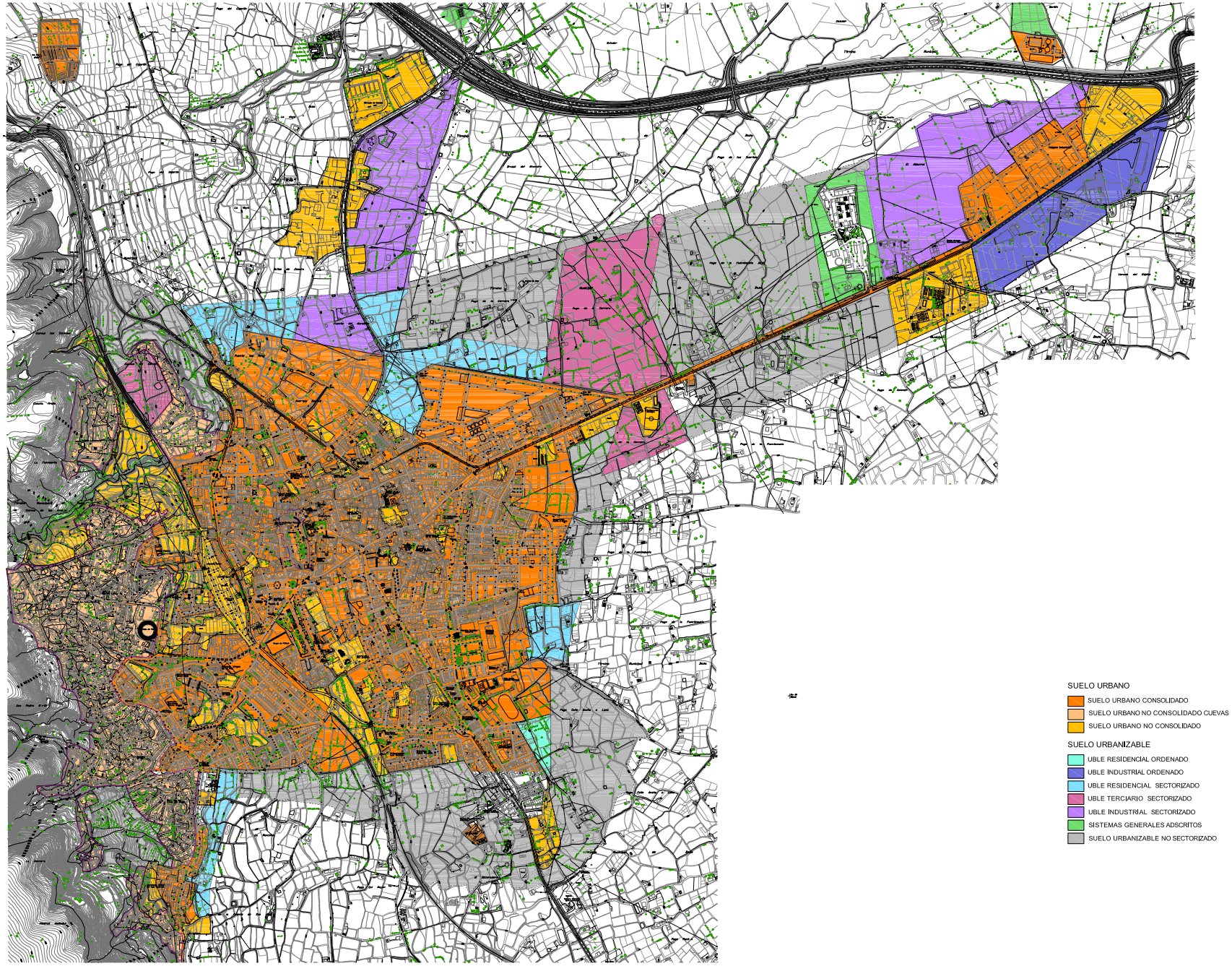
		SUELO URBANO		RESIDENCIAL		VIVIENDAS		INDUSTRIAL		TOTAL
	CODIGOS APR. PROV'09	CODIGOS APR. DEFINITIVA'10	CODIGOS APR. PROV'07	M²	%	IBI 2007:	COMPUTABLES	M²	%	M²
		SUELO URBANO CONSOLIDADO:				**12.525**				
		PEPCH-01	PERICH-02	18.809						
		BAZA		2.265.951				109.832		**2.394.592**
		BAUL		90.892						**90.892**
		ZOAIME		37.991						**37.991**
		BAICO		37.930				253.302		**291.232**
		SALAZAR		40.750				8.032		**48.782**
		JAMULA		33.929						**33.929**
1		**SUELO URBANO CONSOLIDADO**		**2.526.252**	68,23%	**12.525**		371.166	56,74%	2.897.418
		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:								
		UT-R-01	SPD-R-09	5.830		79				
		TOTAL SUELO URBANO EN TRANSICION		**5.830**		**79**		**0**		
		PERICH-01		24.415		92				
		PERICH-02	UE-03	5.706		57				
		PERICH-03		417		4				
		PERICH-04		5.428		53				
		PERICH-05		2.138		20				
		PERICH-06		1.059		10				
		PERICH-07a		1.953		18				
		PERICH-07b		1.685		16				
		PERICH-08		996		8				
		PERICH-09		1.469		13				
	SUNC-CH-01	PERICH-10		809		15				
		PERI-01a				0	0	32.633		
		PERI-01b				0	0	43.958		
		PERI-02		11.759		69	69			
		PERI-03		4.667		42				
		PERI-04	PERI-07	2.716		26				
		PERI-05		31.466		22				
		PERI-06	PERI-09	12.855		61				
		PERI-07	UE-09	20.320		180	180			
		PERI-08				0	0	54.539		
		PERI-09	SUNC-I + UE-24			0	0	143.828		
	SUNC-R-03	PERI-10		3.607		32				
	SUNC-R-02	PERI-11		3.673		31				
	SUNC-BA-01	PERI-BA-01	SUNC-BA-02	2.603		14	14			
	SUNC-BL-01	PERI-BL-01		550		5	5			
	SUNC-BL-02	PERI-BL-02		1.570		13	13			
	SUNC-BL-03	PERI-BL-03		1.866		12				
	SUNC-JA-01	PERI-JA-01	SUNC-JA-02	1.876		12	12			
		PERI-RO-01		81.401		227				
		TOTAL PERI		**227.004**		**1.052**		**274.958**		
		PERI-CC-01		573.144		1.891				
		TOTAL CUEVAS DE BAZA		**573.144**		**1.891**		**0**		
		UECH-01	UECH-04	5.300		39				
		UECH-02		2.793		20				
		UECH-03a		961		6				
		UECH-03b		899		6				
		UE-01		1.128		8				
		UE-02		12.178		81	81			
		UE-03	UE-11	14.635		109	109			
		UE-04		2.209		15				
		UE-05		10.070		74				
		UE-06	UE-21	2.933		16	16			
		UE-07		5.093		33				
		UE-08		4.965		37				
		UE-09	UE-22	6.056		0				
		UE-10		14.279		75				
		UE-11	UE-14	33.415		116				
		UE-12		5.513		41				
		UE-13	UE-13a+b	24.661		133				
		UE-14	UE-23	22.360		167				
		UE-15	UE-17	11.468		80				
		UE-16	UE-18	9.671		51				
		UE-17	UE-19	2.962		18				
		UE-18	UE-20	2.468		18				
		UE-19	UE-16	41.602		166				
		UE-20	UE-15	57.723		230				
	SUNC-R-06	UE-21		4.290		9				
		UE-BL-01	UE-BL-04	11.750		43	43			
		UE-BL-02	UE-BL-05	7.650		29	29			
		UE-JA-01		6.230		24	24			
		UE-JA-02	UE-JA-03	4.733		17				
		UE-JA-03	UE-JA-04	6.635		25	25			
	SUNC-JA-02	UE-JA-04	SUNC-JA-05	1.135		5				
		UE-SA-01	PE-SA-05	7.682		26	26			
		UE-SA-02	UE-SA-06	6.102		23	23			
	SUNC-SA-01	UE-SA-03		3.958		6	6			
	SUNC-SA-02	UE-SA-04	SUNC-SA-07	8.032		0	0	8.032		
		TOTAL UE		**363.539**		**1.746**		**8.032**		
		SUNC-R-01		3.900		70	34			
	SUNC-R-04	SUNC-R-02		773		12	6			
	SUNC-R-05	SUNC-R-03		1.845		49	41			
		TOTAL SUNC		**6.518**		**131**		**0**		
2		**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**		**1.176.035**	31,77%	**4.899**	**756**	**282.990**	43,26%	**1.459.025**
1+2		**SUELO URBANO**		**3.702.287**	100,00%			**654.156**	100,00%	4.356.443

		SUELO URBANIZABLE								
		SUO-R-01	SPD-R-07	16.354		47	47			
		SUO-I-01	SPD-I-12			0	0	164.403		
		TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO		**16.354**		**47**	**47**	**164.403**		
		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:								
		SUS-R-01	SUO-R-01	35.792		214	214			
		SUS-R-02	SUO-R-02	41.004		250	250			
		SUS-R-03	SUS-I-15	28.160		107	107			
		SUS-R-04	SUS-R-09a	35.774		139	139			
		SUS-R-05	SUS-R-06	58.523		257	257			
		SUS-R-06	SUS-R-03-B	52.400		277	277			
		SUS-T-01	SUS-R-03-A	220.654		706	706			
		SUS-T-02	PE-06	40.906		0	0			
		SUS-T-03	SUS-R-01 y 13	43.203		159	159			
		SUS-I-01	SUS-I-14			0	0	220.552		
		SUS-I-02	SUS-I-15			0	0	241.733		
		TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		**556.416**		**2.109**	**2.109**	**462.285**		
3		**SUELO URBANIZABLE**		**572.770**	15,47%	**2.156**	2.156	**626.688**	95,80%	**1.199.458**
4		**SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**		**113.431**	3,06%					**113.431**
		SUNS-01	SUS-R-01	181.389		1.000				
		SUNS-02	SUS-R-02	334.166		1.763				
		SUNS-03	SUS-R-07	116.884		531				
		SUNS-04	SUS-R-08	64.798		298				
		SUNS-05	SUS-R-09b	35.982		213				
		SUNS-06	SUS-R-10	113.258		522				
		SUNS-07	SUS-R-11	136.212		628				
		SUNS-08	SUS-R-12	181.571		870				
		SUNS-09	SUS-R-13	82.116		400				
		SUNS-10	SUS-R-03-C	186.003		1.400				
		SUNS-BA-01	SUS-BA-03	44.110		186				
		SUNS-BL-01	SUS-BL-01	56.429		237				
		SUELO NO SECTORIZADO		**1.532.918**		**8.048**				
3+4		**TOTAL SUELO UBLE OR+SEC+SG**		**1.818.201**	18,53%			626.688	95,80%	**1.312.889**
2+3		**TOTAL VIVIENDAS URBANO Y UBLE SEC**				**7.055**	2.912			
		TOTAL		**4.388.488**	**118,53%**	**19.580**		**1.280.844**	**195,80%**	**5.669.332**

POTA		**INCREMENTOS SUELO**		40%
		SUELO URBANO	4.356.443	
		TOTAL SUELO UBLE	686.201	**15,75%**
		INCREMENTOS POBLACION		30%
		CENSO POBLACIÓN	23.316	
		INCREMENTO POBL PERMITIDA: 30%	6.995	
		VIV PERMITIDAS (30%x2,4)	2.915	
		VIV PROPUESTAS COMPUTABLES	2.912	**29,97%**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

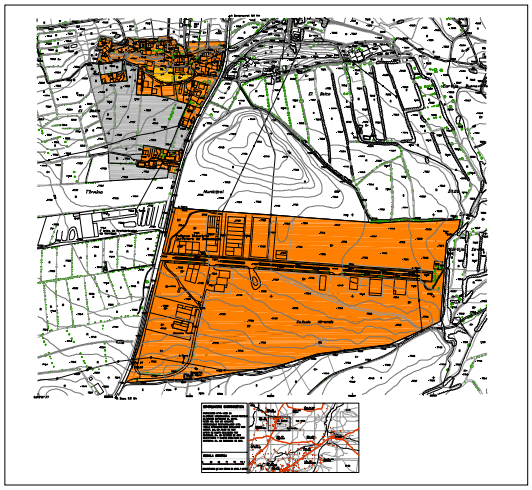
BAZA



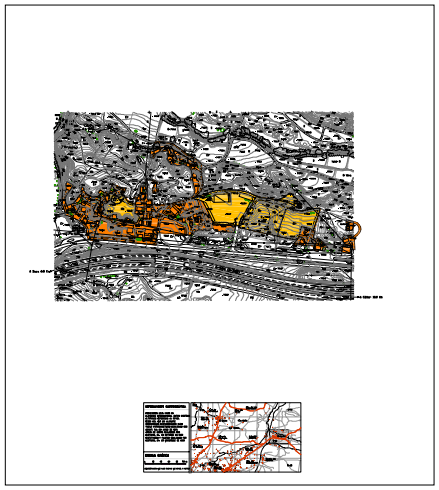
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

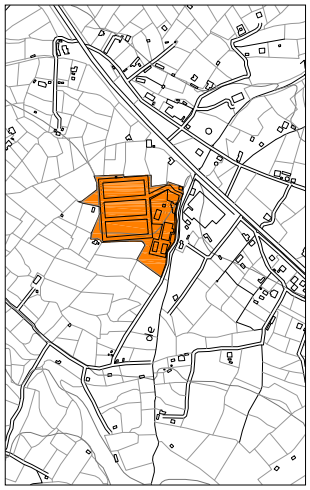
BAICO



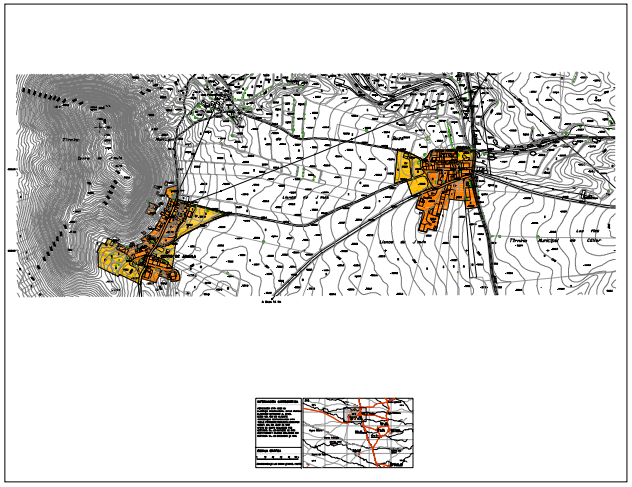
SALAZAR



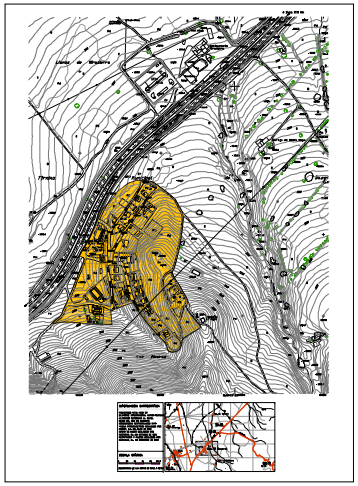
ZOAIME



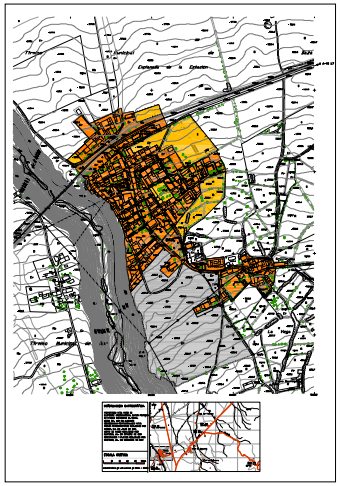
JÁMULA



EL ROMERAL



BAÚL



SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CUEVAS
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

- UBLE RESIDENCIAL ORDENADO
- UBLE INDUSTRIAL ORDENADO
- UBLE RESIDENCIAL SECTORIZADO
- UBLE TERCIARIO SECTORIZADO
- UBLE INDUSTRIAL SECTORIZADO
- SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

La propuesta prevé cuatro localizaciones principales para el crecimiento: sobre la carretera de Murcia, enlazando el núcleo con el Hospital y los sectores industriales U-14 y U-15 e iniciando la colonización progresiva del vacío existente entre dicha carretera y la autovía; al sur del núcleo urbano, relacionando la carretera de Caniles con el camino de las Siete Fuentes; al norte de los sectores U1 a U5; y al este de los sectores U6 a U8.

A continuación se describen cada una de estas áreas de crecimiento.

El crecimiento sobre la carretera de Murcia.

La propuesta para este área se basa de una parte en transformar la carretera de Murcia en una vía urbana que relacione el núcleo actual de Baza con el Hospital al norte de la vía y con el sector U-15 de las Normas vigentes, y de otra, en proponer la consolidación definitiva de la margen izquierda de la carretera como principal recurso de crecimiento residencial para Baza.

La pérdida de funciones territoriales de la carretera de Murcia, una vez realizada la conexión exterior entre la A.92-N y la A.334, permitirá su reconversión y utilización como una vía urbana soporte del crecimiento en esta dirección.

Complementariamente, se han diseñado otras vías urbanas de primer rango entre las que debe ser resaltado el anillo de ronda urbana, del que sus tramo Nororiental es soporte esencial para proyectar los nuevos crecimientos que se prevén en la dirección Norte de la ciudad. En dichos crecimientos se han singularizado dos puntos debido a su especial posición urbana: el encuentro de la ronda urbana con la carretera de Murcia, y su cruce con el nuevo vial proyectado desde el acceso occidental de la autovía.

En efecto, en la Carretera de Murcia, se genera un punto de máxima accesibilidad, al confluir como se comentó la ronda urbana, la avenida de Murcia y el nuevo vial articulador de los crecimientos por el Norte de Baza, por lo que se puede afirmar que constituye una de las propuestas de centralidad prevista por el Plan.

El segundo punto singular lo constituye el encuentro del nuevo acceso programado hacia la autovía, conformado como variante de la actual carretera de Benamaurel, con la ronda urbana de Baza. Este `punto tiene la particularidad de constituir en cierto modo la puerta de la ciudad, al menos de sus usos residenciales y comerciales, por lo que su altísima accesibilidad comarcal y local le dota de especiales características para albergar usos que rentabilicen para la ciudad su estratégica posición (La nueva Estación de Autobuses y el Ferial/Espacio de usos multiples).

Desde el punto de vista de los usos previstos se diferencian dos tramos: el situado más al este, entre el núcleo urbano actual, el Hospital y la Autovía, donde se prevén usos residenciales y terciarios; y el localizado al oeste, donde se mantienen y amplían los usos industriales ya implantados actualmente. El contacto entre ambas zonas se resuelve tomando al Hospital como elemento articulador: proyectando sus necesidades de ampliación a medio plazo y protegiendolo/potenciándolo mediante un anillo de espacios libres públicos y diversos viales que garantizan tanto una adecuada transición entre los usos residenciales e industriales, como la adecuada posición urbana de su principal equipamiento sanitario.

Internamente, la zona residencial-terciaria se organiza en bandas paralelas a la carretera, que se toma como directriz principal del trazado. En la banda más próxima a la carretera y en ambas márgenes se proponen morfotipologías de vivienda colectiva y locales comerciales en las plantas bajas, En la margen norte, se disponen diversos viales de tipo trasversal a partir de los cuales de garantiza la adecuada accesibilidad de los nuevos crecimientos residenciales previstos en esta dirección. En la margen sur, idénticamente a la norte, se establecen las determinaciones adecuadas para el crecimiento de la ciudad que, en esta dirección, tiene vocación finalista dado que no son previsibles a corto o medio plazo nuevos crecimientos en esta dirección por afectar a los suelos protegidos de la Vega de Baza. Esta estructura paralela a la carretera se traba entre ambas márgenes mediante una serie de viales transversales, algunos de los cuales se disponen con sección de bulevar.

El objetivo de la ordenación es diversificar el sistema viario y de espacios libres apoyando la funcionalidad de la actual carretera y los nuevos viales estructurantes proyectados por el Plan, de manera que estos soporten los tráficos urbanos generales y el resto de las vías secundarias y paseos los tráficos locales y peatonales.

La superficie de ampliación de la zona industrial es de unas 15 hectáreas, a las que habría que añadir las que surgirán con la ejecución del sector U15.

El crecimiento norte.

En esta zona hay que diferenciar tres áreas de crecimiento distintas: la industrial; la residencial oeste; y la de espacios libres y residencial del oeste.

La industrial se dispone al oeste del nuevo acceso previsto para la carretera de Benamaurel, entre este y las implantaciones actualmente existentes. Su diseño responde a la creación de grandes manzanas capaces de soportar una sola actividad extensa o de fragmentarse para la localización de actividades que precisen de menor superficie. En el centro del área se prevé un aparcamiento de camiones en forma de bulevar del vial proyectado. El contacto entre las actividades industriales y el núcleo de Baza se resuelve mediante los equipamientos y zonas verdes que deberá prever este sector. La superficie de esta área es de aproximadamente unas 20 hectáreas.

La residencial norte-oeste se localiza se apoya sobre el vial principal de los sectores U4 y U5, la estructura proyectada es muy parecida a la de la margen norte de la carretera de Murcia, con la diferencia de sustituir la línea de manzanas residenciales-terciarias por manzanas para viviendas unifamiliares adosadas. Los equipamientos se disponen en este caso agrupados y básicamente en los extremos del área, siendo el de mayor extensión el que está en contacto con la carretera de Murcia, aprovechando la nueva centralidad urbana que se genera en el encuentro de la ronda con la antigua carretera, pero no de mayor trascendencia que el ubicado en el encuentro del nuevo acceso a Baza con la ronda urbana, que resuelve además el contacto con la zona industrial.

Sin embargo, la reserva de espacios libres y residencial norte-este tiene como finalidad modificar el trazado de la vía principal en el sector U1 de las Normas vigentes, que se incluye como parte del área. Su estructura se limita a diversos espacios para vivienda unifamiliar al norte y sur del indicado vial. Los espacios libres se unen con los del área industrial para formar el parque-recinto ferial ya descrito en el apartado correspondiente.

La superficie de estas dos últimas áreas es de unas 30 hectáreas y la capacidad de acogida residencial de unas 1.000 viviendas.

El crecimiento este.

Esta zona cumple una triple función en la estructura prevista: permitir la modificación de trazado de la vía principal de los sectores U6 a U9, para hacerlo coincidir en el extremo norte con la vía principal de los sectores U1 a U5 sobre la carretera de Murcia y en extremo sur con la vía prevista de conexión entre el camino de las Siete Fuentes y la carretera de Caniles, sobre esta última; resolver el contacto entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable de la Vega; y completar las necesidades de crecimiento.

Los usos previstos son residenciales y terciarios. Estos últimos se localizan sobre la vía principal como locales comerciales de edificaciones de vivienda colectiva. En todo caso, el uso mayoritario es el de vivienda unifamiliar adosada y aislada-pareada.

La ordenación prevista es sencilla, limitándose a acompañar al nuevo vial principal mediante dos líneas de manzanas en la mayor parte del trazado y sólo en los extremos norte y sur presenta una mayor complejidad al duplicarse la línea de manzanas que acompaña al vial en su margen oeste.

La superficie de la zona es de unas 60 hectáreas y la capacidad de acogida residencial de alrededor de 2000 viviendas.

El crecimiento sur.

Para la estructura urbana la finalidad de la ocupación de esta zona es conectar el crecimiento producido a lo largo de la carretera de Caniles con el producido en el entorno de la vía del ferrocarril, reconvertida en una las piezas en torno a las que pivota la ronda urbana de Baza. Ya en menor medida, prever un acceso alternativo hacia el camino de la Fuente de San Juan y camino de las Siete Fuentes, creando así nuevos accesos a nivel urbano para los barrios de Las Cuevas.

Los usos previstos son mayoritariamente residenciales, aun cuando también se prevén usos terciarios en el eje central de la zona que se corresponde con el antiguo trazado ferroviario.

Internamente la zona se organiza a partir de las suficientes referencias estructurales que garanticen su adecuada función urbana. Son de destacar los cinturones verdes que discurren por su perímetro que se integran en la red de espacios libres municipal.

El desarrollo progresivo de la zona se prevé desde el norte hacia el sur.

La superficie de la zona es de algo más de 35 hectáreas, con una capacidad para unas 1000 viviendas.

A continuación se recogen los cuadros resúmenes con las determinaciones estructurales de todas las áreas y sectores del presente Plan:

Plan Especial de Protección de la Alcazaba de Baza en Suelo Urbano Consolidado:

Codigo	Nombre	Uso Global	Super Bruta (M²)	Coef. Edificabilidad	Aprov. Medio	NºViviendas	Nº VPO	Densidad (Viv/Ha)	E.Libres (M²)	Equip (M²)
PEPCH-01	Alcazaba	RESIDENCIAL	18.809	0,402	0,563	52	0	28	1.881	0

Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado:

Codigo	Nombre	Uso Global	Super Bruta (M²)	Coef. Edificabilidad	Aprov. Medio	NºViviendas	Nº VPO	Densidad (Viv/Ha)	E.Libres (M²)	Equip (M²)
PERI-01a	Industrial Ctra. Murcia	INDUSTRIAL	43.958	0,561	0,416	0	0	0	4.396	1.758
PERI-01b	Industrial Ctra. De Murcia	INDUSTRIAL	32.633	0,713	0,688	0	0	0	0	0
PERI-02	Antigua Zona Polideportiva	TERCIARIO	11.759	1,300	1,490	69	52	59	1.948	1.139
PERI-03	Actuación junto a Plaza de Toros	RESIDENCIAL	4.667	1,279	1,052	42	42	92	467	1.839
PERI-04	Plan Especial de Reforma Interior 04	RESIDENCIAL	2.716	1,300	1,052	26	9	99	636	424
PERI-05	Antigua Estación Ferroviaria	TERCIARIO	31.466	0,669	0,789	22	22	7	3.147	1.259
PERI-06	Plan Especial de Reforma Interior 06	RESIDENCIAL	12.855	0,550	1,052	61	21	48	1.286	848
PERI-07	Plan Especial de Reforma Interior 07	RESIDENCIAL	20.320	1,000	1,052	180	180	89	3.658	2.438
PERI-08	Reforma Industrial 08	INDUSTRIAL	54.539	0,550	0,550	0	0	0	5.454	2.182
PERI-09	Reforma Industrial 09	INDUSTRIAL	143.828	0,750	0,750	0	0	0	14.383	5.753
PERI-10	Núcleo de Baza PERI-10	RESIDENCIAL	3.607	1,136	1,052	32	9	89	737	492
PERI-11	Núcleo de Baza PERI-11	RESIDENCIAL	3.673	1,000	1,052	31	11	84	661	441
PERI-BA-01	Núcleo de Baico PERI-01	RESIDENCIAL	2.603	1,192	1,525	20	6	77	558	372
PERI-BL-01	Núcleo de Baúl PERI-01	RESIDENCIAL	550	2,000	1,756	5	1	91	198	132
PERI-BL-02	Núcleo de BaúlPERI-02	RESIDENCIAL	1.570	1,300	1,756	13	4	83	367	245
PERI-BL-03	Núcleo de Baúl PERI-03	RESIDENCIAL	1.866	1,550	1,756	12	4	64	521	347
PERICC-01	PERI de las Cuevas de Baza	RESIDENCIAL	573.144	0,368	0,419	1.891	632	33	57.314	5.954
PERICH-01	Enríquez y San Jerónimo	TURÍSTICO	24.415	1,040	0,942	92	26	38	8.141	0
PERICH-02	Núcleo de Baza. PERICH-02	RESIDENCIAL	5.706	1,300	1,646	57	22	100	1.335	890
PERICH-03	Calle Alhambra	RESIDENCIAL	417	1,300	0,942	4	1	96	163	0
PERICH-04	Huerto de las Rosas	RESIDENCIAL	5.428	1,215	0,942	53	20	99	1.187	791
PERICH-05	Traseras de Dolores	RESIDENCIAL	2.138	1,300	0,942	20	9	98	500	334
PERICH-06	Calle Corredera	RESIDENCIAL	1.059	1,300	0,942	10	4	95	248	165
PERICH-07a	Traseras del Teatro Dengra	RESIDENCIAL	1.953	1,300	1,646	18	6	97	1.792	124
PERICH-07b	Traseras del Teatro Dengra/2	RESIDENCIAL	1.685	1,300	1,646	16	16	100	805	0
PERICH-08	Calle Jazmín	RESIDENCIAL	996	1,300	0,942	8	3	90	233	155
PERICH-09	Calle Nueva	RESIDENCIAL	1.469	1,300	0,942	13	5	95	344	229
PERICH-10	PERICH-10	RESIDENCIAL	809	2,258	1,646	15	5	185	329	219
PERI-JA-01	Núcleo de Jámula PERI-01	RESIDENCIAL	1.876	1,575	1,738	12	4	64	532	354
PERI-RO-01	Núcleo del Romeral 01	RESIDENCIAL	81.401	0,567	0,863	227	104	28	8.140	2.216

Sectores de Suelo Urbano No Consolidado:

Codigo	Nombre	Uso Global	Super Bruta (M²)	Coef. Edificabilidad	Aprov. Medio	NºViviendas	Nº VPO	Densidad (Viv/Ha)	E.Libres (M²)	Equip (M²)
UE-01	Núcleo de Baza. UE-01	RESIDENCIAL	1.128	0,850	1,055	8	3	71	173	115
UE-02	Núcleo de Baza. UE-02	RESIDENCIAL	12.178	0,750	1,055	81	27	67	1.644	1.096
UE-03	Plaza del Mercado	RESIDENCIAL	14.635	0,880	1,055	109	38	75	2.318	1.545
UE-04	Núcleo de Baza. UE-04	RESIDENCIAL	2.209	1,000	1,055	15	5	72	398	265
UE-05	Núcleo de Baza. UE-05	RESIDENCIAL	10.070	1,000	1,055	74	30	74	1.813	1.208
UE-06	Núcleo de Baza. UE-06	RESIDENCIAL	2.933	0,600	1,055	16	5	55	317	211
UE-07	Núcleo de Baza. UE-07	RESIDENCIAL	5.093	0,750	1,055	33	11	66	688	458
UE-08	Núcleo de Baza. UE-08	RESIDENCIAL	4.965	1,000	1,055	37	14	75	894	596
UE-09	Unidad Terciaria 09	TERCIARIO	6.056	1,000	1,200	0	0	0	606	242
UE-10	Núcleo de Baza. UE-10	RESIDENCIAL	14.279	0,750	1,055	75	32	53	1.928	1.285
UE-11	Núcleo de Baza UE-11	RESIDENCIAL	33.415	0,400	0,699	116	40	35	3.342	668
UE-12	Núcleo de Baza. UE-12	RESIDENCIAL	5.513	1,000	0,699	41	15	75	2.248	662
UE-13	Ampliación Centro Educativo	RESIDENCIAL	24.661	1,000	0,699	133	73	54	4.439	2.959
UE-14	Unidad de Ejecución 14	RESIDENCIAL	22.360	1,000	0,699	167	67	75	4.025	2.683
UE-15	Núcleo de Baza. UE-15	RESIDENCIAL	11.468	0,750	0,699	80	21	70	3.708	1.032
UE-16	Núcleo de Baza. UE-16	RESIDENCIAL	9.671	0,600	0,699	51	17	53	1.044	696
UE-17	Núcleo de Baza. UE-17	RESIDENCIAL	2.962	0,750	0,699	18	6	61	400	267
UE-18	Unidad de Ejecución Sierra Morena	RESIDENCIAL	2.468	1,000	0,699	18	7	75	444	296
UE-19	Núcleo de Baza UE-19	RESIDENCIAL	41.602	0,500	0,699	166	62	40	4.160	2.080
UE-20	Núcleo de Baza UE-20	RESIDENCIAL	57.723	0,500	0,699	230	86	40	5.772	2.886
UE-21	Núcleo de Baza UE-21	RESIDENCIAL	4.290	0,503	0,699	9	3	21	1.803	0
UE-BL-01	Núcleo de Baúl 01	RESIDENCIAL	11.750	0,450	0,632	43	15	37	1.175	332
UE-BL-02	Núcleo de Baúl 02	RESIDENCIAL	7.650	0,450	0,632	29	10	39	765	268
UECH-01	Calle Humilladero	RESIDENCIAL	5.300	1,000	1,175	39	15	75	954	636
UECH-02	Calle Fueros de Baza	RESIDENCIAL	2.793	1,000	1,175	20	8	75	503	335
UECH-03A	San Sebastián	RESIDENCIAL	961	0,650	1,175	6	2	63	187	0
UECH-03B	San Sebastián/2	RESIDENCIAL	899	0,650	1,175	6	2	67	175	0
UE-JA-01	Núcleo de Jamula 01	RESIDENCIAL	6.230	0,450	0,606	24	8	39	623	218
UE-JA-02	Núcleo de Jamula 02	RESIDENCIAL	4.733	0,450	0,606	17	6	38	473	166
UE-JA-03	Núcleo de Jamula 03	RESIDENCIAL	6.635	0,450	0,606	25	8	39	664	232
UE-JA-04	Núcleo de Jámula UE-04	RESIDENCIAL	1.135	0,955	0,606	5	1	44	195	130
UE-SA-01	Núcleo de Salazar 01	RESIDENCIAL	7.682	0,400	0,531	26	9	34	768	154
UE-SA-02	Núcleo de Salazar 02	RESIDENCIAL	6.102	0,450	0,531	23	8	39	610	214
UE-SA-03	Núcleo de Salazar UE-SA-03	RESIDENCIAL	3.958	0,387	0,531	6	2	15	1.135	0
UE-SA-04	Núcleo de Salazar UE-SA-04	INDUSTRIAL	8.032	0,750	0,709	0	0	0	803	321

Areas de Suelo Urbano No Consolidado:

Codigo	Nombre	Uso Global	Super Bruta (M²)	Coef. Edificabilidad	Aprov. Medio	NºViviendas	Nº VPO	Densidad (Viv/Ha)	E.Libres (M²)	Equip (M²)
SUNC-R-01	Núcleo de Baza SUNC-01	RESIDENCIAL	3.900	3,400	4,114	70	19	179	1.053	0
SUNC-R-02	Ajuste de Ordenación en antiguo U-5	RESIDENCIAL	773	2,361	2,857	12	4	160	0	0
SUNC-R-03	Ajuste de Ordenación en antiguo U-3	RESIDENCIAL	1.845	3,400	4,114	49	15	271	775	0

Areas de Suelo Urbano No Consolidado en transición:

Codigo	Nombre	Uso Global	Super Bruta (M²)	Coef. Edificabilidad	Aprov. Medio	NºViviendas	Nº VPO	Densidad (Viv/Ha)	E.Libres (M²)	Equip (M²)
UT-R-01	Suelo Urbano No Consolidado	RESIDENCIAL	5.830	1,470	1,911	79	0	136		

Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado:

Codigo	Nombre	Uso Global	Super Bruta (M²)	Coef. Edificabilidad	Aprov. Medio	NºViviendas	Nº VPO	Densidad (Viv/Ha)	E.Libres (M²)	Equip (M²)
SUO-I-01	Suelo Urbanizable Ordenado Ind 01	INDUSTRIAL	164.404	0,899	0,899	0	0	0	18.568	6.618
SUO-R-01	Suelo Urbanizable Ordenado Res 01	RESIDENCIAL	16.354	0,791	0,895	47		29	2.605	0

Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado:

Codigo	Nombre	Uso Global	Super Bruta (M²)	Coef. Edificabilidad	Aprov. Medio	NºViviendas	Nº VPO	Densidad (Viv/Ha)	E.Libres (M²)	Equip (M²)
SUS-I-01	Sector Industrial Norte	INDUSTRIAL	220.552	0,480	0,462	0	0	0	22.055	8.822
SUS-I-02	Sector Industrial junto al Hospital	INDUSTRIAL	241.733	0,480	0,441	0	0	0	32.127	9.669
SUS-R-01	Sectorizado Residencial 01	RESIDENCIAL	35.792	0,845	0,760	214	107	60	5.444	3.629
SUS-R-02	Sectorizado Residencial 02	RESIDENCIAL	41.004	0,821	0,772	250	125	61	6.062	4.041
SUS-R-03	Sectorizado Residencial 03	RESIDENCIAL	28.160	0,550	0,700	107	46	38	2.816	1.673
SUS-R-04	Sectorizado Residencial 04	RESIDENCIAL	35.774	0,550	0,700	139	59	39	3.577	1.735
SUS-R-05	Sectorizado Residencial 05	RESIDENCIAL	58.523	0,520	0,700	257	91	44	5.852	2.364
SUS-R-06	Sectorizado Residencial 06	RESIDENCIAL	52.400	0,660	0,700	277	103	53	5.603	3.735
SUS-T-01	Sectorizado Terciario 01	TERCIARIO	220.654	0,800	1,021	706	264	32	26.822	14.882
SUS-T-02	Parque Periurbano	TERCIARIO	40.906	0,250	0,300	0	0	0	4.091	1.636
SUS-T-03	Sectorizado Terciario 03	TERCIARIO	43.203	1,000	1,021	159	63	37	6.014	3.423

LA ORDENACIÓN DEL RESTO DE NÚCLEOS URBANOS

Criterios generales de la propuesta.

Como se ha indicado al tratar la estructura municipal, el nuevo Plan considera como núcleos urbanos, mediante la clasificación de su suelo, a todos aquellos asentamientos de población o actividad que, además de contar con estructura propia de las áreas urbanas, desarrollan una función en la organización territorial.

Estos núcleos urbanos son seis en total, además del núcleo de Baza, pudiendo clasificarse en cuatro subgrupos:

Núcleo secundario de primer nivel: Baúl.

Núcleos secundarios de segundo nivel: Baíco, Salazar y Jamula .

Urbanizaciones: El Romeral y Zoaime.

Los criterios generales con los que se ha abordado la propuesta de ordenación son los siguientes:

En primer lugar, reconocer la trama urbana y las edificaciones existentes que se localizan de manera agrupada constituyendo un asentamiento unitario.

En segundo lugar, reconocer las características urbanísticas diferenciales de cada uno de los subgrupos antes indicados y las propias diferencias también existentes entre algunos de los núcleos del mismo subgrupo.

Y finalmente, prever sus posibles necesidades de crecimiento en función del subgrupo en que hayan sido clasificados y la posible implantación de algunos equipamientos para los grupos de mayor nivel.

A continuación se describe brevemente la propuesta para cada uno de los subgrupos indicados.

La propuesta para el núcleo de Baúl.

Se trata del núcleo más importante tras el de Baza, tanto por su población, extensión, funciones y características de su trama urbana.

En su ordenación se han tenido especialmente en cuenta las posibilidades paisajísticas de la rambla de Baúl y las posibilidades turísticas del paso de la vía verde por el trazado del antiguo ferrocarril. Para ello, en el primer caso se han previsto algunos espacios miradores entre los que cabe destacar el propuesto entre la propia rambla y la vía verde; y en el segundo caso se ha precalificado todo el paso de la vía verde como espacios libres y se ha previsto la localización de algunos equipamientos de apoyo.

El crecimiento se ha dispuesto en dos localizaciones principales: al sur, entre los dos núcleos existentes, para tratar de conformar una relación urbana mas compleja que la actual de la carretera y crear un paseo-alameda que sirva como nuevo acceso; y al oeste, para aprovechar las posibilidades lúdico-turísticas de la vía verde.

Se han previsto además pequeños espacios libres y equipamientos que permitan la dotación de algunos servicios urbanísticos de los que ahora carece Baúl.

La propuesta para los núcleos de Baíco, Salazar y Jamula.

Se trata de una serie de pequeños núcleos de escasa población fundamentalmente ligados a la explotación agrícola del territorio, aun cuando algunos de ellos también cuentan con la implantación de algunas actividades no primarias.

En el núcleo de Baíco la propuesta del suelo urbano pasa por el mantenimiento de la trama urbana existente, limitándose las actuaciones a pequeñas ampliaciones del suelo urbano en los bordes del consolidado urbano y a conectar el núcleo de Baíco con una pequeña agrupación de edificaciones al sur de la carretera. Dicha propuesta introduce una zona verde y una pequeña parcela para equipamiento como resultado de trazar las alineaciones en una parcela central sin transformar.

Respecto a la calificación del suelo, la propuesta distingue básicamente entre las edificaciones exclusivamente residenciales y las edificaciones para usos agrícolas y productivos. En la zona residencial la ordenación morfológica se realiza mediante el trazado de las alineaciones y el reconocimiento de los espacios no ocupados con interés para más de una edificación, que se califican como espacios libres privados.

Los crecimientos, sin embargo se han resuelto con la clasificación de un sector de Suelo Urbanizable que con su desarrollo permitirá resolver la articulación interna de la trama urbana actual, completar las dotaciones del núcleo de oblación, mejorar su relación con el frente de carretera y plantear nuevos viales desde ésta que favorezcan la accesibilidad a la zonas interiores de Baíco.

A efectos meramente organizativos se incluye junto con el núcleo de Baíco el Polígono Industrial de EPSA o de la carretera de Benamaurel, para el que se prevé el mantenimiento de la ordenación detallada vigente.

Para el núcleo de Salazar ó Río de Baza la propuesta reconoce la trama urbana actual, introduce algunos viales complementarios que ayudan a la ordenación de los usos y las edificaciones implantados y prevé algunos suelos para el crecimiento urbano con la intención de unificar las distintas partes del asentamiento. Ligados a estos suelos de crecimiento se prevén pequeñas parcelas para zonas verdes y equipamientos.

Como en el núcleo de Baíco se distingue entre las edificaciones y suelos con usos residenciales y los productivos. Para evitar la ocupación de suelos cuya topografía no es adecuada para la edificación, pero que están rodeados de edificaciones, se utiliza la calificación de espacio libre privado.

En el núcleo de Jamula la propuesta reconoce igualmente la trama urbana existente y prevé algunos crecimientos que se utilizan para localizar pequeñas zonas verdes y equipamientos. De igual forma que en los otros núcleos se distinguen las parcelas exclusivamente residenciales de las productivas o de almacenaje agrícola.

La propuesta para las urbanizaciones de El Romeral y Zoaime.

Para la urbanización de El Romeral la propuesta recoge casi literalmente el régimen urbanístico actual si bien introduce la delimitación de un Plan Especial de Reforma Interior con los siguientes doble motivos: la introducción de pequeños cambios sobre su ordenación actual tendentes a un menor impacto paisajístico y a la creación de un mejor entorno de la torre, y garantizar la equidistribución de las cargas y beneficios del planeamiento, la cesión efectiva de las dotaciones y la conclusión de las obras de urbanización.

Respecto a la urbanización de Zoaime, la propuesta mantiene la ordenación detallada vigente.

Criterios generales de la propuesta.

Previamente a entrar en los criterios en los que se basa la propuesta y en su misma descripción, conviene analizar a grandes rasgos lo que supone para el planeamiento de Baza la declaración de Conjunto Histórico de Baza y su relación con el nuevo Plan General.

La aprobación de la Delimitación del Conjunto Histórico, que supone el final del expediente, conlleva la suspensión de las obras en curso, la necesidad de contar con la autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico para la concesión de cualquier licencia de obras en el ámbito predelimitado y la imposibilidad de autorizar licencias de demolición o que supongan modificaciones de las alineaciones, el parcelario, la edificabilidad, ...etc.; hasta tanto se apruebe el planeamiento urbanístico con contenidos de protección, que la propia legislación obliga a formular.

De manera sintética podría decirse que el expediente de Delimitación de un Conjunto Histórico implica la aprobación exclusivamente de un recinto de protección por unos valores históricos, arquitectónicos, arqueológicos, urbanísticos, ...etc. demostrados, pero ninguna regulación sobre las actuaciones que puedan realizarse en su interior, ya que esa regulación le corresponderá al planeamiento urbanístico con contenidos de protección que se formule, debiendo ser este planeamiento informado favorablemente por la Administración Cultural para que tenga tal carácter.

La Ley de Patrimonio Histórico Andaluz permite que dicho planeamiento urbanístico pueda ser cualquier figura de las reguladas por la legislación de suelo, tanto de tipo municipal como de desarrollo, y no necesariamente un Plan Especial como ocurría con anterioridad. En este sentido, tanto la Administración Cultural como la Urbanística han adoptado como criterio por problemas de la propia instrumentación del planeamiento, que debe ser el planeamiento municipal el que establezca conjuntamente la ordenación urbanística integral y el régimen de protección del Conjunto Histórico.

Finalmente, una vez aprobado el planeamiento con contenidos de protección la Consejería de Cultura, a solicitud del Ayuntamiento, podrá delegar en este las funciones de autorización de ciertas licencias de obras, aun cuando todo planeamiento de desarrollo en todo el Conjunto Histórico, deberá ser informado favorablemente por ña Consejería de Cultura.

Como consecuencia de todo ello, le corresponde al presente Plan, además de establecer la ordenación urbanística integral del territorio municipal, establecer las medidas de protección, de conformidad con la legislación de Patrimonio, sobre el Conjunto Histórico que ha sido declarado. Así, no le corresponde a este Plan entrar en la idoneidad de los límites del Conjunto Histórico que se incoe o se declare, sino tomarlo como un dato de partida.

Analizada lo anterior, procede ya tratar los criterios generales de los que parte la propuesta de ordenación y protección del Centro Histórico de Baza.

En primer lugar, el Plan parte del criterio de que no es posible tratar ordenación y protección como dos líneas de trabajo separadas, sino que deben considerarse como una sola, ya que es precisamente mediante una ordenación adecuada como pueden protegerse los valores urbanos generales, tales como el trazado viario, el espacio público, el paisaje y ambiente urbanos, el perfil urbano, las tipologías de edificación tradicionales y su relación con la distribución parcelaria, ...etc., con independencia de que sean los Catálogos o la delimitación de determinados ámbitos de protección singulares, los instrumentos para la protección de elementos específicos.

En segundo lugar, se considera que la ordenación del nuevo Plan debe tender a mantener las características actuales de trazado viario, parcelario y volumetría, del Conjunto Histórico de Baza, previendo sólo actuaciones de realineación, concentración de parcelas o cambio de condiciones de edificabilidad en áreas concretas o aun no modernizadas o que han decaído obsoletas, y que por sus condiciones de degradación y dificultades de habitabilidad así lo recomienden. En el caso de Baza, estas áreas se concentran en las zonas periféricas del Conjunto Histórico como resultado normalmente del contacto no resuelto entre aquel y la nueva ciudad, así como en algunos enclaves internos que por el nivel de colmatación edilicia proceda reformar.

En tercer lugar, se entiende que la reordenación de estas áreas no modernizadas u obsoletas debe realizarse con las características morfológicas de la ciudad histórica y no mediante la impostación de partes de nueva ciudad. Del mismo modo, la reordenación de estas áreas debe servir para permeabilizar y facilitar la accesibilidad al Casco Histórico y mejorar sus niveles de dotación urbanística.

En cuarto lugar, el nuevo Plan parte de considerar la conveniencia de rescatar para el uso público (no necesariamente para el dominio público) las edificaciones singulares abandonadas o semiabandonadas y con riesgo de desaparición o de transformaciones que supongan la pérdida de sus valores.

En quinto lugar, y respecto a la protección de valores singulares arquitectónicos, arqueológicos, urbanísticos, ...etc., se considera que en el proceso de redacción del Plan debe partirse de la inventariación de elementos valorables más extensa posible que, en todo caso, permita posteriormente desechar aquellos que se entienda no reúnan los valores singulares suficientes.

En sexto lugar, se considera que el Casco Histórico debe ser un lugar de actividad urbana y no un área museística, por lo que el Plan deberá tratar de mantener e incentivar la localización de actividades públicas y privadas al servicio de toda la ciudad, así como tratar de mantener la población existente y potenciar la implantación de nuevos habitantes en las zonas más despobladas permitiendo la modernización de las tipologías y arquitecturas tradicionales.

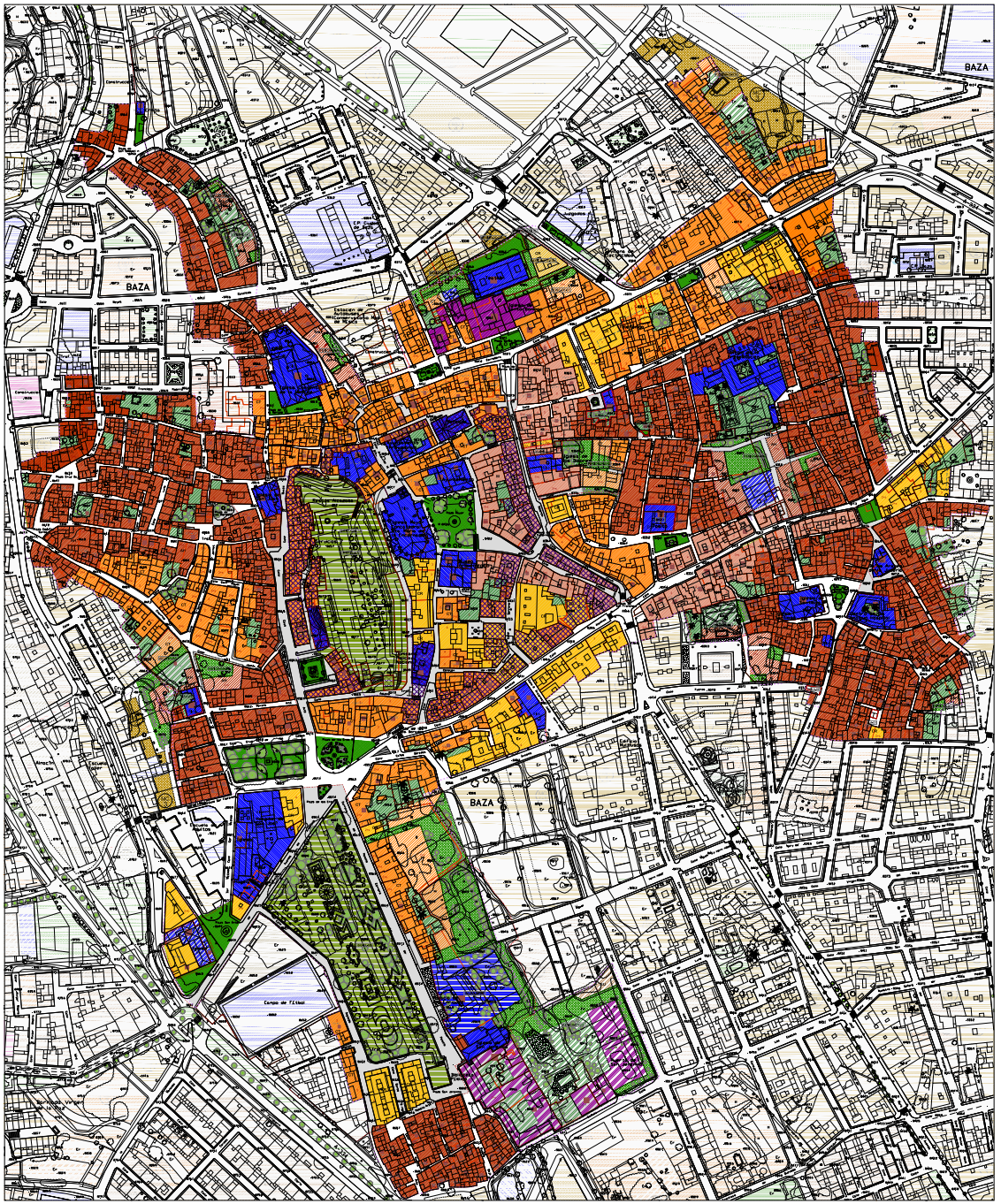
Y en séptimo lugar, el Plan parte de la necesidad de proceder a la declaración como Área de Rehabilitación Integrada de la totalidad del Casco, a fin de captar recursos públicos y privados extraordinarios que permitan su mejora integral.

A continuación se profundiza brevemente sobre las tres líneas principales de actuación de la propuesta: la reordenación de las áreas no modernizadas u obsoletas; las condiciones de edificación y los instrumentos de protección de elementos y valores específicos.

La reordenación de las áreas no modernizadas u obsoletas.

Como se ha indicado en el apartado anterior la propuesta parte del criterio de que la actual morfología del Casco Histórico de Baza es merecedora de protección en sí misma, por lo que no debe ser objeto de transformaciones que no estén justificadas por la no modernización urbana o por su obsolescencia.

Para ello, se ha considerado que no se había producido la modernización de una determinada área cuando ésta mantenía aun las condiciones rurales o rururbanas, pese a ocupar posiciones centrales en la ciudad. Esta situación, que representa una cierta singularidad, en el caso de Baza se produce sin embargo en varias zonas de la ciudad histórica, básicamente por dos motivos: de una parte, muchas de ellas estabán vinculadas como huertas a edificaciones singulares de la periferia del Casco, que se han mantenido habitadas hasta hace poco tiempo; y de otra, las diversas actuaciones viarias en el entorno del Casco (carretera de Granada, carretera de Ronda, avenida Reyes Católicos y avenida José de Mora-Carretera de Caniles) dieron lugar a un crecimiento urbano apoyado en ellas morfológica y topológicamente independiente del Casco, es decir, un crecimiento desde la periferia hacia el centro, creando vacíos difíciles de ocupar y que han motivado que ambas tramas aun no han terminado de soldar adecuadamente.



La propuesta ha analizado cada una de estas áreas individualizadamente, considerando para realizar su ordenación diversos factores como son: las actuaciones de urbanización en marcha; las características urbanas tanto de la ciudad histórica como de la nueva ciudad; la existencia de edificaciones singulares; la conveniencia de permeabilizar la ciudad histórica y conectarla con la nueva ciudad, ...etc.

Las áreas principales bajo este supuesto se localizan entre el norte del Casco y la avenida Reyes Católicos, en la zona trasera de la calle Carrera de Palacio y en los bordes del barrio de Santiago.

Por otra parte, se han considerado áreas obsoletas del Casco Histórico aquellas en que los usos implantados no se consideran adecuados a su posición urbana o que han entrado en degradación o desuso. En estos casos, también se ha procedido a su reordenación tratando de plantear propuestas de usos, de accesibilidad, de urbanización, ...etc. que solventen los problemas que han llevado a su estado actual. Las principales áreas de este tipo son : el campo de fútbol antiguo entre la Alameda y la carretera de Ronda y la Alcazaba.

Además de las actuaciones indicadas se proponen algunas complementarias de pequeña entidad tendentes a resolver a problemas puntuales de accesibilidad y a mejorar la dotación de espacios libres o de equipamientos.

Finalmente, se han distinguido en la propuesta dos tipos de ámbitos desde el punto de vista de sus objetivos, pero también de la gestión que deberá plantearse para cada uno:

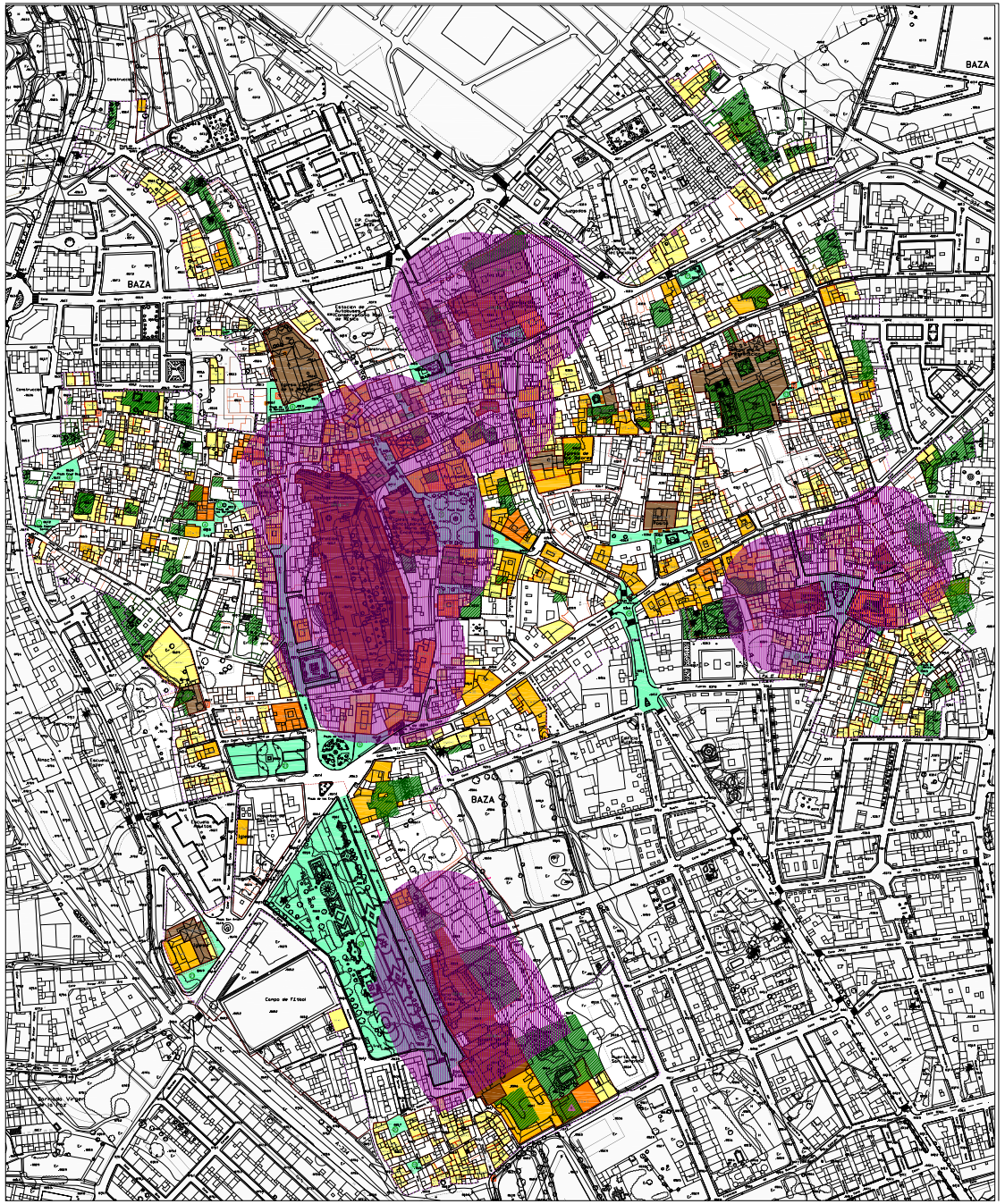
- Los ámbitos de Reforma Interior, en los cuales como resultado de la reordenación se simultanean tanto nuevos espacios y dotaciones públicas como zonas edificables privadas, por lo que normalmente constituirán Unidades de Ejecución del Plan.
- Los ámbitos de Mejora Urbana, en los que sólo se prevén usos públicos en dominio público, por lo que normalmente constituirán Actuaciones Aisladas del Plan.

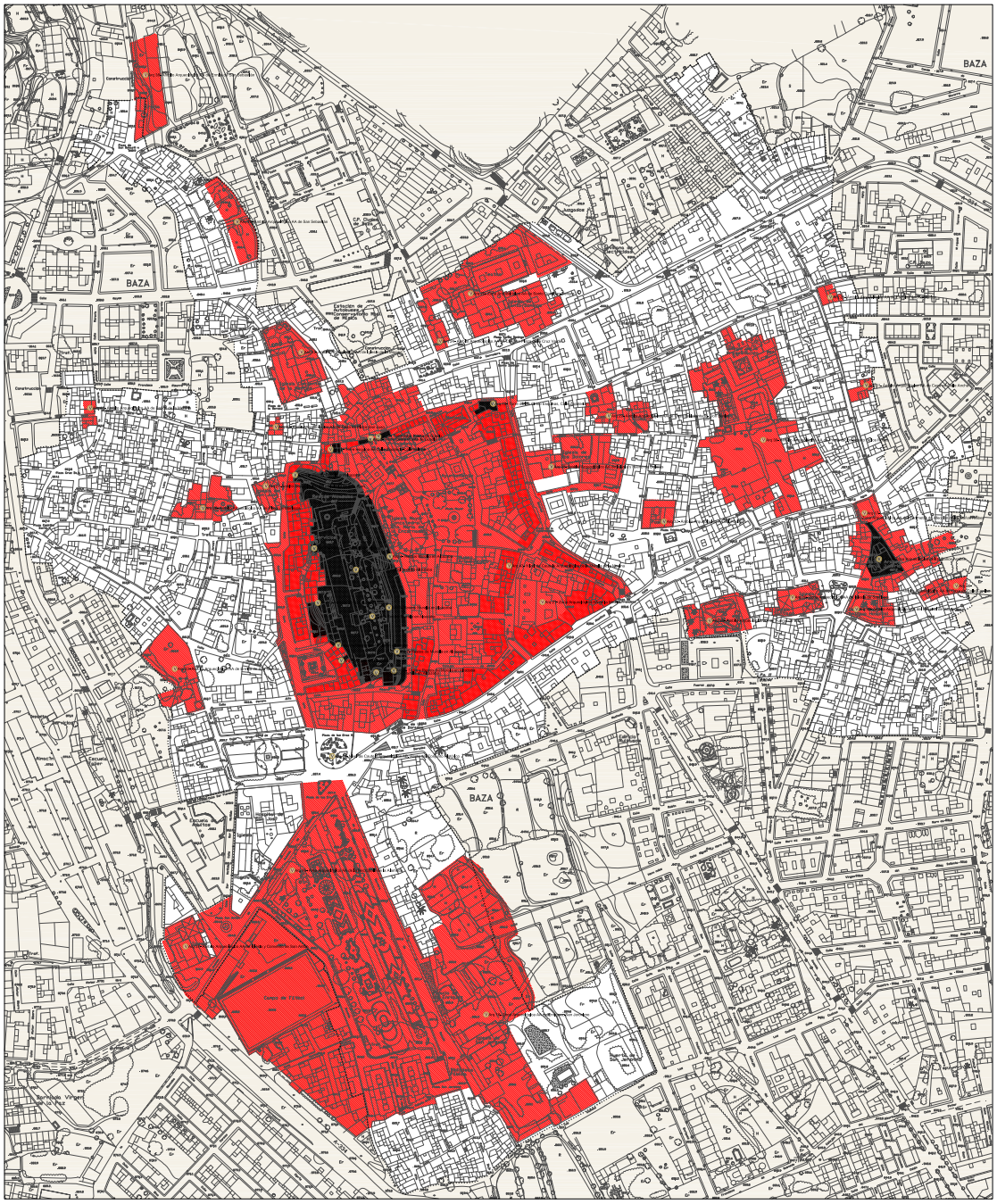
Las condiciones de edificación.

La propuesta no profundiza aun en las condiciones de edificación del Casco Histórico, al tratarse de una materia propia de las ordenanzas de edificación, cuya definición se realizará en la siguiente fase del nuevo Plan.

Sin embargo se ha considerado conveniente realizar una primera propuesta de alturas de la edificación, ya que en una zona con morfología de Casco Histórico es este el parámetro que define en mayor medida la edificabilidad.

La propuesta realizada parte de la situación existente en la actualidad, para tratar de adecuarse a ella excepto en los casos de edificaciones o conjuntos que claramente sobrepasan la altura adecuada, tanto por las características de la trama urbana (an-





chura de los viales), como por la altura del resto de edificaciones existentes. Para las edificaciones en que la ordenación marque alturas inferiores, el nuevo Plan contendrá un régimen de fuera de ordenación que permita el desarrollo normal de su vida útil.

En las manzanas y calles con edificaciones existentes de alturas distintas, la propuesta ha analizado la altura de las edificaciones susceptibles de ser protegidas para adecuarse e ella.

Respecto a los tipos de ordenanzas, la propuesta indica por ahora la necesidad de considerar al menos tres distintas, si bien este número podría ampliarse en siguientes fases en función de las características de la trama urbana y de la edificación.

Por último, conviene indicar que para el establecimiento de los parámetros de las futuras ordenanzas, se considerarán fundamentalmente, además de la altura, las siguientes cuestiones, entre otras: la superficie de las parcelas; la dimensión de su frente a calle; el fondo edificable de las parcelas; la existencia de patios o espacios no edificados de carácter estructurante en las edificaciones, para marcar su ocupación y la posición de los espacios no ocupados; ...etc.

LAS PROPUESTAS DEL PLAN EN MATERIA DE VIVIENDA E INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

En materia de vivienda y suelo, el Plan preve un nivel de intervención suficiente de tal forma que se aseguren el desarrollo las distintas necesidades existentes y previstas en cuanto a vivienda, suelo, y general a la intervención pública en el mercado. Las líneas principales de intervención son las siguientes:

Intervención Pública en el desarrollo del Planeamiento.

En todos los casos en los que el desarrollo del planeamiento tiene una urgencia social importante, así como en otros casos que por motivo de sus previsibles dificultades de gestión no sea previsible un desarrollo sencillo por parte de la promoción privada, el Ayuntamiento de Baza preve su intervención mediante el sistema de Cooperación para agilizar la puesta en marcha del Planeamiento de Desarrollo que se considera prioritario.

Entre ésas actuaciones hay que destacar la implicación del Ayuntamiento de Baza y este Plan General en la regeneración integral del tejido urbano de las barriadas de las Cuevas de Baza, con grandes dificultades de gestión y necesidad social, así como en punto conflictivos del Conjunto Histórico.

Otras intervenciones a raíz de la implicación en las mismas de suelo público también son objeto de intervención pública mediante el sistema descrito.

Viviendas de Protección.

En cumplimiento de las previsiones establecidas por la LOUA, en su modificación concerniente a la ley 13/2005, se han previsto las viviendas de protección en cada uno de los sectores o áreas de crecimiento con uso residencial, de tal forma que se aseguren estos desarrollos. Se ha previsto una distribución equitativa y homogénea tanto en el suelo urbano no consolidado como en el suelo urbanizable sectorizado, de forma que en cada área o sector quedan cubiertas las necesidades y previsiones establecidas por la LOUA del 30% de la edificabilidad residencial de los crecimientos.

Se adjunta a continuación el cuadro justificativo del cumplimiento de la reserva para viviendas VP.

JUSTIFICACIÓN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN 1

	Superficie (m2)	Edif. Residencial (m2t)	Edif. VPO (m2t)	Edif. VPO (%)
PERI-02	11.759,00	7.490,48	5.243,34	70,00
PERI-03	4.667,00	5.970,00	5.970,00	100,00
PERI-04	2.716,00	3.530,80	1.059,24	30,00
PERI-05	31.466,00	2.104,06	2.104,06	100,00
PERI-06	12.855,00	7.070,25	2.121,08	30,00
PERI-07	20.320,00	20.320,00	20.320,00	100,00
PERI-10	3.607,00	4.096,00	1.228,80	30,00
PERI-11	3.673,00	3.673,00	1.101,90	30,00
PERI-BA-01	2.603,00	3.102,00	930,60	30,00
PERI-BL-01	550,00	1.100,00	330,00	30,00
PERI-BL-02	1.570,00	2.041,00	612,30	30,00
PERI-BL-03	1.866,00	2.892,00	867,60	30,00
PERICC-01	573.144,00	210.896,00	63.268,80	30,00
PERICH-01	24.415,00	5.750,10	2.153,40	37,45
PERICH-02	5.706,00	7.417,80	2.225,34	30,00
PERICH-03	417,00	542,10	162,63	30,00
PERICH-04	5.428,00	6.595,02	1.978,51	30,00
PERICH-05	2.138,00	2.779,40	833,82	30,00
PERICH-06	1.059,00	1.376,70	413,01	30,00
PERICH-07a	1.953,00	2.538,90	761,67	30,00
PERICH-07b	1.685,00	1.752,40	1.752,40	100,00
PERICH-08	996,00	1.294,80	388,44	30,00
PERICH-09	1.469,00	1.909,70	572,91	30,00
PERICH-10	809,00	1.826,50	547,95	30,00
PERI-JA-01	1.876,00	2.954,00	886,20	30,00
PERI-RO-01	81.401,00	34.519,00	10.356,00	30,00
SUNC-R-01	3.900,00	13.260,00	3.978,00	30,00
SUNC-R-02	773,00	1.825,00	547,50	30,00
SUNC-R-03	1.845,00	6.273,00	1.881,90	30,00

JUSTIFICACIÓN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN

1

	Superficie (m2)	Edif. Residencial (m2t)	Edif. VPO (m2t)	Edif. VPO (%)
UE-04	2.209,00	2.209,00	662,70	30,00
UE-05	10.070,00	10.070,00	3.021,00	30,00
UE-06	2.933,00	1.759,80	527,94	30,00
UE-07	5.093,00	3.819,75	1.145,93	30,00
UE-08	4.965,00	4.965,00	1.489,50	30,00
UE-09	6.056,00			
UE-10	14.279,00	10.709,25	3.212,78	30,00
UE-11	33.415,00	13.366,00	4.009,80	30,00
UE-12	5.513,00	5.513,00	1.653,90	30,00
UE-13	24.661,00	24.661,00	7.398,30	30,00
UE-14	22.360,00	22.360,00	6.708,00	30,00
UE-15	11.468,00	8.601,00	2.580,30	30,00
UE-16	9.671,00	5.802,60	1.740,78	30,00
UE-17	2.962,00	2.221,50	666,45	30,00
UE-18	2.468,00	2.468,00	740,40	30,00
UE-19	41.602,00	20.801,00	6.240,30	30,00
UE-20	57.723,00	28.861,50	8.658,45	30,00
UE-21	4.290,00	2.160,00	648,00	30,00
UE-BL-01	11.750,00	5.023,13	1.506,94	30,00
UE-BL-02	7.650,00	3.442,50	1.032,75	30,00
UECH-01	5.300,00	5.300,00	1.590,00	30,00
UECH-02	2.793,00	2.793,00	837,90	30,00
UECH-03A	961,00	624,65	187,40	30,00
UECH-03B	899,00	584,35	175,31	30,00
UE-JA-01	6.230,00	2.803,50	841,05	30,00
UE-JA-02	4.733,00	2.129,85	638,96	30,00
UE-JA-03	6.635,00	2.985,75	895,73	30,00
UE-JA-04	1.135,00	1.084,00	325,20	30,00
UE-SA-01	7.682,00	3.072,80	921,84	30,00
UE-SA-02	6.102,00	2.745,90	823,77	30,00
UE-SA-03	3.958,00	1.530,00	459,00	30,00
UT-R-01	5.830,00	8.570,10	0,00	0,00
Total Sectores y Áreas de Suelo Urbano	1.186.812,00	610.472,04	202.829,07	33,22
SUO-R-01	16.354,00	12.932,06		
Total Urbanizables Ordenados	16.354,00	12.932,06		
SUS-R-01	35.792,00	30.242,00	15.121,00	50,00
SUS-R-02	41.004,00	33.675,00	16.837,50	50,00
SUS-R-03	28.160,00	13.939,20	4.646,40	33,33
SUS-R-04	35.774,00	17.708,13	5.902,71	33,33
SUS-R-05	58.523,00	27.388,76	9.129,59	33,33
SUS-R-06	52.400,00	31.125,60	10.375,20	33,33
SUS-T-01	220.654,00	86.496,37	26.478,48	30,61
SUS-T-02	40.906,00			
SUS-T-03	43.203,00	21.169,47	6.350,84	30,00
Total Urbanizables Sectorizados	556.416,00	261.744,53	94.841,72	36,23
TOTAL	1.759.582,00	885.148,63	297.670,79	33,63

Para una correcta articulación de los crecimientos e intervenciones propuestas, se han completado y mejorado todas las infraestructuras necesarias, así como los distintos servicions urbanísticos de abastecimiento, saneamiento, depuración y suministro eléctrico del municipio.

Abastecimiento

1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA A BAZA

1.1.- SITUACIÓN ACTUAL

En la actualidad, el Ayuntamiento de Baza es el órgano encargado del abastecimiento de agua potable a su población, a través de las siguientes fuentes de suministro que tiene inscritas en el Registro de Aguas:

• Manantiales de Las Siete Fuentes
• Sondeos Atalaya I, Atalaya II y Atalaya III

El caudal total solicitado a Comisaría de Aguas para satisfacer la demanda de Baza asciende a 100,84 l/seg., representando por tanto un total de 3.180.090 m3 de agua al año.
La población existente en Baza asciende a 23.316 habitantes, lo que supone, adoptando una dotación de 310 l/hab/día (según Orden Ministerial de 24 de septiembre de 1992), un consumo anual de 2.638.205 m3.

1.2.- PREVISIONES DE CRECIMIENTO DEL PGOU

El PGOU de Baza, estima un crecimiento de 7.055 nuevas viviendas en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, de las cuales en torno a un 60% podrán considerarse primeras residencias.
Con una ocupación media de 2,4 habitantes por vivienda, en el horizonte temporal de Plan, la población de Baza crecerá en (7.055 x 0,6 x 2,4) 10.159 nuevos habitantes, llegando a alcanzar los 33.475 habitantes.
Adoptando de nuevo una dotación de 310 l/hab/día, obtendremos un consumo anual de 3.787.696 m3.

Si consideramos el crecimiento a mas largo plazo, es decir incluyendo los suelos urbanizables no sectorizados, el PGOU de Baza, estima una segunda fase de crecimiento de aproximadamente 8.048 viviendas, de las cuales en torno a un 60% podrán considerarse primeras residencias.
Con una ocupación media de 2,4 habitantes por vivienda, en la segunda fase del horizonte temporal de Plan, la población de Baza crecerá en (8.048 x 0,6 x 2,4) 11.589 nuevos habitantes, llegando a alcanzar los 45.064 habitantes en total.
Adoptando de nuevo una dotación de 310 l/hab/día, obtendremos un consumo anual de 5.098.991 m3.

1.3.- LIMITACIONES DEL SISTEMA DE EXPLOTACIÓN Y PREVISIONES DE ACTUACIÓN

Como se puede comprobar, el caudal de abastecimiento concedido en la actualidad resulta bastante inferior al caudal futuro estimado.

La situación en que se encuentran los manantiales de las Siete Fuentes, secándose en la actualidad, podría provocar que en un futuro existan problemas de abastecimiento a la población de Baza.

Con objeto de paliar este problema, y dejar garantizado el suministro de agua, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir está proyectando una actuación encaminada a abastecer los depósitos de la ciudad con agua proveniente del río de Castril.
En la actualidad se encuentra en fase de redacción el Proyecto de “Conducción para el abastecimiento en alta a las poblaciones de Zújar, Baza y Caniles”.
Así, mediante la construcción de esta infraestructura hidráulica se garantizará el suministro, pudiendo contar con las captaciones actuales como sistema de refuerzo del abastecimiento.

2.- SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

2.1.- SITUACIÓN ACTUAL

La única instalación de saneamiento y depuración existente es la E.D.A.R. de Baza, diseñada para un caudal de 5.000 m3 /día.

El agua residual procedente de la red de saneamiento de Baza llega por gravedad a la planta mediante un colector de diámetro DN500 mm a una cota de 786 m.

El sistema de depuración permite adecuarse a los diversos condicionantes de caudal, correspondientes al aumento de la población previsto para el futuro (año horizonte 2018), para ello la estación depuradora cuenta con dos líneas de aguas y fangos, pudiéndose utilizar en cualquier momento una ó dos líneas dependiendo del caudal de entrada.

El tipo de estación es físico-químico, con desbaste automático, desarenado y desemulsionado. El tratamiento biológico es mediante reactor con decantación secundaria.

La desinfección que se emplea es mediante Hipoclorito sódico en una cantidad de 6 mg/l.

La línea de fangos es mediante espesamiento y secado con posterior destino a un contenedor normalizado.

Posteriormente a su tratamiento, el agua va a un colector de vertido DN-400 y es bombeada hasta la cabeza de regantes.

Los parámetros de diseño de la Estación Depuradora están reflejados en el cuadro adjunto:

CONCEPTO	E.D.A.R. BAZA (GRANADA)			
	ACTUALIDAD		FUTURO (2018)	
	INVIERNO	VERANO	INVIERNO	VERANO
Población equivalente (hab. eq.):	20.000,00	20.000,00	25.000.00	25.000,00
Dotación (l.p.d.):	200,00	200,00	200,00	200,00
Caudales: Diarios (Q_D) (nvVd): Horarios: Qmín (0,4 Qm)(m7h): Qm (mVh): Qp [Qm(l,15+2,575/Qm^{n-1})](m^3/h): Qmáx. (1.19Qp)(m^3/h):	4.000,00 66,67 166.67 311,11 370,22	4.000,00 66,67 166,67 311,11 370,22	5.000,00 83,33 208,33 380,79 453.14	5.000,00 83,33 208.33 380,79 453,14
DBO_5: Unitarios(gr/pna/día): Concentración: Media (mg/1): Máxima (mg/l): Diario (kg/d):	60,00 300,00 390.00 1.200,00	60,00 300,00 390,00 1.200,00	60,00 300,00 390.00 1.500,00	60.00 300,00 390,00 1.500,00
DQO: Unitario (gr/pna/día): Concentración (mg/1): Diario (kg/d):	126,00 630,00 2.520,00	126,00 630,00 2.520,00	126.00 630,00 3.150,00	126,00 630,00 3.150,00
SS: SST: Unitario (gr/pna/día): Concentración (mg/1): Diario (kg/d): SSV (75% SST): Unitario (gr/pna/día): Concentración (mg/1): Diario (kg/d): SSF (25% SST): Unitario (gr/pna/día): Concentración (mg/1): Diario (kg/d):	60,00 300,00 1.200,00 45,00 225,00 900,00 15,00 75.00 300,00	60,00 300,00 1.200,00 45,00 225,00 900,00 15,00 75.00 300,00	60,00 300,00 1.500.00 45,00 225,00 1.125,00 15,00 75,00 375,00	60,00 300,00 1.500,00 45,00 225,00 1.125,00 15.00 75.00 375.00
NT: NTK: Unitario (gr/pna/día): Concentración (mg/1): Diario (kg/d): NT (NTK + N inorgánico): Unitario (gr/pna/día): Concentración (mg/1): Diario (kg/d):	8,00 40,00 160,00 8,00 40,00 160.00	8,00 40,00 160,00 8,00 40,00 160.00	8,00 40,00 200,00 8,00 40,00 200,00	8,00 40,00 200,00 8,00 40.00 200.00
P-total: Unitario (gr/pna/día): Concentración (mg/1): Diario (kg/d):	2.40 12,00 48.00	2.40 12,00 48,00	2.40 12.00 60,00	2.40 12,00 60.00

2.2.- LIMITACIONES DEL SISTEMA DE EXPLOTACIÓN Y PREVISIONES DE ACTUACIÓN

Como se ha comentado en el apartado de Abastecimiento, el PGOU de Baza, estima un crecimiento de la población de Baza hasta alcanzar en torno a los 45.064 habitantes.

De esta forma, la depuradora existente resultará insuficiente, pues fue diseñada para una población de 25.000 habitantes equivalentes.

Así, el nuevo PGOU ha previsto la ampliación de la depuradora, para lo que se han habilitado los terrenos necesarios junto a la actual estación depuradora.

En los planos que se acompañan pueden apreciarse la reserva de terrenos para la futura ampliación.

Este apartado pretende realizar un breve análisis de los efectos ambientales de las propuestas del nuevo Plan, con la definición que las mismas tienen en la actual fase de Avance de Planeamiento.

Cuatro son los aspectos que se considera deben ser analizados: la ordenación prevista para los espacios protegidos en el municipio de Baza; la regulación del suelo no urbanizable; la ocupación de suelos antes no urbanizables que el nuevo Plan prevé; y las previsiones sobre el medio ambiente urbano.

La propuesta de ordenación y los espacios protegidos del municipio de Baza.

El municipio de Baza cuenta con un Espacio Natural Protegido, el Parque Natural de la Sierra de Baza, y con un Espacio Catalogado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, el Cerro de Jabalcón.

Para el Parque Natural de la Sierra de Baza, la propuesta recoge estrictamente la calificación y ordenación prevista en el Plan de Ordenación de Recursos Naturales y en el Plan Rector de Uso y Gestión, previendose que en caso de modificación de estos se considerará igualmente modificadas las determinaciones del planeamiento urbanístico.

En el seno del Parque, la propuesta sólo prevé clasificar los núcleos existentes de Benacebada, Bailén y Los Tranquilos, con una ajustada delimitación de su suelo urbano y sin previsiones apreciables de crecimiento urbanístico. Del mismo modo, la propuesta prevé una ordenanza especial para estos núcleos, al objeto de mantener su carácter vernáculo.

Para el Cerro de Jabalcón, la propuesta reconoce el ámbito catalogado que se encuentra dentro del municipio, al objeto de determinar una ordenanza ajustada a la regulación de Complejo Serrano del PEPMF.

En consecuencia, las propuestas del nuevo Plan no suponen impacto alguno sobre los espacios protegidos, asumiendo la normativa ya prevista para los mismos.

La propuesta de regulación del resto del Suelo No Urbanizable.

La propuesta precalifica todo el Suelo No Urbanizable previsto como Especialmente Protegido, con base en los valores naturales, ecológicos, hidrológicos, paisajísticos, productivos y culturales resultantes del análisis ambiental-territorial realizado.

En la normativa que se formule en la siguiente fase del Plan, además de proteger de manera efectiva los valores en cada caso señalados, se tomarán las medidas necesarias para evitar la formación de núcleos de población o actividad no previstos.

Respecto a las Vías Pecuarias existentes en el municipio, la propuesta las reconoce y, además de asumir la protección legalmente prevista, las incluye dentro de un Sistema de Vías Verdes a fin de facilitar su uso público efectivo.

Por tanto, puede afirmarse que “a priori” la propuesta del Plan supone una mayor protección de los valores ambientales y culturales existentes en el término municipal de Baza, por lo que su impacto sería de carácter positivo.

La propuesta de ocupación de nuevos suelos.

La totalidad de los suelos preclasificados como Urbanizables en la propuesta fueron considerados en el Diagnóstico Territorial-Ambiental como parte de la Unidad Ambiental de la Vega Tradicional de Baza.

La localización de los suelos clasificados es en todos los casos colindante al núcleo de Baza y a otras implantaciones existentes de carácter industrial.

Su disposición trata de integrar los diversos núcleos e implantaciones en uno sólo, por lo que al ser suelos intersticiales, se trata en general de zonas ya sometidas a una fuerte tensión urbanística.

La superficie total clasificada es algo superior a las 160 hectáreas calculadas como necesarias para el período de vigencia del nuevo Plan, previendose su ocupación progresiva, mediante la programación que se realice.

El impacto previsible por esta determinación es la pérdida de suelos productivos, impacto que se considera necesario para el normal desarrollo del núcleo de Baza y minimizado gracias al modelo compacto que se adopta en la propuesta.

La propuesta de ordenación y el medio ambiente urbano.

La propuesta de ordenación debe suponer en principio un impacto positivo sobre el medio ambiente urbano ya que, además de elevar la dotación de espacios libres y dotaciones, supone una mejora de la movilidad rodada, peatonal y ciclista y la extracción de los tráficos territoriales del medio urbano (véase el Plan de Movilidad de Baza, actualmente en fase de avance, y cuyas propuestas se han incorporado al presente Plan).

Por otra parte, la totalidad del suelo clasificado podrá disponer de agua potable, así como las aguas usadas podrán ser depuradas al estar por encima de la cota de la depuradora.

Previsiblemente el único impacto a considerar será la necesidad de subterraneizar o modificar el trazado de algunas líneas de alta y media tensión que acceden a la subestación eléctrica por ser incompatibles con la ordenación prevista.

2. APROVECHAMIENTO MEDIO

2.1. INTRODUCCIÓN

El artículo 60 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística el cálculo del Aprovechamiento Medio de los suelos urbanos no consolidados y de los suelos urbanizables ordenados y sectorizados.

Esta determinación tiene como objetivo lograr una mayor equiparación entre los derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, la consecución de una distribución más equitativa de los aprovechamientos urbanísticos asignados entre los titulares de suelos desigualmente calificados por el planeamiento -con usos lucrativos desiguales, o con usos no lucrativos por estar destinados a dotaciones públicas-, así como facilitar la obtención gratuita de las dotaciones y la apropiación por el Ayuntamiento de parte de las plusvalías que genera la acción urbanística, lo que se concreta en la cesión del 10% del aprovechamiento medio de los distintos áreas de reparto.

Por tanto, la definición de los aprovechamientos medios para cada una de las áreas de reparto constituye un dispositivo para lograr, a nivel de planeamiento, la reducción de las desigualdades introducidas por la operación de calificación del suelo que, como técnica de asignación diferenciada de usos, intensidades -y, en su caso tipologías edificatorias- en función de la ordenación adoptada, constituye un instrumento generador desigualdades, desde la perspectiva de los aprovechamientos apropiables por los titulares del suelo.

No obstante, ha de señalarse respecto de la delimitación de las áreas de reparto y la fijación de su aprovechamiento medio, que son determinaciones que facilitan sólo a un nivel abstracto -de aprovechamiento apropiable privadamente por referencia al medio- la igualación entre propietarios y el cumplimiento efectivo de dichos deberes solo se materializa en la fase de ejecución del planeamiento, a través de las transferencias de aprovechamientos en las actuaciones asistemáticas, mediante la reparcelación en las sistemáticas y también, en cierto modo, mediante la determinación del aprovechamiento atribuible a efectos de valoración cuando la unidad se desarrolle por el sistema de expropiación.

También es conveniente subrayar, que el logro de los objetivos a que están orientadas estas técnicas de fijación del aprovechamiento medio por áreas de reparto, está en función de la delimitación concreta que se efectúe de las mismas, por lo que resulta decisivo afinar los criterios de delimitación.

2.2. EL MARCO LEGAL

Antes de exponer los criterios que para la definición de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio se han adoptado en el presente Plan General de Ordenación Urbanística parece conveniente, dada su reciente reforma legal, ofrecer una breve explicación de la regulación de las mismas, lo cual facilitará la consideración de las distintas opciones que la legislación vigente ofrece a este respecto.

La regulación vigente de las áreas de reparto y los aprovechamientos medios está contenida en la Sección Cuarta del Capítulo II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las áreas de reparto de cargas y beneficios.

Las denominadas «áreas de reparto de cargas y beneficios», constituyen los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y en los suelos urbanizables ordenados y sectorizados, y una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y relativamente desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

En definitiva, las áreas de reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferentes contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo, o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

El artículo 58 de la LOUA, establece para la delimitación de las áreas de reparto lo siguiente:

En el suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

La determinación del aprovechamiento medio por áreas de reparto.

El artículo 60 de la LOUA establece que los Planes Generales de Ordenación Urbanística determinarán mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio de cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo de la forma siguiente:

En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Para estos últimos tipos de suelo, el apartado c) del indicado artículo 60, establece que si se define más de un área de reparto, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10%, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas sea oportuno.

2.3. CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

Hechas las precedentes consideraciones sobre el concepto y función de las áreas de reparto y del aprovechamiento tipo como determinación del planeamiento general, se exponen en este apartado los criterios que han servido para la delimitación de las áreas de reparto.
Como se ha señalado más arriba, la legislación vigente se limita en a fijar unas condiciones mínimas a la determinación por el planeamiento general de la delimitación de las áreas de reparto -que han de comprender todo el suelo clasificado como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como los sistemas generales clasificados o adscritos en cada clase de estos suelos- pero, más allá de estas condiciones, es el planeamiento el que ha de adoptar las pertinentes determinaciones para lograr la delimitación de unas áreas que permitan la mayor adecuación a las situaciones concretas de cada ciudad y la mejor instrumentación de las políticas de gestión que deban desarrollarse.
A estos efectos, se exponen los criterios adoptados, en orden de su aplicación progresiva:

A. Clasificación del suelo. Como primer criterio se ha entendido que no pueden existir suelos con distintas clasificaciones dentro de una misma área de reparto, por lo que los restantes criterios se adoptan sobre cada una de las clases de suelo existentes, es decir, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado. Y ello, por cuanto ambas clases de suelo tienen regímenes distintos de derechos y deberes, no procediendo su homogeneización dentro de una misma área de reparto.

B. Usos globales diferenciados. Como segundo criterio dentro de cada clase de suelo, se ha aplicado el de no incluir unidades o sectores con diferentes usos globales dentro de una misma área de reparto, diferenciandose así entre los siguientes usos globales: residencial, turístico, industrial y terciario. Y ello, en aplicación del apartado c) del artículo 60 de la LOUA, que posibilita diferencias mayores entre los aprovechamientos medios de áreas de reparto que tengan diferentes usos globales.

C. Localización espacial. Como tercer criterio aplicado dentro de cada clase de suelo y uso global, es el de localización espacial, al considerarlo el más equitativo para el efectivo reparto de cargas y beneficios, al integrar en sí mismo los diferentes valores de posición relativa que necesariamente se producen en cualquier ámbito urbano.

C. Figura de planeamiento. Como cuarto criterio aplicado dentro de cada clase de suelo y uso global, y ademas de la localización espacial, es el de la figura de planeamiento asignada. Se han agrupado los ámbitos con la misma figura de planeamiento prevista (Plan Especial, Plan Parcial...) para una mayor coherencia y para facilitar la gestión de cada área de reparto.

2.4. CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA.

Los coeficientes de uso y tipología tienen por finalidad, según la legislación vigente, ponderar la valoración relativa de las determinaciones adoptadas por el Plan sobre la calificación del suelo, para cada área de reparto. Se trata por tanto, de igualar dentro de cada área el valor de repercusión, con independencia de los usos y tipologías que el Plan permita o determine en cada una de ellas. A continuación se indican los criterios empleados.

Planteamiento metodológico.

a. La primera cuestión ha sido la base para la fijación de los coeficientes, es decir, la consideración de los distintos usos y tipologías posibles en cada zona. El criterio empleado parte de equiparar el binomio uso-tipología con zona de ordenanza (básica o definitiva, según se trate de suelo urbanizable o urbano). En efecto, cada ordenanza es una combinación de usos permitidos en una determinada forma de edificación, por lo que unifica en una sola determinación, explícita en el Plan y permanente en el tiempo, los usos y las tipologías en que los mismos se realizan. En el suelo urbanizable, los diferentes planes parciales deberán pormenorizar los coeficientes en función de desarrollo de ordenanzas definitivo que realicen.

b. La segunda cuestión aborda la fijación de dichos coeficientes con la finalidad de equiparar los valores de repercusión de cada una de las ordenanzas. Para ello se ha utilizado la consideración relativa entre los diversos valores residuales de los suelos, según la calificación fijada por el Plan, estableciéndose la unidad en la repercusión posible -legalmente fijada- de la vivienda de protección oficial en régimen general.

c. A partir de las dos bases anteriores, se han establecido dos clases de áreas de reparto, correspondientes a las dos clases de suelo a considerar: urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.

d. Finalmente, cada Área de Reparto ha sido asignada a una de las clases antes definidas según su tipo (urbano o urbanizable).

Las ordenanzas de las antiguas NNSS

A efectos de valoración, y para permitir una equiparación entre las tipología de las antiguas Normas Subsidiarias y las del presente Plan, a efectos comparativa y para el uso de los coeficientes de uso si ésto resultara necesario, se establecen las siguientes equiparaciones:

ordenanza NNSS	código NNSS	ordenanza PGOU	código PGOU	coeficiente homogeneización
Residencial Comercial	RC	Manzana Cerrada	MC	1.3
Residencial Industrial	RI		MC	1.3
Residencial Unifamiliar	RU	Unifamiliar Adosada	UD	1.5
Residencial Aislada	RA	Unifamiliar Aislada	UA	1.9
Edificación Industrial	I	Industrial	I	1

Además, para justificar la equivalencia tipológica se elabora la siguiente tabla en la que se comparan las condiciones particulares de edificación de las tipologías de las NNSS con sus equivalentes establecidos en los planos de ordenación pormenorizada del PGOU.

NNSS 1984								PGOU 2010						
ordenaza NNSS	código NNSS	EDIFICABILIDAD M²T/M²S				OCUPACIÓN (Planta Baja)	OCUPACIÓN (Resto)	ordenaza PGOU	código PGOU	Nombre	EDIFICABILIDAD M²T/M²S		OCUPACIÓN (Sobre Rasante)	OCUPACIÓN (Bajop Rasante)
Zona Especial Casco Histórico	EH	Aprovechamiento máximo bruto 4 m3/m2, y densidad 50 viv/ha						Arrabales Historicos	UR-AH UR-AH VPO	Arrabales Historicos VPO	Resultante		Existente y la grafiada en planos (alineaciones interiores)	una planta sótano coincidente con la PB, cuando ésta no tenga expresión en la fachada
								Medina	UR. M UR. VPO	Medina VPO	Resultante		Existente y la grafiada en planos (alineaciones interiores)	una planta sótano coincidente con la PB, cuando ésta no tenga expresión en la fachada
								Centro de Renovación	UR-CR UR-CR VPO	Centro de Renovación VPO	Resultante		Existente y la grafiada en planos (alineaciones interiores)	una planta sótano coincidente con la PB, cuando ésta no tenga expresión en la fachada
								Centro Tradicional	UR-CT UR-CT VPO	Centro Tradicional VPO	Resultante		Existente y la grafiada en planos (alineaciones interiores)	una planta sótano coincidente con la PB, cuando ésta no tenga expresión en la fachada
Zona Espacial Cuevas	EC	Aprovechamiento máximo bruto 2 m3/m2, y densidad 25 viv/ha						Casas Cueva	UR-CC	CASAS CUEVA	Resultante			
Edificación Indsutrial	I	1 planta		4		75%		Indsutrial	UR-I	Industrial	1		75%	100 % coincidente con la PB
		2 plantas		6		75%	75%		US-I	Industrial	1		75%	100 % coincidente con la PB
		3 plantas		6		75%	50%							
		2 plantas	3 plantas	4 plantas	5 plantas			Manzana Cerrada	UR-MC	Manzana Cerrada	2 plantas	1.75	100%	100%
Residencial Comercial	RC		8	10	12	100%	75%		UR-MC VPO	VPO	3 plantas	2.5	100%	100%
Residencial Industrial	RI	6	8	10		100%	75%		US-MC	Manzana Cerrada	4 plantas	3.25	100%	100%
									US-MC VPO	VPO	5 plantas	4	100%	100%
Residencial Aislada	RA	1 planta		1.5		40%		Unif Aisalada	UR-UA	Unif Aisalada	2 plantas	0.65	40%	100 % coincidente con la PB
		2 plantas		2		30%	30%		US-UA	Unif Aisalada	3 plantas	0.8	40%	100 % coincidente con la PB
		3 plantas		2.5		30%	25%							
Residencial Unifamiliar	RU	2 plantas		4		65%	65%	Unif Adosada	UR-UD	Unif Adosada	Resultante		65%	100 % coincidente con la PB
		3 plantas		7		100%	65%		UR-UD VPO	VPO			65%	100 % coincidente con la PB
									US-UD	Unif Adosada			65%	100 % coincidente con la PB
									US-UD VPO	VPO			65%	100 % coincidente con la PB
								Unifamiliar tradicional adosada	UR-UT	UNIF. ADOSADA TRADICIONAL	Resultante		65%	100 % coincidente con la PB
								Bloque Abierto	UR-BA UR-BA VPO	Bloque Abierto VPO	Resultante		PB 100% uso no residencial sino 75% planta altas 75%	100%
								Hotelero	UR-H	Hotelero	2.5		75%	Condicionado
									US-H	Hotelero	2.5		75%	Condicionado
								Residencial mixto	UR-RM UR-RM VPO	RESIDENCIAL MIXTO VPO	Las condiciones particulares que se pueden aplicar en esta zona son las de SU, UD, UT, CC			
								Suburbana	UR-SU UR-SU VPO US-SU US-SU VPO	SUBURBANA VPO SUBURBANA VPO	Resultante		_parcela <100m2- 100% _parcela >100m2- 80% fondo max 20 m _uso comercial: fondo max 20m	100%
								Terciario	UR-T	Terciario	1.75		75%	Condicionado
									US-T	Terciario	1.75		75%	Condicionado

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

Asignación de los coeficientes de uso y tipología.

La fijación de coeficientes se ha homogeneizado para todo el municipio tomando siempre como unidad la repercusión posible legalmente establecida para la vivienda de protección oficial de régimen general, considerando el suelo totalmente urbanizado. Y ello por cuanto se considera de interés general que las distintas áreas puedan ser comparables, para lo cual necesariamente han de estar homogeneizadas.

A continuación se incluyen las dos zonas básicas consideradas, con indicación de los coeficientes uso y tipología, en cada caso:
UR: en Suelo urbano no consolidado.
US: en Suelo urbanizable.

Por otra parte, según el articulo 61.4 de la LOUA, deben establecerse *"coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social"*.

Para la obtención de la edificabilidad correspondiente a la vivienda protegida partiendo del aprovechamiento, se debe fijar este Coeficiente de Ponderación entre Vivienda Protegida y Vivienda Libre.

Su finalidad es la de equiparar los valores de venta de cada uno de estos tipos de régimen o calificación de vivienda.
Para ello se ha considerado la relación entre los diversos valores de venta, estableciéndose la unidad en el precio de venta posible -legalmente fijado- de la vivienda de protección oficial en régimen general, y considerando una minoración al tratarse de metros cuadrados construidos:

Vivienda Protegida: 816 €/m2C

Se ha comprobado que dicho valor no supera el precio máximo de la vivienda protegido en régimen general del Ámbito Territorial Primero al que pertenece Baza según el DECRETO 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

A partir de esta relación, se ha establecido como valor el siguiente cuadro:

Codigos usos y tipologias	Nombre	Precio medio estimado (€/m²)	Coeficiente de uso
UR-AH	Arrabales Historicos	1142.40 €	1.4
UR-AH VPO	VPO	816.00 €	1
UR-BA	Bloque Abierto	1060.80 €	1.3
UR-BA VPO	VPO	816.00 €	1
UR-CC	CASAS CUEVA	979.20 €	1.2
UR-CR	CENTRO RENOVACION	1142.40 €	1.4
UR-CR VPO	VPO	816.00 €	1
UR-CT	Centro Tradicional	1142.40 €	1.4
UR-CT VPO	VPO	816.00 €	1
UR-DP	DOTACIONAL PRIVADO	408.00 €	0.5
UR-H	Hotelero	816.00 €	1
UR-I	Industrial	816.00 €	1
UR-MC	Manzana Cerrada	1060.80 €	1.3
UR-MC VPO	VPO	816.00 €	1
UR-MM	MANZANA ENTRE MEDIANERAS	979.20 €	1.2
UR-MM VPO	VPO	816.00 €	1
UR-RM	RESIDENCIAL MIXTO	1142.40 €	1.4
UR-RM VPO	VPO	816.00 €	1
UR-SU	SUBURBANA	1142.40 €	1.4
UR-SU VPO	VPO	816.00 €	1
UR-T	Terciario	979.20 €	1.2
UR-UA	Unif Aisalada	1550.40 €	1.9
UR-UD	Unif Adosada	1224.00 €	1.5
UR-UD VPO	VPO	816.00 €	1
UR-UT	UNIF. ADOSADA TRADICIONAL	1224.00 €	1.5
US-DP	DOTACIONAL PRIVADO	408.00 €	0.5
US-H	Hotelero	816.00 €	1
US-I	Industrial	816.00 €	1
US-MC	Manzana Cerrada	897.60 €	1.1
US-MC VPO	VPO	571.20 €	0.7
US-SU	SUBURBANA	1387.20 €	1.7
US-SU VPO	VPO	816.00 €	1
US-T	Terciario	1224.00 €	1.5
US-UA	Unif Aisalada	1224.00 €	1.5
US-UD	Unif Adosada	897.60 €	1.1
US-UD VPO	VPO	816.00 €	1

El planeamiento de desarrollo correspondiente podrá, en virtud del art. 61.5 de la LOUA, ponderar relativamente los distintos coeficientes de homogeneización dentro del espacio ordenado.
Adicionalmente, a título informativo, se fijan los coeficientes relativos entre los distintos tipos de actuaciones protegidas, para poder ponderar entre sí los distintos tipos de vivienda protegida, para así tener las determinaciones suficientes para poder dar cumplimiento al artículo 23 de la ley 13/2005.
Dichos coeficientes se definen con carácter informativo u orientativo, para poder ser utilizados por los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada de áreas o sectores por desarrollar, y deban localizar en el área o sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que estén obligados a realizar.
El valor de estos coeficientes se deriva de las relaciones establecidas en el DECRETO 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

2.5. RESULTADOS DEL CÁLCULO

A continuación se incluyen los resultados del cálculo del aprovechamiento medio para cada área de reparto, según los criterios indicados en los apartados anteriores, así como un cuadro resumen de la gestión de dichos áreas.

Como puede comprobarse, en el suelo urbanizable sectorizado los áreas de reparto con igual uso global y características semejantes ofrecen aprovechamientos medios que varían entre sí menos de un 10%, cumpliéndose lo previsto en el artículo 60.c).

La única diferencia de aprovechamiento superior al 10% se produce entre el área de reparto de los sectores SUS-T-01 y SUS-T-03, el área de reparto del SUS-T-02.
Esta diferencia se justifica porque el SUS-T-02 es un sector casi íntegramente compuesto por sistemas generales de espacios libres que el Ayuntamiento prefiere gestionar de forma independiente a los sectores SUS-T-01 y SUS-T-03, ya que a estos sectores se le ha adscrito una gran cantidad de sistemas generales tanto de equipamiento, de espacios libres como viarios.

En la numeración de los áreas de reparto se ha seguido los siguientes criterios:

- Los áreas de reparto con uso global residencial están numerados del 0 al 10.
- Los áreas de reparto con uso global terciario están numerados del 11 al 15.
- Los áreas de reparto con uso global industrial están numerados del 21 al 25.
- Además se han numerado los áreas de reparto correspondiente a los SUNC con uso global residencial del 30 al 44, y con uso global industrial a partir del 50.

2.6. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LOS ÁREAS DE REPARTO

Áreas de reparto con uso global residencial:

El área de reparto AR-00 corresponde al sector PERI-RO-01 que se programa para le ordenación y reforma interior del núcleo del Romeral. Se trata este área de reparto de forma independiente debido a su singularidad y su localización.

El área de reparto AR-01a corresponde a los áreas de reforma interior con uso global residencial previstos por el Plan dentro del Conjunto Histórico. Por lo tanto se han agrupado los PERICH cuyo ámbito se encuentra íntegramente en el Conjunto Histórico. Además se adscribe al área de reparto el sistema general de espacios libres SG-EL-01 Alcazaba con el objetivo de repercutir al los PERICH el coste que ha supuesto para la administración la obtención de dicho suelo.

El área de reparto AR-01b corresponde a los áreas de reforma interior con uso global residencial previstos por el Plan situadas en el limite del Conjunto Histórico. Por lo tanto Se han agrupado en dos áreas distintos las los PERICH cuyo ámbito se encuentra parcialmente en el Conjunto Histórico.

El área de reparto AR-02 corresponde a los sectores de suelo urbano no consolidado con uso global residencial previstos por el Plan dentro del Conjunto Histórico.

El área de reparto AR-03 corresponden a los áreas de reforma interior con uso global residencial previstos por el Plan fuera del Conjunto Histórico. Por lo tanto se han agrupado en este área los PERIs cuyo ámbito se encuentra íntegramente fuera del Conjunto Histórico.

Los áreas de reparto AR-04 y AR-05 corresponden a los sectores de suelo urbano no consolidado con uso global residencial previstos por el Plan fuera del Conjunto Histórico. Se han agrupado en dos áreas distintos las UE cuyo ámbito se encuentra íntegramente fuera del Conjunto Histórico, justificándose esa separación por el gran número de ámbitos de este tipo. Asimismo, se han agrupado las UE con las determinaciones urbanísticas más similares.

El área de reparto AR-06 corresponde al área de reforma interior prevista por el Plan para la Barriada de Las Cuevas de Baza. Se trata este área de reparto de forma independiente debido a su singularidad, su localización, y su complejidad.

ÁREAS DE REPARTO 1

Codigo	Nombre	Superficie AR (m2)	Aprovechamiento Objetivo (m²cuc)	Aprovechamiento Medio	Sectores adscritos	Superficie sector (m2)	Aprovechamiento Objetivo Sector (m²cuc)	Superficie Sector x Aprov. Medio (m²cuc)	Exceso o Deficit de Aprov. (m²cuc)	Sist. Generales adscritos o incluidos
AR-00	RESIDENCIAL 00	81.401	70.264,90	0,863	PERI-RO-01	81.401	70.264,90	70.264,90	0,00	
AR-01a	RESIDENCIAL 01a	48.172	45.382,84	0,942	PERICH-01	24.415	26.825,76	23.001,37	3.824,39	SG-EL-01
					PERICH-03	417	693,89	392,86	301,03	
					PERICH-04	5.428	8.441,63	5.113,72	3.327,91	
					PERICH-05	2.138	3.557,63	2.014,21	1.543,42	
					PERICH-06	1.059	1.762,18	997,68	764,49	
					PERICH-08	996	1.657,34	938,33	719,01	
					PERICH-09	1.469	2.444,42	1.383,94	1.060,47	
AR-01b	RESIDENCIAL 01b	10.153	16.709,35	1,646	PERICH-02	5.706	8.975,54	9.390,68	-415,14	
					PERICH-07a	1.953	3.117,77	3.214,16	-96,39	
					PERICH-07b	1.685	2.278,12	2.773,10	-494,98	
					PERICH-10	809	2.337,92	1.331,42	1.006,50	
AR-02	RESIDENCIAL 02	9.953	11.694,56	1,175	UECH-01	5.300	6.572,00	6.227,39	344,61	
					UECH-02	2.793	3.575,04	3.281,71	293,33	
					UECH-03A	961	799,55	1.129,15	-329,60	
					UECH-03B	899	747,97	1.056,31	-308,34	
AR-03	RESIDENCIAL 03	47.838	50.347,49	1,052	PERI-03	4.667	5.970,00	4.911,82	1.058,18	
					PERI-04	2.716	4.519,42	2.858,48	1.660,95	
					PERI-06	12.855	9.049,92	13.529,35	-4.479,43	
					PERI-07	20.320	20.320,00	21.385,95	-1.065,95	
					PERI-10	3.607	5.529,60	3.796,22	1.733,38	
					PERI-11	3.673	4.958,55	3.865,68	1.092,87	
AR-04	RESIDENCIAL 04	67.490	71.190,08	1,055	UE-01	1.128	1.160,15	1.189,84	-29,69	
					UE-02	12.178	11.051,54	12.845,65	-1.794,11	
					UE-03	14.635	16.690,92	15.437,35	1.253,57	
					UE-04	2.209	2.672,89	2.330,11	342,78	
					UE-05	10.070	12.184,70	10.622,08	1.562,62	
					UE-06	2.933	2.129,36	3.093,80	-964,44	
					UE-07	5.093	5.156,66	5.372,22	-215,56	
					UE-08	4.965	6.007,65	5.237,20	770,45	
					UE-10	14.279	14.136,21	15.061,83	-925,62	
AR-05	RESIDENCIAL 05	246.985	172.652,90	0,699	UE-11	33.415	16.199,59	23.358,49	-7.158,90	SG-EL-10
					UE-12	5.513	6.670,73	3.853,82	2.816,91	SG-V-06
					UE-13	24.661	31.566,08	17.239,08	14.327,00	
					UE-14	22.360	27.055,60	15.630,58	11.425,02	
					UE-15	11.468	11.009,28	8.016,61	2.992,67	
					UE-16	9.671	7.833,51	6.760,44	1.073,07	
					UE-17	2.962	2.999,03	2.070,56	928,46	
					UE-18	2.468	2.986,28	1.725,24	1.261,04	
					UE-19	41.602	26.625,28	29.081,55	-2.456,27	
					UE-20	57.723	36.942,72	40.350,80	-3.408,08	
					UE-21	4.290	2.764,80	2.998,89	-234,09	

ÁREAS DE REPARTO

Codigo	Nombre	Superficie AR (m2)	Aprovechamiento Objetivo (m²cuc)	Aprovechamiento Medio	Sectores adscritos	Superficie sector (m2)	Aprovechamiento Objetivo Sector (m²cuc)	Superficie Sector x Aprov. Medio (m²cuc)	Exceso o Deficit de Aprov. (m²cuc)	Sist. Generales adscritos o incluidos
AR-06	RESIDENCIAL CUEVAS 01	573.144	240.421,44	0,419	PERICC-01	573.144	240.421,44	240.421,44	0,00	
AR-07a	RESIDENCIAL 07a	180.268	126.226,37	0,700	SUS-R-03	28.160	19.514,88	19.718,06	-203,18	SG-V-05b
					SUS-R-04	35.774	24.791,38	25.049,49	-258,11	SG-EQ-04
					SUS-R-05	58.523	38.344,27	40.978,69	-2.634,42	SG-INF-La
					SUS-R-06	52.400	43.575,84	36.691,27	6.884,57	SG-INF-Lb
										SG-V-04b
										SG-V-05a
										SG-V-07
AR-07b	RESIDENCIAL 07b	35.792	27.217,80	0,760	SUS-R-01	35.792	27.217,80	27.217,80	0,00	
AR-07c	RESIDENCIAL 07c	41.004	31.654,50	0,772	SUS-R-02	41.004	31.654,50	31.654,50	0,00	
AR-08a	RESIDENCIAL 08a	20.108	12.709,74	0,632	UE-BL-01	11.750	7.098,47	7.426,87	-328,40	SG-EQ-06
					UE-BL-02	7.650	5.611,28	4.835,37	775,91	SG-INF-B-a
AR-08b	RESIDENCIAL 08b	4.478	7.865,11	1,756	PERI-BL-01	550	1.408,00	966,01	441,99	SG-INF-B-b
					PERI-BL-02	1.570	2.755,35	2.757,53	-2,18	
					PERI-BL-03	1.866	3.701,76	3.277,42	424,34	
AR-09a	RESIDENCIAL 09a	19.633	11.889,97	0,606	UE-JA-01	6.230	3.745,48	3.772,96	-27,48	SG-INF-J-a
					UE-JA-02	4.733	2.726,21	2.866,36	-140,15	
					UE-JA-03	6.635	4.030,76	4.018,23	12,53	
					UE-JA-04	1.135	1.387,52	687,37	700,15	
AR-09b	RESIDENCIAL 09b	2.176	3.781,12	1,738	PERI-JA-01	1.876	3.781,12	3.259,83	521,29	SG-INF-J-b
AR-10	RESIDENCIAL 10	18.474	9.813,65	0,531	UE-SA-01	7.682	4.148,28	4.080,78	67,50	SG-INF-S-a
					UE-SA-02	6.102	3.706,97	3.241,47	465,50	
					UE-SA-03	3.958	1.958,40	2.102,54	-144,14	

Los áreas de reparto AR-07a, AR-07b y AR-07c corresponden a los sectores de suelo urbanizable sectorizado previstos por el Plan. Se han agrupado en tres áreas distintos los SUS con uso global residencial.
Se justifica la separación del SUS-R-01 y del SUS-R-02 del áreas de reparto principal por tratarse de suelos contando con Planes Parciales ya aprobados en los cuales ya se ha realizado el proyecto de reparcelación.

Los áreas de reparto AR-08a y AR-08b corresponden respectivamente a los sectores de suelo urbano no consolidado y a los áreas de reforma interior con uso global residencial previstos por el Plan en el núcleo de Baúl. Se trata estos áreas de reparto de forma independiente debido a su localización.

Los áreas de reparto AR-09a y AR-09b corresponden respectivamente a los sectores de suelo urbano no consolidado y a los áreas de reforma interior con uso global residencial previstos por el Plan en el núcleo de Jamula. De igual modo, se trata estos áreas de reparto de forma independiente debido a su localización.

El área de reparto AR-10 corresponde a los sectores de suelo urbano no consolidado con uso global residencial previstos por el Plan en el núcleo de Salazar. Se trata este área de reparto de forma independiente debido a su localización.

El área de reparto AR-11 corresponde al área de reforma interior con uso global residencial previstos por el Plan en el núcleo de Baico. Se trata este área de reparto de forma independiente debido a su localización.

El área de reparto AR-12 corresponde al área de reforma interior en transición con uso global residencial recogido por el Plan. Se trata este área de reparto de forma independiente debido a su estado de tramitación.

El área de reparto AR-13 corresponde al único sector de suelo urbanizable ordenado con uso global residencial previsto por el Plan.

Áreas de reparto con uso global terciario:

Los áreas de reparto AR-21 y AR-22 corresponden a los sectores de suelo urbanizable sectorizado con uso global terciario previstos por el Plan.
Como ya se ha dicho antes, esta diferencia se justifica porque el SUS-T-02 es un sector casi íntegramente compuesto por sistemas generales de espacios libres que el Ayuntamiento prefiere gestionar de forma independiente a los sectores SUS-T-01 y SUS-T-03, ya que a estos sectores se le ha adscrito una gran cantidad de sistemas generales tanto de equipamiento, de espacios libres como viarios.

Los áreas de reparto AR-23 y AR-24 corresponden a los áreas de reforma interior con uso global terciario previstos por el Plan.
Se han tratado de forma separada los PERI-02 y PERI-05 por encontrarse ubicados en dos zonas muy diferentes de Baza, y sobre todo para facilitar la gestión del PERI-05 debido a la complejidad y singularidad que supone la reconversión de los suelos del antiguo ferrocarril.

El área de reparto AR-25 corresponde al único sector de suelo urbano no consolidado con uso global terciario previsto por el Plan.

Áreas de reparto con uso global Industrial:

Los áreas de reparto AR-31a, AR-31b, AR-32 y AR-33 corresponden a los áreas de reforma interior con uso global industrial previstos por el Plan.
Se han tratado de forma separada los PERI-01a, PERI-01b, PERI-08 y PERI-09 por una parte porque el PERI-09 se localiza en otra zona del núcleo y es preferible su gestión de forma independiente por la superficie y el carácter de los suelos afectados; y por otra parte porque el PERI-08 se ha visto afectado de forma considerable tanto por el trazado como por la afección de la autovía A-92, por lo tanto no se le adscribe ningún sistema general, al contrario que el PERI-01a. El tratamiento de forma separada del PERI-01b, como ya se ha justificado anteriormente, es debido al alto grado de consolidación del ámbito.

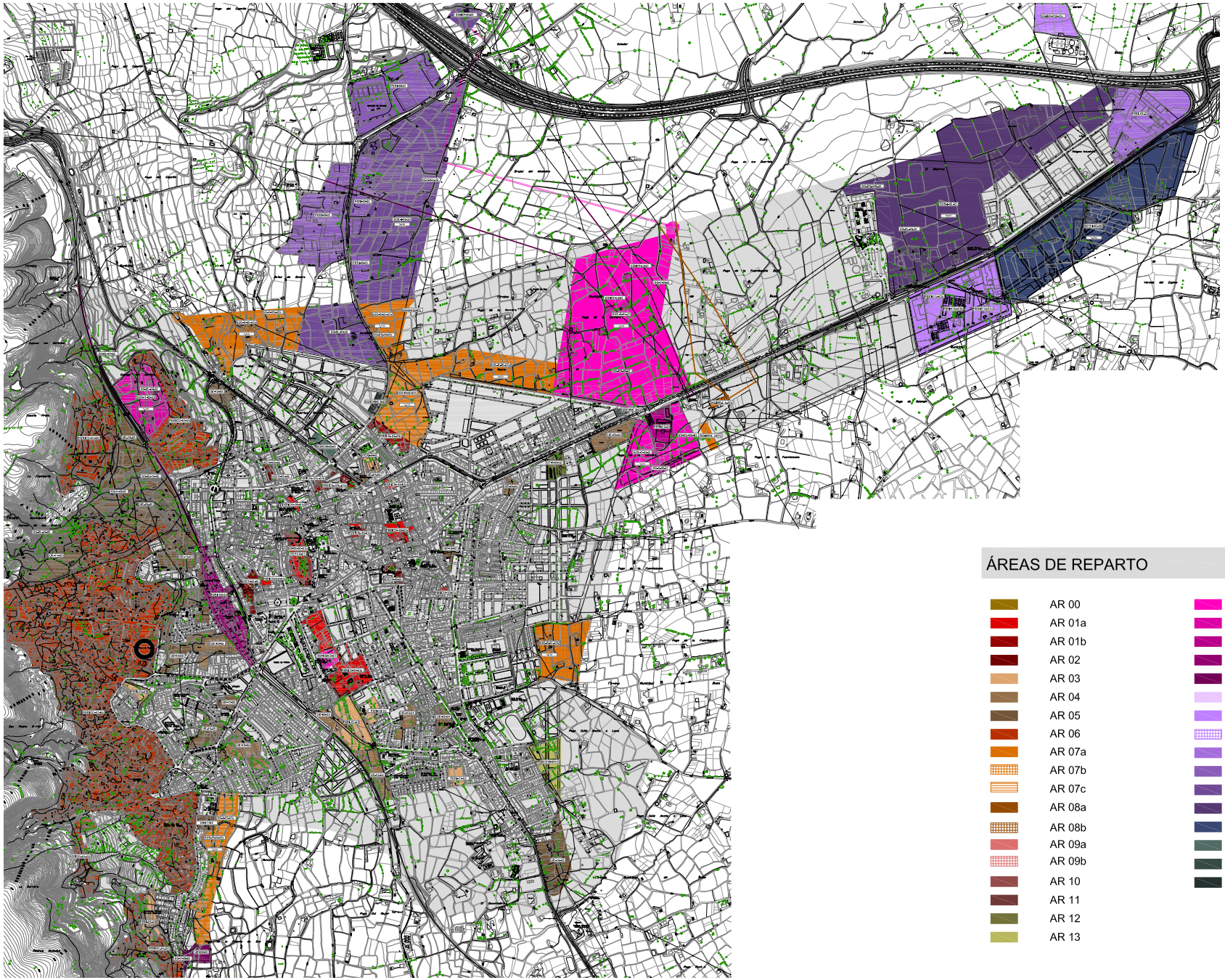
Los áreas de reparto AR-34 y AR-35 corresponden a los sectores de suelo urbanizable sectorizado con uso global industrial previstos por el Plan.
Se han tratado de forma separada los SUS-I-01 y SUS-I-02 porque se localizan en zonas muy diferentes del núcleo y es preferible su gestión de forma independiente por la superficie de los suelos afectados.

El área de reparto AR-36 corresponde al único sector de suelo urbanizable ordenado con uso global industrial previsto por el Plan.

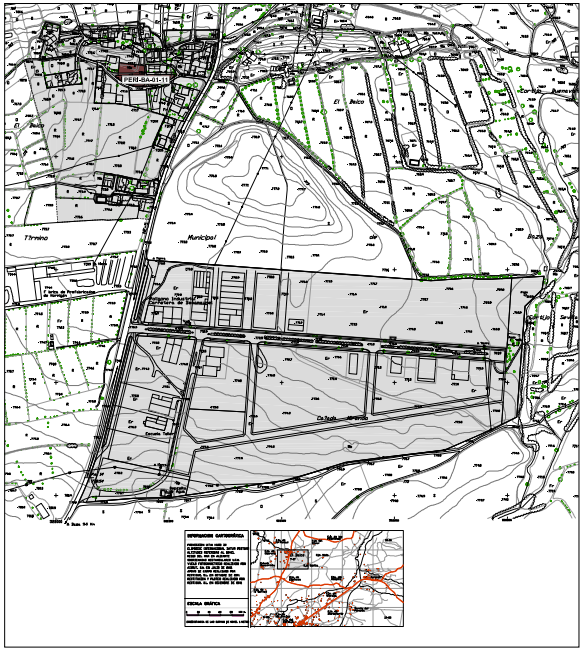
Áreas de reparto de los áreas de Suelo Urbano No Consolidado asistematico con uso global Residencial:

Los áreas de reparto AR-41 hasta AR-43 corresponden a los áreas de Suelo Urbano No Consolidado asistematico con uso global residencial previstos por el Plan.
Se ha creado un área de reparto para cada uno de estos suelos con el objetivo de facilitar su gestión.

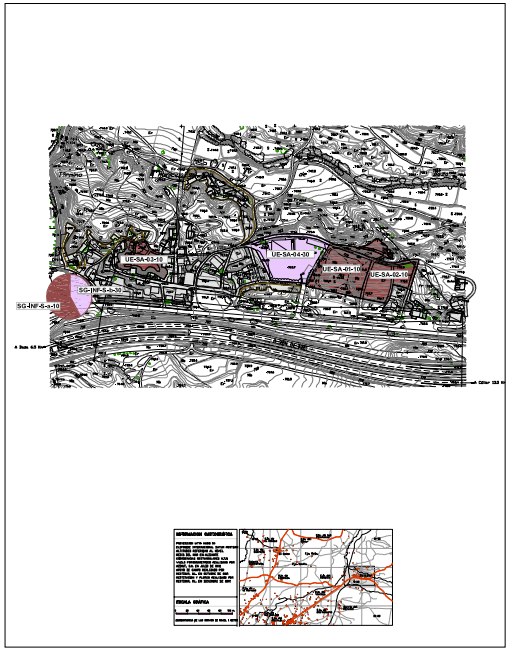
Codigo	Nombre	Superficie AR (m2)	Aprovechamiento Objetivo (m²cuc)	Aprovechamiento Medio	Sectores adscritos	Superficie sector (m2)	Aprovechamiento Objetivo Sector (m²cuc)	Superficie Sector x Aprov. Medio (m²cuc)	Exceso o Deficit de Aprov. (m²cuc)	Sist. Generales adscritos o incluidos
AR-11	RESIDENCIAL 11	2.603	3.970,56	1,525	PERI-BA-01	2.603	3.970,56	3.970,56	0,00	
AR-12	RESIDENCIAL 12	5.830	11.141,13	1,911	UT-R-01	5.830	11.141,13	11.141,13	0,00	
AR-13	RESIDENCIAL 13	16.354	14.634,24	0,895	SUO-R-01	16.354	14.634,24	14.634,24	0,00	
AR-21	TERCIARIO 01	267.891	273.391,24	1,021	SUS-T-01 SUS-T-03	220.654 43.203	219.594,86 53.796,38	225.184,38 44.090,03	-5.589,52 9.706,35	SG-EL-09a SG-EQ-02 SG-EQ-05 SG-INF-L2 SG-INF-L4 SG-V-02 SG-V-03
AR-22	TERCIARIO 02	40.906	12.271,80	0,300	SUS-T-02	40.906	12.271,80	12.271,80	0,00	SG-EL-06 SG-EL-07
AR-23	TERCIARIO 03	11.759	17.520,09	1,490	PERI-02	11.759	17.520,09	17.520,09	0,00	
AR-24	TERCIARIO 04	31.466	24.827,91	0,789	PERI-05	31.466	24.827,91	24.827,91	0,00	
AR-25	TERCIARIO 05	6.056	7.267,20	1,200	UE-09	6.056	7.267,20	7.267,20	0,00	SG-V-08
AR-30	INDUSTRIAL 00	8.500	6.024,00	0,709	UE-SA-04	8.032	6.024,00	5.692,33	331,67	SG-INF-S-b
AR-31a	INDUSTRIAL 01a	59.358	24.670,50	0,416	PERI-01a	43.958	24.670,50	18.269,92	6.400,58	SG-INF-01B
AR-31b	INDUSTRIAL 01b	32.633	22.441,99	0,688	PERI-01b	32.633	22.441,99	22.441,99	0,00	
AR-32	INDUSTRIAL 02	54.539	29.996,45	0,550	PERI-08	54.539	29.996,45	29.996,45	0,00	
AR-33	INDUSTRIAL 03	143.828	107.871,00	0,750	PERI-09	143.828	107.871,00	107.871,00	0,00	
AR-34	INDUSTRIAL 04	229.008	105.864,96	0,462	SUS-I-01	220.552	105.864,96	101.955,95	3.909,01	SG-EL-04 SG-INF-03 SG-V-04a
AR-35	INDUSTRIAL 05	263.039	116.031,84	0,441	SUS-I-02	241.733	116.031,84	106.633,33	9.398,51	SG-EL-05 SG-EQ-01B
AR-36	INDUSTRIAL 06	164.404	147.867,42	0,899	SUO-I-01	164.404	147.867,42	147.867,42	0,00	
AR-41	RESIDENCIAL 41	3.900	16.044,60	4,114	SUNC-R-01	3.900	16.044,60	16.044,60	0,00	
AR-42	RESIDENCIAL 42	773	2.208,25	2,857	SUNC-R-02	773	2.208,25	2.208,25	0,00	
AR-43	RESIDENCIAL 43	1.845	7.590,33	4,114	SUNC-R-03	1.845	7.590,33	7.590,33	0,00	


ÁREAS DE REPARTO
AR 00
AR 01a
AR 01b
AR 02
AR 03
AR 04
AR 05
AR 06
AR 07a
AR 07b
AR 07c
AR 08a
AR 08b
AR 09a
AR 09b
AR 10
AR 11
AR 12
AR 13
AR 21
AR 22
AR 23
AR 24
AR 25
AR 30
AR 31a
AR 31b
AR 32
AR 33
AR 34
AR 35
AR 36
AR 41
AR 42
AR 43

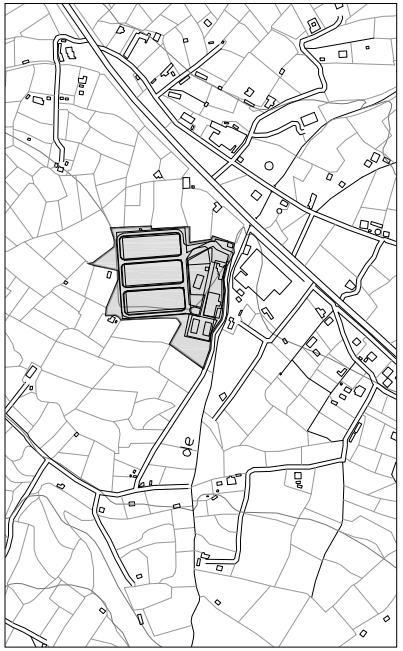
BAICO



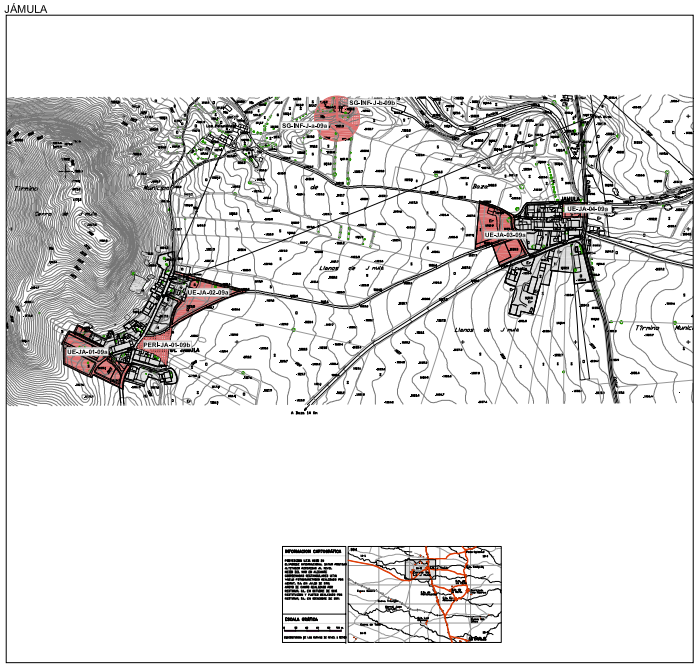
SALAZAR



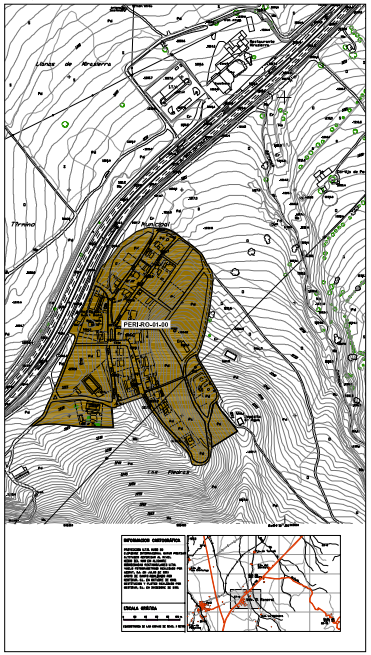
ZOAIME



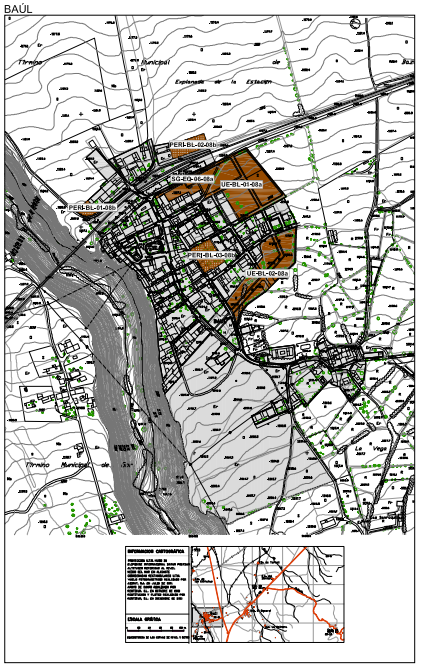
JÁMULA



EL ROMERAL



BAÚL



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO -FINANCIERO

3.1. CONCEPTO Y ENFOQUE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Toda figura de planeamiento supone una voluntad de transformación el "status" urbanístico del territorio sobre el que se extiende. Transformación que en función de su ámbito y de los agentes intervinientes en la misma, puede comportar una gran complejidad que imposibilite su ejecución si no se ordena, prioriza y asigna de que forma y que agente debe intervenir en cada momento del proceso.

Desde principios de la década de los ochenta el Plan General de Ordenación se ha convertido en el instrumento de ordenación territorial capaz de integrar y llenar de contenido a las diversas intervenciones sectoriales que sobre el territorio se producen. Pero también se ha podido observar como la inoperancia o la falta de capacidad de los planes para aunar estas intervenciones sectoriales ha producido bien la inexistencia de estas, bien su alejamiento de la ciudad para obviar los problemas de coordinación a que esta obliga o bien la potenciación de la sectorialidad de las inversiones con absoluto desprecio del entorno edilicio en que se producen.

Pese al crecimiento habido en los últimos años en las inversiones urbanísticas, fueran éstas a cargo de la Administración Central, de la Autónoma o de la Local, aisladamente siguen siendo insuficientes para producir la transformación urbana deseada. Sin embargo, es sabido sobradamente que tanto la capacidad de arrastre de las inversiones privadas que la obra pública tiene, como que los efectos de ésta, adecuadamente proyectada y ejecutada no son proporcionalmente lineales a la inversión que se realiza. Una red arterial viaria separada de la ciudad, que se aleja de ella, probablemente pueda ser más fácil de ejecutar y más barata, pero sus efectos de transformación urbana son nulos, por lo que se necesitará de otras inversiones cuya posibilidad de financiación será más difícil y que sumadas a las anteriores superarán a las que hubiesen sido necesarias de proyectarse la intervención coordinadamente.

Como ya se ha dicho en otros documentos del presente Plan, este es un Plan de estructura, que incorpora la compleción de la red viaria básica de carácter municipal y su articulación con la red viaria territorial lo que supone un importante potencial de transformación urbana que se ha tratado de aprovechar exhaustivamente, pero también comporta la necesidad de hacer posible, ordenar la actividad de los distintos organismos inversores y de incentivar la participación de la iniciativa privada, siendo éste, precisamente, el enfoque que se desea dar al programa de actuación a través de sus distintos capítulos.

El programa de actuación, en modo alguno, puede entenderse como una intromisión desde un municipio concreto en los presupuestos de los distintos organismos, sino como un instrumento, que sobre un territorio tan complejo como la ciudad, pretende facilitar la realización de las inversiones de carácter urbanístico de los diferentes agentes que de una u otra forma, además de conseguir los objetivos sectoriales coadyuvan a la transformación urbana y al fin a la ejecución del planeamiento.

Otro importante hecho a considerar para la elaboración del programa, es la vinculación únicamente negativa que pueden ejercer los planes sobre la actuación de las administraciones, esto es, el plan no obliga a los distintos departamentos a ejecutar lo proyectado, sino que exclusivamente impide que realicen intervenciones contrarias a las previsiones del plan. Evidentemente, la aprobación definitiva del Plan General no implica que sus determinaciones programáticas pasen a formar parte de los presupuestos futuros de las distintas administraciones afectadas, del mismo modo tampoco es planteable la subsidiariedad municipal en la ejecución de las competencias que otras administraciones tienen como propias.

Todo lo anterior, da suficientes elementos a tener en cuenta como para establecer el enfoque y los objetivos fundamentales del programa de actuación, que podrían sintetizarse en:

a) El programa de actuación se concibe como un instrumento, al servicio de la ejecución del plan, capaz de ordenar la intervención de todos los agentes públicos o privados, afectados, para llevar a buen término los procesos de transformación urbana propuestos.

b) No todas las actuaciones sobre la ciudad tienen la misma importancia, por ello, el programa de actuación no puede ocuparse de todas de la misma manera, debiendo centrarse en aquellas cuya capacidad estructurante es básica para la ejecución del plan o cuya realización precisa ser coordinada con otras intervenciones.

c) Tampoco la iniciativa pública y la privada pueden tratarse con la misma importancia. Salvo algunas excepciones, no hay más actuaciones estructurantes que las públicas, teniendo las privadas carácter meramente complementario. Por ello, el programa ha de poner a las segundas al servicio de las primeras y no al contrario ya que con ese orden no pueden producirse más que actuaciones deficientes, en las que las posteriores obras públicas pierden su carácter estructurante y potenciador para convertirse en elementos extraños de difícil o imposible inserción.

3.2. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Se ha dicho anteriormente que el programa de actuación es un instrumento para la ejecución del Plan General mediante la ordenación temporal de la intervención de los diferentes agentes afectados en aquélla. Por ello, el programa de actuación está vinculado en gran medida a las distintas formas previstas en el plan de intervención urbana o lo que es lo mismo a las distintas formas de ejecución del planeamiento. El Plan General ha previsto las siguientes formas:

Intervenciones en sistemas estructurantes.
Actuaciones integradas.
Actuaciones Simples.
Acciones de inversión.

Intervenciones en sistemas estructurantes.

Consistentes en la gestión del suelo y ejecución de los principales sistemas urbanos:
Red viaria.
Espacios libres.
Equipamiento.

La ejecución en estos sistemas está reservada en general a la administración pública en función de sus respectivas competencias. Son las intervenciones básicas para la recomposición y transformación urbanas, por lo que el programa de actuación ha de prestarles especial atención. Normalmente, la gestión del suelo y la ejecución de las obras van directamente ligadas respondiendo a relaciones biunívocas, a diferencia de otro tipo de intervenciones que posteriormente se enumerarán.

Actuaciones integradas.

Consistentes en la compleción o desarrollo del planeamiento, las operaciones de reparto de cargas y beneficios, en su caso, y la ejecución de la urbanización local.

El Plan, según la pormenorización que alcanza en cada una de ellas, y en función de su clasificación del suelo, considera las siguientes:

a) En suelo urbano no consolidado.

Planes especiales, en los que el Plan General delimita recintos, sobre los que habrán de redactarse y da las directrices fundamentales para ello. Corresponderá a los planes especiales la compleción de las determinaciones de ordenación y la delimitación de las unidades de gestión posteriores para su ejecución.

Unidades de Ejecución. Se delimitan sobre áreas en las que es necesario, el reparto de cargas y beneficios entre los afectados y la realización de las determinaciones del planeamiento mediante algún sistema de ejecución de los previstos en la legislación urbanística. Normalmente es necesaria la redacción de un Plan Parcial o Especial para el desarrollo y pormenorización de lo previsto en el Plan General y siempre la de un proyecto de urbanización.

b) En suelo urbanizable.

Áreas de suelo urbanizable en transición, que corresponden a planeamiento en tramitación y ejecución que se mantiene. Normalmente la actuación del Plan General sobre ellos se limita en todo caso, a correcciones o modificaciones de escasa importancia.

Sectores de suelo urbanizable sectorizado cuya gestión y ejecución se prevé a través de los correspondientes planes parciales y proyectos de urbanización.

Áreas de suelo urbanizable no sectorizado, correspondientes a suelos cuya ejecución no es básica para el desarrollo general del Plan y sobre los que se establecen reservas y limitaciones para su posterior uso urbano, dependiendo su incorporación al suelo urbanizable sectorizado de las necesidades y demandas y, en determinados casos, del grado de ejecución del Plan General. Para todo este tipo de actuaciones integradas, el programa de actuación establece el orden y las prioridades programando su ejecución, siempre subordinados a la lógica de los sistemas estructurales, de los que se entienden complementarios en la recomposición y transformación urbana.

Normalmente se encomiendan a la iniciativa privada, salvo que tengan carácter estructural, en cuyo caso bien se encomienda a la iniciativa municipal, bien se someten a seguimiento pormenorizado con posibilidad de intervención. Su no ejecución, salvo en estos últimos, no implica graves perjuicios para las determinaciones del Plan General, por lo que la subsidiariedad sólo se aplicaría como estrategia de política de suelos en caso necesario. Según su finalidad en la ordenación, las unidades integradas podrían caracterizarse por uno o varios de los siguientes calificativos:

Estructurales, aquéllas cuya ejecución conlleva actuaciones sobre el viario medio o son fundamentales para la transformación de un área mayor que su propio ámbito.

De expansión, aquéllas que tienen como finalidad la preparación de suelo para el desarrollo urbano.

De reserva, aquéllas con especiales características de ubicación, que vinculan su futuro uso y que no se programan al no ser necesarias para la realización de las previsiones del programa.

De compleción, pequeñas unidades de expansión que por su reducido tamaño tienden más a la cualificación de las zonas colindantes que prevén el crecimiento urbano.

Intersticiales aquéllas que colmatan vacíos urbanos cuya ejecución culmina la urbanización local del área en la que se inserta.

De formalización del espacio urbano, aquéllas que sirven para adecuar el paisaje urbano a la nueva situación creada para las intervenciones de sistemas estructurales.

De reforma interior, aquéllas cuya ordenación transforma zonas que han estado o están consolidadas o semiconsolidadas mediante la transformación morfológica o de usos.

Actuaciones simples.

Consistentes en la gestión de suelos para actuaciones de carácter local que no necesitan de un sistema de ejecución al no llevar aparejada la urbanización de polígonos o unidades de actuación.

El programa de actuación fija las prioridades de todas ellas y encomienda su ejecución al municipio, bien con fondos propios, bien como canalizador de la iniciativa privada a través de la transferencia de aprovechamientos. Su ejecución no es básica para el cumplimiento del Plan y normalmente responden a problemas locales ligados muy indirectamente o desligados de la intervención de sistemas estructurantes y de las actuaciones integradas.

Acciones de inversión.

Se consideran aquí todas aquellas inversiones de las distintas administraciones (Central, Autónoma, Provincial o Local) para la construcción de equipamientos de carácter local o la ejecución de reformas puntuales en el sistema viario también de carácter local.

Tienen siempre carácter complementario y su ejecución no es básica para el cumplimiento del Plan General.

El programa de actuación las considera como líneas de inversión no individualizables. Esto es, el programa no fija plazos para su ejecución ni da prioridades entre ellas debido a que éstas tienen un carácter fundamentalmente coyuntural que debe ir concretándose en los presupuestos anuales de cada organismo inversor.

Determinadas actuaciones, tanto de carácter puntual como asociadas a elementos de la estructura general no se han considerado dentro de los procesos de gestión y ejecución regulados por el Plan General al tratarse estrictamente de

acciones de inversión que deben asumirse por la administración competente en cada caso, no precisando en principio ni planeamiento de desarrollo ni proyecto de urbanización que afecte a zonas urbanas o urbanizables.

De la misma forma tampoco se incorporan al programa de actuación algunas actuaciones aisladas de carácter muy puntual y en zonas urbanas centrales se plantean como iniciativas municipales a ejecutar con cargo a partidas presupuestarias específicas o mediante mecanismos de compensación a través de acuerdos o convenios con los titulares de los suelos.

3.3 EL CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El Reglamento de Planeamiento en su artículo 41 establece el contenido de los programas de actuación de los Planes Generales en:

"1. Los objetivos directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.

2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

3. Las dos etapas cuatrieniales en que deben de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.

4. Los plazos a que deben de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo".

En el apartado anterior, al analizar las formas de intervención urbanística adoptadas por el Plan General y su relación con el programa de actuación se ha ido indicando de manera indirecta cual será el contenido mínimo previsto por el Reglamento de Planeamiento y ello fundamentalmente, porque como también se ha indicado, el presente Plan otorga al programa el carácter de instrumento de viabilidad de la ordenación en el tiempo, para lo cual es preciso mostrar y demostrar esa viabilidad a los organismos implicados de una u otra forma en la ejecución de sus determinaciones. En consecuencia el programa de actuación contiene las siguientes determinaciones:

a) Plazos para la ejecución de los sistemas estructurantes de los tipos considerados, con indicación de sus interrelaciones y prioridades en la ejecución que permiten el cumplimiento del programa.

b) Programación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado en dos fases y fijación de la prioridad para las actuaciones integradas y simples del suelo urbano.

3.4. LA PROGRAMACION DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES.

Como ya se ha dicho las intervenciones en sistemas generales estructurantes son el motor de la transformación urbana prevista por el Plan General. A estas intervenciones el Programa presta mayoritariamente su atención, ordenando internamente cada uno de los sistemas, relacionándolos entre sí y con el resto de las actuaciones previstas, a fin lograr un desarrollo espacial y temporalmente coherente. Los sistemas considerados, que se desarrollan a continuación han sido los siguientes:

Red viaria.
Espacios libres.
Equipamiento.

3.5. LA PROGRAMACION CUATRIENAL DEL PLAN

El conjunto de las actuaciones del Plan General, para su correcta distribución en el tiempo se ha programado en diferentes cuatrienios de tal modo que se fijan esencialmente dos grandes bloques de programación:

Bloque 1. Cuatrienios 1º y 2º. En estos dos primeros cuatrienios se programan los crecimientos que se consideran esenciales para la consecución de los objetivos del Plan, de forma que se ajustan a los crecimientos previstos como admisibles para el POTA de reciente aplicación en los primeros 8 años de ejecución del Plan.

Bloque 2. Cuatrienios 3º y 4º. Se programan para estos cuatrienios aquellas intervenciones en suelo urbanizable no sectorizado que son necesarias para la consecución de la consolidación perimetral del núcleo urbano así como otras actuaciones con baja prioridad.

Además, para que estos crecimientos se desarrollen deberán de darse una serie de condiciones en cuanto al nivel de desarrollo de los crecimientos programados para los primeros dos cuatrienios.

3.6. LA PROGRAMACIÓN DE LOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS AL PLAN

El Plan programa, con un límite máximo de tres años para su realización, los siguientes documentos complementarios al PGOU:

- La redacción del Plan de Movilidad de Baza.
- La elaboración de una Carta de Colores para el Conjunto Histórico, con especial atención a las características diferenciadoras de cada área.
- La elaboración de una Carta de Pavimentación para el Conjunto Histórico, con especial atención a las características diferenciadoras de cada área.
- La ampliación de las fichas de protección del Nivel Ambiental.
- La ampliación de las fichas de protección de las heráldicas.

3.7. ÁREAS DE INTERVENCIÓN.

Se van a denominar Areas de Intervención a aquellas zonas con destino urbano donde el Plan General concentra sus actuaciones a fin de conseguir la transformación urbana prevista, incluyendo cada una de las áreas de intervención en los sectores, unidades de ejecución, sistemas generales y actuaciones aisladas necesarias para completar la intervención sobre la zona.

Las áreas de intervención son una relación de intervenciones agrupadas por criterios temáticos o de proximidad y no tienen relación directa con las áreas de reparto ni con la programación económica que se desarrolla en este capítulo.

El objetivo de las Áreas de Intervención es poder comprender de una manera sintética el conjunto de actuaciones que se pretenden acometer en determinados sectores o zonas urbanas.

Éstas áreas son las siguientes:

1. Ampliación residencial norte.

2. Consolidación residencial Cuevas de Baza.

3. Ampliación residencial Sur.

4. Ampliación residencial Este.

5. Consolidación industrial Ctra. de Murcia.

6. Consolidación Industrial Ctra. de Benamaurel.

7. Intervenciones en el Conjunto Histórico.

8. Intervencioens en el resto del núcleo urbano de Baza.

9. Intervenciones en el núcleo urbano de Salazar.

10. Intervenciones en el núcleo urbano de Jamula.

11. Intervenciones en el núcleo urbano de Baico.

12. Intervenciones en el núcleo urbano de Baúl.

13. Intervenciones en el núcleo urbano de El Romeral.

14. Intervenciones en el núcleo urbano de Zoaime.

3.8. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES.

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico establece que el Estudio Económico-Financiero de los Planes Generales contendrá:

"1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondiente a la estructura general y orgánica del territorio (...) Y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones de Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión".

Por todo lo anterior, la primera cuestión será determinar cuáles son las actuaciones previstas. En el caso de Baza, se han evaluado los sistemas generales de espacios libres, de equipamientos, e Infraestructura general, y se contempla tanto el coste de la adquisición del suelo, como la ejecución material que el Plan prevea llevar a cabo y que no sea competencia de otras administraciones.

Para determinar los costes de ejecución de los Sistemas Generales se ha llevado a cabo una valoración estimativa, que en el caso de los espacios libres y equipamientos se ha realizado atendiendo a la superficie de los mismos.

A continuación se incluye una relación con las intervenciones propuestas, sus costes de suelo y ejecución y las administraciones o sector privado a las que se asignan.

También se adjuntan las cargas económicas que han de soportar cada una de las Áreas de Reparto, como costes añadidos a la gestión, provenientes de la construcción de infraestructuras y urbanización de elementos.

LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

Para la ejecución y obtención de los Sistemas Generales de Espacios Libres, se contempla la obtención del suelo bajo compensación de aprovechamientos a los propietarios, asignándose cada uno de ellos a las respectivas áreas de reparto que se especifican en el apartado de Aprovechamiento Medio y que se enumeran a continuación. Hay que tener en cuenta cómo los Sistemas Generales de Espacios Libres internos a determinados sectores no contemplan esta obtención de suelo compensatoria puesto que por el hecho de hallarse dentro de Sectores de Suelo Urbanizable su superficie se ve afectada por la edificabilidad del Sector, aunque haya de ser materializada en otro punto concreto del Sector.

La urbanización de dichos Sistemas Generales de Espacios libres es imputada a la iniciativa privada y se establecen como carga en virtud del articulo 113.j de la LOUA.

Por lo tanto, los gastos de urbanización correspondiente al sistema general de espacios libres incluido en cada suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado serán a cargo del propio sector en el que esta ubicado.

SG-EL-04. Nuevo Ferial de Baza.

La Nueva ubicación planteada del Ferial de Baza consigue un ámbito espacial óptimo tanto en cuanto a situación y conectividad como en cuanto a dimensión que dotará a la ciudad de un área específica para estos fines. La obtención del Suelo se realiza mediante compensación de aprovechamientos, y la urbanización del Ferial será a cargo del Ayuntamiento de Baza, por tratarse de une sistema general de espacios libres de gran amplitud y de especial relevancia para el municipio.

SG-EL-05 y SG-EL-08. Espacios Libres entorno a Hospital.

Para conseguir una correcta implantación de la función hospitalaria y dotarla de las características adecuadas para desarrollar su actividad se ha dotado de una zona de protección adecuado mediante la configuración de dos bandas de Espacios Libres que actúan como transición entre el Hospital y los usos que se desarrollan en su entorno, ya sea el Residencial en la parte Oeste como en Industrial en el Este.

Los costes derivados de esta previsión serán sufragados por la iniciativa privada, que en este caso serán los propietarios de suelo de las correspondientes Áreas de Reparto.

SISTEMAS GENERALES

Código	Nombre	Superficie (m2)	Clasificación	Área de reparto	Sistema de actuación	Objetivos
SG-EL-01	Alcazaba	12.250	Suelo Urbano	AR-01a	Obtenido	Alcazaba de Baza
SG-EL-02	Alameda	16.391	Suelo Urbano	-	Obtenido	Parque Alameda
SG-EL-03	Parque de la Constitución	8.883	Suelo Urbano	-	Obtenido	Parque de la Constitución
SG-EL-04	Ferial	43.583	Suelo Urbanizable	AR-34	Compensación	Obtención de suelo para la ubicación del Parque Ferial
SG-EL-05	Hospital Este	29.557	Suelo Urbanizable	AR-35	Compensación	Suelo para franja de esponjamiento entre el Hospital y la nueva edificación industrial
SG-EL-06	Parque Periurbano	27.157	Suelo Urbanizable	AR-22	Compensación	Obtención de suelo para la creación del Parque Periurbano
SG-EL-07	Via Verde	6.678	Suelo Urbanizable	AR-22	Compensación	Obtención de suelo para la creación de la Via Verde
SG-EL-08	Hospital Oeste	31.067	Suelo Urbanizable	-	Compensación	Suelo para franja de espojamiento entre el Hospital y la nueva edificación residencial
SG-EL-09a	Proteccion subestacion	3.216	Suelo Urbanizable	AR-21	Compensación	Formalización de una franja de esponjamiento alrededor de la subestación
SG-EL-09b	Proteccion subestacion	17.187	Suelo Urbanizable	-	Compensación	Formalización de una franja de esponjamiento alrededor de la subestación
SG-EL-10	Barranco	30.102		AR-05	Compensación	Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable protección y regeneración de barranco

LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS.

SG-EQ-05. Obtención del Palacio de los Enriquez.

La obtención del suelo del sistema general del Palacio de los Enriquez (SG-EQ-05) se gestiona mediante su adscripción al área de reparto terciario AR-21.

En cuanto a la obtención del monumento en si, se ha hecho una tasación económica del edificio que asciende a 1.500.00 euros. Por lo tanto se asigna al área de reparto terciario AR-21 la carga económica de 5,60 euros por cada metro cuadrado del área de reparto.

LOS SISTEMAS GENERALES VIARIOS
en suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados.

La urbanización de dichos Sistemas Generales Viarios es imputada a la iniciativa privada y se establece como carga en virtud del articulo 113.j de la LOUA.

Por lo tanto, los gastos de urbanización correspondiente al sistema general viario incluido en cada suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado serán a cargo del propio sector en el que esta ubicado.

SG-V-01. Nuevo Enlace Norte a la Autovia.

El nuevo enlace de comunicaciones delimitado es competencia de Obras Públicas y por tanto no tiene repercusión económica para el Ayuntamiento de Baza.

SG-V-06. Conexión viaria Cuevas de Baza.

Para la correcta estructuración urbana de Baza en todo el ámbito de las Cuevas de Baza, además de otras operaciones de índole interno que se detallan más adelante, es necesario acometer una conexión mediante viaducto que permita solventar las dificultades orográficas que plantea el barranco existente. La ejecución de dicha operación se carga al área de reparto residencial AR-05 mediante la asignación de la carga económica de 3,15 euros por cada metro cuadrado del área de reparto.

SISTEMAS GENERALES

Código	Nombre	Superficie (m2)	Clasificación	Área de reparto	Sistema de actuación	Objetivos
SG-EQ-01A	Hospital existente	45.985	Suelo Urbano	-	Obtenido	Sistema General Hospital existente
SG-EQ-01B	Ampliación hospital este	21.306	Suelo Urbanizable	AR-35	Compensación	Sistema General ampliación de Hospital
SG-EQ-01C	Ampliación hospital oeste	29.747	Suelo Urbanizable	-	Compensación	Sistema General ampliación de Hospital
SG-EQ-02	Equipamiento deportivo	32.000	Suelo Urbanizable	AR-21	Compensación	Equipamiento deportivo como reubicación y potenciación del uso deportivo
SG-EQ-03A	Cementerio existente	31.724		-	Obtenido	Cementerio existente
SG-EQ-03B	Ampliación del cementerio	15.909		-	Expropiación	Ampliación del cementerio
SG-EQ-04	Estación de Autobuses de Baza	4.000	Suelo Urbanizable	AR-07a	Compensación	Obtención de suelo para la ubicación de la nueva Estación de Autobuses de Baza
SG-EQ-05	Palacio de los Enriquez	4.034		AR-21	Compensación	Obtención del Palacio de los Enriquez
SG-EQ-06	Pista Polideportiva de Baúl	2.612	Suelo Urbano	AR-08a	Compensación	Equipamiento deportivo en Baúl
SG-EQ-07	Teatro Dengra	1.196	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-08	Mercado de Abastos	555	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-09	Ayuntamiento	508	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-10	Museo Arqueológico	986	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-11	Policia Local y Servicios Sociales	447	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-12	Policia Nacional	617	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-13	Teatro Idela	608	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-14	Escuela de Adultos	1.105	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-15	Campo de Fútbol Alameda	4.944	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-16	Pabellón Cubierto, Piscina Cubierta y Equipamiento	7.808	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-17	Parque de Bomberos	2.822	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-18	Escuela de Adultos	652	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-19	Casa de la Juventud	430	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-20	Campo de fútbol y pista de atletismo	40.858	Suelo Urbano	-	Obtenido	
SG-EQ-21	Iglesia de San Jerónimo	915	Suelo Urbano		Obtencion	
SG-EQ-22	Reubicación de la UNED	400	Suelo Urbano		Obtenido	Reubicación de la UNED

	Nombre	Superficie (m2)	Clasificación	Área de reparto	Sistema de actuación	Tipo de Sistema General	Gastos de Urbanización por m²	Gastos	Superficie Área de reparto	Carga economica por m² del Área de reparto
SG-EQ-05	Palacio de los Enriquez	4.034	Suelo Urbano	AR-21	Compensación	Adscrito		1.500.000 €	267.891	**5,60 €**
SG-V-06	Puente de Barranco	750	Suelo No Urbanizable	AR-05	Compensación	Adscrito		800.000 €	253.793	**3,15 €**

LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.

Una costosa red de Sistemas Generales

Las necesidades de programación y modernización de las infraestructuras de Baza han de ser costeadas mediante la combinación de la iniciativa pública y privada, de tal forma que se asegura la viabilidad de las mismas.

Entre ellas, debemos destacar las infraestructuras eléctricas, que siendo de carácter supramunicipal, y dando servicio a otros municipios, deben de ser adecuadas al entorno urbano en que se ven inmersas.

Los costes derivados de esta previsión serán sufragados por la iniciativa privada, que en este caso serán los propietarios de suelo de las correspondientes Áreas de Reparto.

Para posibilitar los crecimientos residenciales del núcleo urbano es necesario programar ciertas actuaciones en los Sistemas de Infraestructuras. Se consideran de mayor prioridad las depuradoras de los núcleos, debido a los efectos medioambientales que pueden generar su carencia (SG-INF-B-a, SG-INF-B-b, SG-INF-J-a, SG-INF-J-b, SG-INF-S-a, SG-INF-S-b). Esencialmente y como principales actuaciones a acometer se han tenido en cuenta la ejecución del SG-INF-01 y los Sistemas Viarios SG-V-01 y SG-V-06.

SG-INF-01. Soterramiento de las líneas eléctricas.

Se plantea el soterramiento de las líneas eléctricas que acometen a la Subestación Eléctrica de Baza. Se ha evaluado el coste económico de la operación completa que comprende desde el desmantelamiento de la zona afectada hasta la ejecución final del soterramiento y conexión con la subestación. Esta evaluación del coste económico de la operación asciende a 3.780.000 euros que se cargará a todos los sectores de suelo urbanizable no sectorizado del núcleo de Baza. Las superficies de todos estos suelos suman 1.518.025 m², por lo tanto se asigna a cada suelo urbanizable no sectorizado la carga económica de 2,49 euros por cada metro cuadrado de suelo.

SISTEMAS GENERALES

Código	Nombre	Superficie (m2)	Clasificación	Área de reparto	Sistema de actuación	Objetivos
SG-INF-01A	Depuradora de Baza	15.909		-	Obtenido	Depuradora de Baza (existente)
SG-INF-01B	Ampliación Depudadora	15.400	Suelo No Urbanizable	AR-31	Compensación	Ampliación Depudadora de Baza
SG-INF-02	Subestación Eléctrica	9.427	Suelo Urbano	-	Obtenido	Subestación eléctrica (existente)
SG-INF-03	Nueva Subestación Electrica	8.456		AR-34	Compensación	Sistema General nueva subestación de Baza
SG-INF-B-a	Depuradora de Baúl	708		AR-08a	Compensación	Dotación de depuradora de aguas al núcleo de Baúl
SG-INF-B-b	Depuradora de Baúl	492		AR-08b	Compensación	Dotación de depuradora de aguas al núcleo de Baúl
SG-INF-J-a	Depuradora de Jamula	900		AR-09a	Compensación	Dotación de depuradora de aguas al núcleo de Jamula
SG-INF-J-b	Depuradora de Jamula	300		AR-09b	Compensación	Dotación de depuradora de aguas al núcleo de Jamula
SG-INF-L1	Soterrado de lineas electricas 01	0	Suelo Urbanizable	-	Compensación	Soterrado de líneas eléctricas para el desarrollo residencial y mejora de la infraestructura
SG-INF-L2	Soterrado de lineas electricas 02	0	Suelo Urbanizable	AR-21	Compensación	Soterrado de líneas eléctricas para el desarrollo residencial y mejora de la infraestructura
SG-INF-L3	Soterrado de lineas electricas 03	0	Suelo Urbanizable	-	Compensación	Soterrado de líneas eléctricas para el desarrollo residencial y mejora de la infraestructura
SG-INF-L4	Soterrado de lineas electricas 04	0	Suelo Urbanizable	AR-21	Compensación	Soterrado de líneas eléctricas para el desarrollo residencial y mejora de la infraestructura
SG-INF-La	Pasillo de soterrado de lineas electricas	3.004	Suelo Urbanizable	AR-07a	Compensación	Pasillo de soterrado de líneas eléctricas, que discurre por el sector urbanizable sectorizado terciario. Trazado orientativo
SG-INF-Lb	Pasillo de soterrado de lineas electricas	1.066	Suelo Urbanizable	AR-07a	Compensación	Pasillo de soterrado de líneas eléctricas, que discurre por los sectores urbanizables no sectorizados. Trazado orientativo
SG-INF-S-a	Depuradora de Salazar	732		AR-10	Compensación	Dotación de depuradora de aguas al núcleo de Salazar
SG-INF-S-b	Depuradora de Salazar	468		AR-30	Compensación	Dotación de depuradora de aguas al núcleo de Salazar
SG-V-01	Nudo de variante	35.060	Suelo No Urbanizable	-	Expropiación	Nudo de enlace de la variante de Baza. Su programación no es municipal.
SG-V-02	SG-V-02	7.117	Suelo Urbanizable	AR-21	Compensación	Sistema General viario interno a sector urbanizable sectorizado

SISTEMAS GENERALES

Código	Nombre	Superficie (m2)	Clasificación	Área de reparto	Sistema de actuación	Objetivos
SG-V-04b	SG-V-04b	9.367	Suelo Urbanizable	AR-07a	Compensación	Sistema General viario interno a sector urbanizable sectorizado
SG-V-05a	SG-V-05a	7.516	Suelo Urbanizable	AR-07a	Compensación	Sistema General viario interno a sector urbanizable sectorizado
SG-V-05b	SG-V-05b	1.341	Suelo Urbanizable	AR-07a	Compensación	Sistema General viario adscrito al sector urbanizable sectorizado
SG-V-06	Puente de Barranco	750	Suelo No Urbanizable	AR-05	Compensación	Construcción de viaducto por encima del barranco como parte del viario estructurante de la zona
SG-V-07	SG-V-07	5.870		AR-07a	Compensación	Sistema General viario interno a sector urbanizable sectorizado
SG-V-08	SG-V-08	2.051	Suelo Urbano	AR-25	Compensación	Sistema General viario interno al área de suelo urbano no consoliado.

SUELO PARA DOTACIONES: ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO.

Se han planteado diversas actuaciones en puntos concretos del suelo urbano que están destinadas principalmente a las obtención de suelo en los entornos ya colmatados y densificados del núcleo urbano con la finalidad de destinarlos tanto a la aportación o mejora de los Espacios Libres Locales de la ciudad como a la obtención de suelo para conseguir mejorar la oferta de Equipamientos Públicos en aquellas zonas en las que la ausencia de nuevos crecimientos demanda de este tipo de operaciones para posibilitar la obtención de dicho suelo.

La obtención del suelo para dotaciones se realiza mediante expropiación por los tres motivos siguientes:

Actuaciones Aisladas y nuevos Espacios Libres.

Actuaciones Aisladas y estructuración viaria.

Actuaciones Aisladas y nuevos Equipamientos.

El cuadro adjunto desglosa las actuaciones aisladas previstas en suelo urbano por el Plan. Se han elaborado fichas para cada una de las que se encuentran en el Conjunto Histórico de Baza.

ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

CODIGOS APR. DEFINITIVA'10	CODIGOS APR. PROV'07	**SUPERFICIE** M²S
Actuaciones Aisladas para obtención de Espacios Libres		
AA-01	AA-01	46
AA-02	AA-10	25
AA-03	AA-11	502
AA-04	AA-14	172
AA-05	AA-20	88
Actuaciones Aisladas para obtención de Viales		
AA-06	AA-03	81
Actuaciones Aisladas para obtención de Equipamientos		
AA-07	AA-05	325
AA-08	AA-06	384
AA-09	AA-07	446
AA-10	AA-12	765
AA-11	AA-09	82
TOTAL ACTUACIONES AISLADAS		**2.916**

3.9. ANÁLISIS DE LOS COSTES DEL PLAN.

Del análisis de las fichas anteriores se deduce que el coste total de las actuaciones programadas por el Plan es de 6.080.000 euros. Este coste es asumido en principio por la iniciativa privada, exceptuando ciertas intervenciones puntuales como la construcción de las infraestructuras de depuración.

Se hace necesaria a la hora de afinar en lo posible las previsiones la programación temporal de las actuaciones (Primera y Segunda Fase del Plan), así como la previsión estimativa de un reparto de costes del presente Plan entre las distintas administraciones correspondientes, con vistas a preveer la inversión para el Ayuntamiento total considerando un periodo de desarrollo para la ejecución total del Plan estimado de 10 a 15 años, y así prever la ejecución de las actuaciones a cargo del Ayuntamiento en los cinco o diez primeros años, lo que en cualquier caso es perfectamente admisible considerando los ingresos de carácter urbanístico que genera la ejecución de los sectores de suelo urbanizable y unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado de iniciativa privada.

4. DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

En el Anexo a las Normas Urbanisticas se detallan las condiciones de las distintas clases de suelo en las fichas correspondientes a cada tipo de suelo.

El Tomo de Determinaciones urbanísticas se componen de los siguientes documentos:

- Fichas De Suelo Urbano No Consolidado: Unidades De Ejecución Y Planes Especiales, Incluyendo Fichas Detalladas De Actuaciones En El Conjunto Histórico.

- Fichas De Suelo Urbanizable Sectorizado.

- Fichas De Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- Fichas De Determinaciones Del Hábitat Rural Diseminado.

5 ANEXO A LA MEMORIA. JUSTIFICACIÓN DE LOS AJUSTES REALIZADOS

Como consecuencia de los diversos informes sectoriales recibidos tras las Aprobaciones Provisionales de Febrero 2007, Julio 2009 y Diciembre 2009 del Plan General, se han incorporado y ajustado las determinaciones pertinentes con el fin de dotar al documento de los ajustes necesarios indicados. Con ello, los principales ajustes se derivan de:

AJUSTES DERIVADOS DE LOS INFORMES SECTORIALES

Se han cumplido los requerimientos de los diversos organismos sectoriales cuyo informe es preceptivo tras la Aprobación Inicial del documento.

Declaración Previa de Impacto Ambiental.
Se han realizado los ajustes de ordenación y las incorporaciones normativas preceptivas para el cumplimiento de dicho condicionado. En especial, se han incorporado a la documentación del Plan General las medidas y estudio preceptivos en cuanto a los riesgos de inundabilidad de los terrenos afectados por el suelo urbano o los crecimiento previstios, estableciéndose las medidas oportunas para su control. también se han incorporado a la normativa las medidas de prevención y seguimiento ambiental prescritas, así como el resto de matizaciónes de la declaración previa de Impacto Ambiental.

Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación de Obras Públicas y Transportes.
Se han incorporado al documento las matizaciones del informe correspondiente, fundamentalmente el correcto grafiado de las líneas de no edificación, el ajuste del sistema viario y matizaciones normativas.

Informe de la Consejería de Cultura.
Se han incorporado al documento los ajustes prescritos por la citada delegación, en especial los ajustes normativos derivados de los criterios de protección del Conjunto Historico de Baza y de la regulación de su Patrimonio Cultural. A este respecto, se ha realizado una intensa labor de ampliación de la información y ajuste de las fichas de Catálogo de todos los elementos, tanto incluidos en el Conjunto Histórico como en todo el ámbito rural. También se han arbitrado las medidas necesarias para la protección y puesta en valor del Yacimiento arqueológico declarado BIC Conjunto Arqueológico Basti.

AJUSTES DERIVADOS DE LA NUEVA LEGISLACIÓN APLICABLE

Con motivo de la entrada en vigor de nueva legislación aplicable, se han revisado las previsiones del Plan en los distintos aspectos necesarios. Así, se han ajustado las previsiones en cuanto a las viviendas de protección derivadas por la ley 13/2005 en cuanto al cómputo de las mismas en función de la edificabilidad residencial.

Especialmente, se ha realizado una revisión a raíz de la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andadalucía (POTA). A este respecto, y debido a la reciente aprobación del mismo, se han interpretado los criterios para ajustarse a ellos, y se explica de forma pormenorizada en su apartado correspondiente.

Se adjunta como anexo a la Memoria de Ordenación el Documento de Respuesta a los Informes Sectoriales de la Aprobación Provisional de Febrero 2007.

AJUSTES DERIVADOS DE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS

En respuesta de las alegaciones recibidas, se han realizado los ajustes pretinentes, que quedan detallados en el informe de Alegaciones que figura como anexo de esta Memoria de Ordenación.

CONCLUSIONES RESPECTO A LOS AJUSTES REALIZADOS

Como conclusión al respecto de los ajustes realizados, se estima que los mismos no suponen cambios sustanciales en el documentación, sino que suponen en cualquier caso ajustes y concrecciones de las determinaciones y la ordenación previstas.