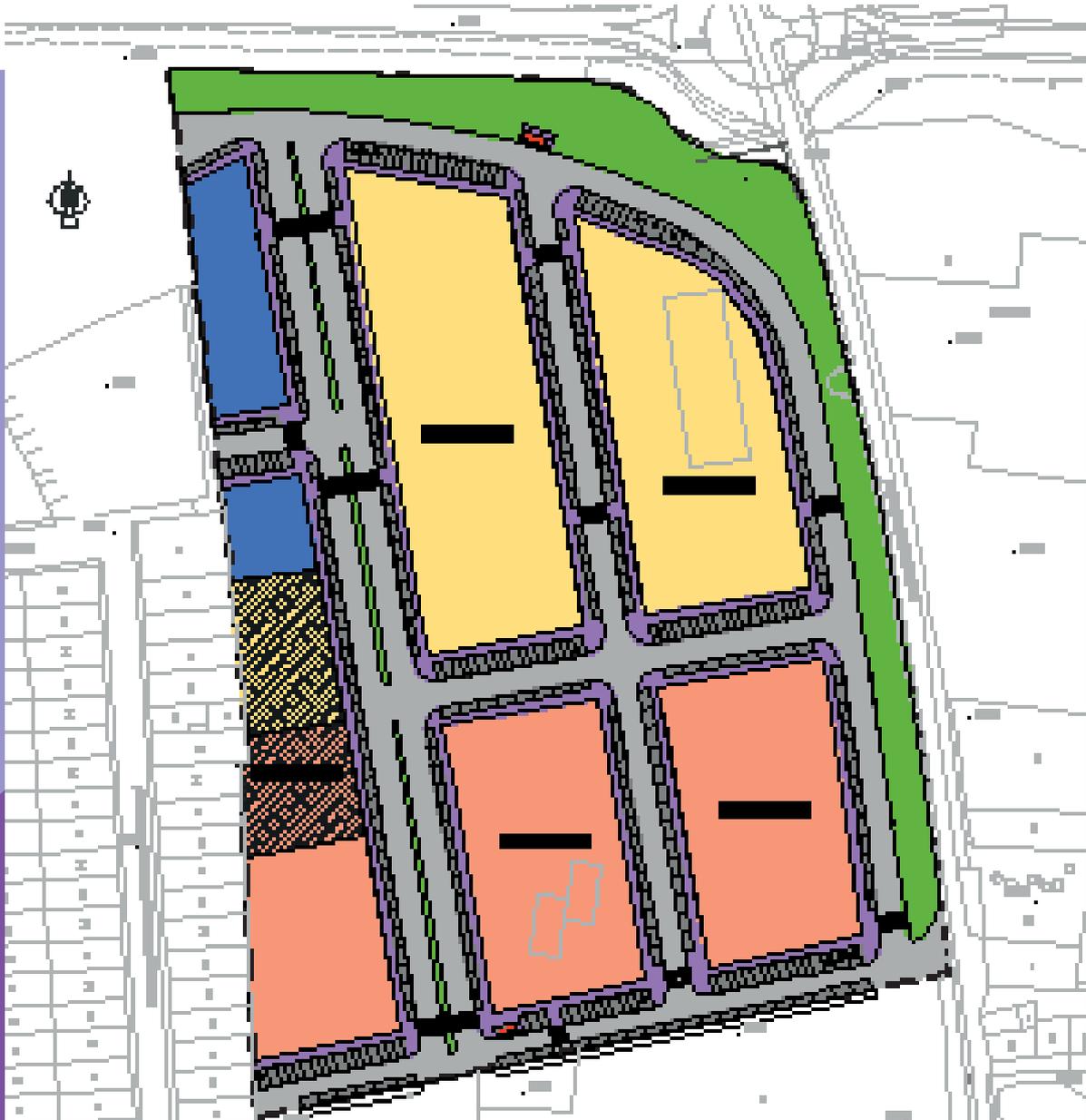


# PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-BA3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BAEZA. JAÉN



**Promotor.**

Exmo. Ayuntamiento de Baeza



**Exp.**

1003/14-PU189

**Fecha.**

Mayo 2.017

Telefono: 953 237 765  
Fax: 953 237 769  
E-mail: info@incasursl.com



**incasur**  
ingenieros & arquitectos  
[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)



Telefono: 953 237 765  
Fax: .953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 3

Fecha: Mayo 2017

## DOCUMENTO N° 1: MEMORIA

## DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

### INDICE

<b>A.- FORMULACION DEL PLAN PARCIAL. JUSTIFICACIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>B.- MEMORIA INFORMATIVA. ....</b>	<b>6</b>
B.1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRITORIO.....	6
B.2.- MORFOLOGÍA. ....	6
B.3.- RELIEVE. ....	7
B.4.- INFORME GEOTECNICO. ....	7
B.5.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ....	8
Usos actuales.....	8
Dominios. ....	8
Edificios y otras construcciones. ....	9
Red viaria. ....	9
Hidrología.....	9
Abastecimiento de agua.....	9
Saneamiento. ....	10
Energía eléctrica y Alumbrado Público. ....	10
Telefonía. ....	10
Relación con el casco urbano. ....	10
<i>Ferrocarril. ....</i>	<i>10</i>
<i>Vías pecuarias. ....</i>	<i>11</i>
<i>Ruidos. ....</i>	<i>11</i>
<i>Residuos. ....</i>	<i>11</i>
<i>Patrimonio Histórico. ....</i>	<i>12</i>
B.6.- ANALISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR. ....	12
B.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. ....	17
B.8.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACION. ....	18
<b>C.- MEMORIA JUSTIFICATIVA. ....</b>	<b>20</b>

## Memoria



Telefono: 953 237 765  
Fax: 953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189 | Revisión: 3 | Fecha: Mayo 2017 | Página: 2 de 45

C.1.- OBJETO.....	20
C.2.- SITUACIÓN Y LÍMITES.....	20
C.3.- BASE LEGAL.....	20
C.4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	20
C.4.2. ORDENACIÓN VINCULANTE.....	22
C.4.2.- ZONIFICACIÓN.....	22
C.4.2.- RED VIARIA.....	24
C.4.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	26
a) Condiciones de uso.....	27
b) Alineaciones y Retranqueos.....	27
C.4.4.- INFRAESTRUCTURAS.....	27
Saneamiento.....	27
Abastecimiento.....	28
Energía eléctrica.....	28
Alumbrado público.....	30
C.4.5.- PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.....	30
C.4.5.1.- Medidas correctoras.....	30
C.4.5.2.- Plan de Vigilancia y Control.....	33
C.4.5.3.- Recomendaciones para el desarrollo del Planeamiento.....	37
C.4.6.- ESTABLECIMIENTO DE PROPUESTAS PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.....	38
C.4.6.1.- Diseño del Polígono Industrial.....	38
C.4.6.2.- Urbanización, construcción y edificabilidad en el Parque Empresarial e Industrial.....	40
C.5.- GESTIÓN URBANÍSTICA.....	41
<b>D. RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>42</b>

## **A.- FORMULACION DEL PLAN PARCIAL. JUSTIFICACIÓN.**

El presente documento tiene por objeto la redacción del Plan Parcial del Sector SUS-BA-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Baeza. Jaén, de los terrenos que más adelante se citan.

Para la realización del presente documento se ha seguido la legislación vigente, es decir tanto lo dispuesto en la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA de 17 de diciembre de 2.002, como en el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, complemento de la primera al no estar a día de hoy reglamentada.

Promueve la presente iniciativa el Excmo. Ayuntamiento de Baeza.

Realizan el presente trabajo el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Marcial Rodrigo Sanjuán, colegiado nº 13.664 del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, así como el Arquitecto colaborador, Lourdes Cano Vargas-Machuca, todos técnicos pertenecientes a la empresa INCASUR, Ingenieros Consultores S.L., con domicilio en Jaén, en la Calle Carretera de Córdoba nº 1ª, piso 1º B y C.

Manteniendo los criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, conforme al modelo territorial contenido en el actual PGOU de Baeza, se va a proceder a la ordenación de los terrenos inscritos en la bolsa de suelo que se adjunta en el plano nº 6 de información del presente documento, los cuales tienen en la actualidad la clasificación de suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 47 de la LOUA. Suelo urbanizable.

*El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:*

*Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de*

## Memoria



Telefono: 953 237 765  
Fax: 953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189 | Revisión: 3 | Fecha: Mayo 2017 | Página: 4 de 45

*Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.*

Se consideran motivaciones fundamentales para la propuesta de esta ordenación:

- Previsión de suelos industriales para completar e integrar el polígono existente en el nuevo modelo urbano.
- Ampliar la oferta de naves de pequeño tamaño que permitan la guarda de maquinaria o la implantación de pequeños talleres.
- Crear una oferta de suelo Terciario compatible con el uso industrial que permitan la ubicación de oficinas y naves que combinen almacenaje y venta.

I.- Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

Señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han condicionado la adopción de sus determinaciones.

II.- Planos de Información.

Tienen carácter descriptivo de la situación actual física, jurídica y urbanística, fundamento de las propuestas del Plan Parcial.

III.- Planos de Ordenación.

Tienen carácter preceptivo.

IV.- Ordenanzas reguladoras.

Constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del Plan Parcial y prevalecen sobre los restantes documentos.

V.- Plan de Etapas.

De carácter preceptivo, fija el orden temporal y territorial de la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial.

## Memoria



Telefono: 953 237 765  
Fax: 953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 3

Fecha: Mayo 2017

Página: 5 de 45

### VI.- Estudio Económico-Financiero.

Evalúa económicamente la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial. Sus especificaciones son orientativas. El volumen de inversión se ajustará en el Proyecto de Urbanización.

Para su consecución, se formula la presente Memoria, que se articula en los siguientes apartados.

A.- FORMULACION DEL PLAN PARCIAL. JUSTIFICACIÓN.

B.- MEMORIA INFORMATIVA.

C.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

## **B.- MEMORIA INFORMATIVA.**

### **B.1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRITORIO.**

El término municipal de Baeza se encuentra situada al noreste de Jaén, a 48 km aproximadamente y limita por el este con el municipio de Úbeda, con el que comparte la capitalidad de la histórica Comarca de La Loma.

Los terrenos, elegidos por el consistorio, es un área de crecimiento delimitada por el borde urbano norte del núcleo de Baeza, en continuidad con el Polígono Industrial de la Escaleruela. Está comprendido entre las traseras al Este del polígono y el camino del cementerio. Su límite norte lo constituye la Ronda urbana norte. En la actualidad los terrenos tienen usos agrícolas, fundamentalmente dedicados al cultivo del olivar y existe alguna edificación en ellos.

Los terrenos ordenados y citados con anterioridad se pueden apreciar en el plano nº 4 y número 6 de los de información, “ Parcelario catastral” y “ Planeamiento vigente PGOU Baeza”, respectivamente.

### **B.2.- MORFOLOGÍA.**

Los terrenos se caracterizan por su forma rectangular con escasa pendiente longitudinalmente.

La superficie que encierran los perímetros fijados según la ficha urbanística es de 44.163,07 m<sup>2</sup>, siendo éste un valor informativo. La superficie catastral, también con carácter meramente informativa es de 43.592,04 m<sup>2</sup>. La superficie que se considera para el desarrollo de este sector es la que se obtiene del levantamiento topográfico realizado y que por lo tanto es la que realmente existe, siendo ésta 43.596,18 m<sup>2</sup>

La anterior superficie se especifica claramente en los planos, en ellas se justifica que es esta la superficie de los terrenos que entran dentro del sector, al estar este definido por las siguientes líneas:

- Al norte. Actualmente terreno agrícola aunque en un futuro se ejecutará la Ronda Norte, vía de gran importancia para el municipio.
- Al sur el SUO-BA-S12 .
- Al este el camino del cementerio
- Al oeste el Polígono de Escaleruela.

### **B.3.- RELIEVE.**

Del levantamiento topográfico que se dispone, proveniente del vuelo realizado para el PGOU de Baeza, se deduce que el conjunto de los terrenos objeto de reclasificación es prácticamente plano, con diferencias de cota entre el punto más elevado y el menor de alrededor de 5 m en 270 m de distancia entre esos dos puntos, lo que nos da una pendiente media en esa dirección del 1,85 %

En el plano nº 3 de Información, se puede apreciar los desniveles nombrados.

Para la realización del presente Plan Parcial se ha llevado a cabo un riguroso levantamiento topográfico para completar el anterior en todas y cada una de las zonas en las que este no tenía presencia. La escala es 1:1.000 con líneas cada metro.

### **B.4.- INFORME GEOTECNICO.**

El Informe Geotécnico previo al Proyecto de Urbanización del Plan Parcial del sector SUS-BA-3 del PGOU de Baeza, recogerá las características de los terrenos a los que se refiere.

Es por lo anterior que de cada una de las catas que se fije, se detallará la litología según cota, tomando especial cuidado en determinar en cada una de ellas la altura del relleno existente y la de la capa vegetal, realizándose además los siguientes ensayos:

- Granulometría de suelo por tamizado, según NLT 104.
- Límite líquido por el método de la cuchara, según NLT 105.
- Límite plástico, según NLT 106.
- Próctor Normal, según NLT 107.
- Índice C.B.R. en el laboratorio, según NLT 111.

Contenido de materia orgánica en los suelos por oxidación con dicromato, según NLT 118.

#### **B.5.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

Se recogen las instalaciones que en este momento se encuentran en el lugar en el plano nº 5 “Infraestructuras existentes”, del Documento nº 2 “Planos de información”

##### **Usos actuales.**

El terreno se encuentra, en su totalidad en estado natural, siendo su uso actual el agrícola, en el se realizan las labores propias para la explotación principalmente de olivos.

En relación con las actividades agrícolas se encuentran dentro de la bolsa de suelo en la actualidad dos construcciones, una de ellas en estado ruinoso y la otra correspondiente a una nave agrícola con uso en este momento.

##### **Dominios.**

La superficie del sector, así como los propietarios, se especifica claramente en el plano nº 4, Parcelario Catastral, de Información, en ellas se justifica que es esta la superficie de los terrenos que entran dentro del sector.

En particular, para cada uno de los dos dominios existentes, y con independencia de que el órgano que lo gestiona, decidiese en su momento realizar una mayor expropiación en la

zona que le afecta, la legislación estatal que los avala, determina los siguientes parámetros y afecciones:

### **Zona de dominio público.**

1. Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art.56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada ley.

2. La edificación se separará del borde del camino del cementerio al menos 22 m.

Por otro lado, el Plan General de Ordenación Urbana de Baeza, recogiendo la información facilitada durante su redacción por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, no sitúa en el interior del ámbito ningún yacimiento arqueológico.

### **Edificios y otras construcciones.**

Sólo existen dentro de la bolsa de suelo dos edificaciones anexas a los cultivos que allí se realiza.

### **Red viaria.**

Dentro del límite del polígono no existe ningún viario.

### **Hidrología.**

No existe presencia de ríos o arroyos en este sector.

### **Abastecimiento de agua.**

En el plano nº 5, aparecen grafiadas las siguientes instalaciones:

- Por un lado las instalaciones externas a la bolsa de suelo propiedad del ayuntamiento con sus diámetros y materiales.

## **Memoria**



Telefono: 953 237 765  
Fax: .953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189 | Revisión: 3 | Fecha: Mayo 2017 | Página: 10 de 45

### **Saneamiento.**

No existe ninguna instalación de este tipo situada actualmente dentro del sector.

En el plano nº 5, aparecen grafiadas las instalaciones exteriores existentes en el ámbito.

### **Energía eléctrica y Alumbrado Público.**

La situación exacta de cada una de las instalaciones existentes se encuentran grafiadas en el plano 5 de información.

Se ha solicitado a la compañía suministradora las condiciones de acometida que se recogerán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

### **Telefonía.**

Se representan igualmente en el plano nº 5 de información, los trazados y arquetas de telefonía existentes en el entorno del terreno.

Toda la información contenida en el plano ha sido cedida por la Compañía Telefónica.

### **Relación con el casco urbano.**

Como ya se ha mencionado, la parcela objeto de estudio se sitúa al norte del casco urbano del municipio, junto al polígono de Escaruela y lindando con el camino del cementerio.

En un futuro lindará al norte con la Ronda Norte, importante eje que envolverá al núcleo de Baeza por el norte estableciendo conexiones al este con la carretera de Jaén y salida de Begíjar.

### ***Ferrocarril.***

No existe en la actualidad ninguna vialidad de estas características dentro del sector.

### **Vías pecuarias.**

No existe dentro del ámbito ni cruza ninguna vía pecuaria.

### **Ruidos**

*Las industrias que se instalen en el polígono deberán respetar los límites admisibles de ruidos y vibraciones así como límites mínimos de aislamiento acústico establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía, que así mismo recoge la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido.*

Por la distribución de parcelas en el polígono se cumple el Decreto 326/2.003, de 25 de noviembre, de Protección Contra la Contaminación Acústica de Andalucía, ya que situamos las parcelas de uso terciario lindando con el SUO-BA-S12 que será residencial. De esta forma separamos este sector de las parcelas con uso industrial.

### **Residuos.**

*La gestión de los residuos sólidos urbanos, inertes y cualquier otro residuo generado se tratarán de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 18 de abril, de Residuos y Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre), mediante su reducción, reutilización, reciclado u otras formas de valorización o eliminación controlada, por este orden jerárquico, debiendo almacenarse de manera adecuada e individual hasta su tratamiento final.*

*Las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos se llevarán a cabo por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por el artículo 10 de Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, Reglamento de Residuos.*

*Se evitarán y controlarán por parte del Ayuntamiento los vertidos incontrolados de residuos sólidos urbanos o agrarios que eventualmente puedan emplazarse en las parcelas sin edificar, por lo que como medida de control deberá exigirse el vallado de las mismas. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar un sistema de recogida de los mismos, a través de un gestor autorizado. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios a realizar.*

*Se ha de evitar la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos.*

*Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios, se instruirán en base a los siguientes criterios:*

- *Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.*
- *Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.*
- *Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.*

### **Patrimonio Histórico.**

*En caso de aparición de restos arqueológicos que integren el Patrimonio Histórico Andaluz, deberá de ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación a lo dispuesto en el art. 50.1 de la Ley 1/1991, 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.*

En principio no existe ningún indicio de yacimiento arqueológico en esta zona.

### **B.6.- ANALISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Baeza, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha 10 de noviembre de 2.011, clasifica los terrenos del ámbito como suelo urbanizable sectorizado, (SUS-BA-3).

Las condiciones urbanísticas vienen establecidas en su correspondiente ficha urbanística:

## Memoria



Telefono: 953 237 765  
Fax: .953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 3

Fecha: Mayo 2017

Página: 13 de 45

### **DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

CLASE DE SUELO: Suelo Urbanizable Sectorizado

USO GLOBAL: Industrial

Superficie: m2	Edifi-Global: m2t/m2s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m2t
44.163,07	0,52	0,00	

DATOS DE APROVECHAMIENTO

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi:	Aprov-Subj-Equi:
14	28.987,50	26.088,75

Ámbito



## Memoria



Telefono: 953 237 765  
Fax: 953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 3

Fecha: Mayo 2017

Página: 14 de 45

Propuesta de ordenación



# Memoria



Telefono: 953 237 765  
Fax: 953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 3

Fecha: Mayo 2017

Página: 15 de 45

NOMBRE:

## Ampliación Polígono Escaleruela Este

### DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Area de Intervención Extensión norte

#### ORDENACIÓN, INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN

Sup-Edificable en m2t 22.750,00

#### VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total

#### APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Area reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
14	28.987,50	26.088,75

#### USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGÍA

	Edificabilidad (M2T)	USOS TIPOLOGIA
E-Terciaria	11000	Uso terciario y comercial, mercado
E-Indnave	11750	Uso industrial nave

## Memoria



Telefono: 953 237 765  
Fax: .953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 3

Fecha: Mayo 2017

Página: 16 de 45

### DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	
4.164,00	1.181,00	Superficie en M2 de suelo

### DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Plan Parcial

### PROGRAMACIÓN

Cuatrénio	1	Prioridad	Alta
-----------	---	-----------	------

### AMBITO:

Área de crecimiento delimitada por el borde urbano norte del núcleo de Baeza, en continuidad con el Polígono Industrial de la Escaleruela. Está comprendido entre las traseras al Este del Polígono y el camino del Cementerio. Su límite norte lo constituye la Ronda urbana norte. En la actualidad los terrenos tienen usos agrícolas, fundamentalmente están destinados al cultivo de olivar.

### OBJETIVOS

Previsión de suelos industriales para completar e integrar el polígono existente en el nuevo modelo urbano.  
Ampliar la oferta de naves de pequeño tamaño que permitan la guarad de maquinaria o la implantación de pequeños talleres.  
Crear una oferta de suelo terciario compatible con el uso industrial que permita la ubicación de oficinas y naves que combinen almacenaje y venta.

## CODIGO SUS-BA-3

### DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR

#### En relación con el acceso:

El sector se estructura a partir de la ronda urbana intermedia, al sur del sector, y vías de servicio de la Ronda Norte y del viario norte-sur, junto al Parque Norte.  
La edificación se separará del borde del camino del cementerio al menos 22 m.  
La edificación se separará del borde de la circunvalación lo exigido por la legislación de la carretera.

#### En relación con la distribución de usos:

Usos industriales orientados a la construcción de naves para aperos y almacenes agrícolas, como ampliación del polígono actual. La tipología industrial se asemeja a la existente (tipo I2) de dos plantas de altura.  
La localización de actividades terciarias se realizará preferentemente en el frente del camino del cementerio. La edificación será de dos plantas.  
Tiene carácter vinculante la localización de los equipamientos y espacios libres del sector grafados en planos de ordenación.  
Se establecerá una reserva de aparcamiento en espacio público de al menos 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>.  
Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.

## Memoria



Telefono: 953 237 765  
Fax: .953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189 | Revisión: 3 | Fecha: Mayo 2017 | Página: 17 de 45

### En relación con la protección de recursos:

#### Medidas para la actuación:

1. Los equipamientos se deberán localizar en las zonas menos expuestas al ruido y próximas a las zonas verdes.
2. Las nuevas edificaciones se retranquearán de las vías de comunicación como medio de disminuir el nivel de ruido.
3. Reutilización de los pies arbóreos, siempre que sea posible, en la zona verde, en caso de sobrantes se les reubicará en otras zonas verdes o se trasladarán a vivero.
4. Deberán cumplir las medidas protectoras específicas asignadas a los sectores industriales establecidas en la normativa.

### OBSERVACIONES:

Las reservas para dotaciones cumplirán con lo establecido en el art.17.1.2ª de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana y nunca serán inferiores a las determinadas como vinculantes en este Plan.

## **B.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

La totalidad de los terrenos objeto del presente plan parcial pertenecen a propietarios particulares, según el siguiente listado que se adjunta en el plano de información número 4, Parcelario Catastral, y según el levantamiento topográfico realizado por la Oficina Técnica Municipal del Ayuntamiento de Baeza.

## Memoria



Telefono: 953 237 765  
Fax: 953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 3

Fecha: Mayo 2017

Página: 18 de 45

Parcela Catastral	Propietario	Dirección	Superficie Total (m2)	Superficie Sector (m2)
213	Isabel Lorite Sánchez	Portales Tundidores,7-1º	2096,36	503,73
214	Ginés Sánchez Moreno	Santa Ana Vieja, 3	2263,77	1545,47
215	Hermanos Villacañas Checa	Huerta Quemada, 8	2309,17	2213,85
216	Jose Antonio Contreras Herrera	Zarco, 9	2473,22	1433,67
217	Lorenzo Marín Sánchez	San Cristóbal,37	1683,13	140,67
239	Dolores Checa Cabrera	Sacramento, 5	2774,84	2774,84
240-244	Mª Carmen Rus Galiano	Cubillo, 2	13350,33	13350,33
241	Aniceto Garrido García	Moraga, 9	2097,68	451,4
242	Ramón Ceacero Cahucholas	Conde Romanones, 11	2918,03	2917,41
243	Catalina Raya Melgares	Corvera, 6	2513,71	2493,3
243	Gabriel Raya Raya	Rojo, 88	2036,57	2056,98
245	Herederos de Luis Aldarias Ruiz	Pta. de Córdoba, 28	10181,57	10181,57
246	Miguel Aldarias Ruiz	Acera de la Trinidad, 80-1º	3122,64	3122,64
Segregación de 245	Juan Beltrán Beltrán y Dolores Aldarias Ruiz	Avda Andalucía 46	1298	314,8
Olivo suelto	Excmo. Ayuntamiento de Baeza	Pasaje del Cardenal Benavides, 10	86,6	95,52
<b>TOTAL SECTOR</b>				<b>43596,18</b>

### **B.8.- CONCLUSIONES DE LA INFORMACION.**

Como conclusiones podríamos señalar las siguientes:

#### **- Derivadas del Planeamiento.**

Los terrenos a ordenar se encuentran actualmente reglamentariamente clasificados como suelo urbanizable sectorizado comprendiendo los terrenos pertenecientes al sector SUS-BA-3, no existiendo ningún problema específico para la ordenación.

#### **- Derivados del territorio.**

Por su ubicación, uso y accesos, los terrenos reúnen las condiciones propicias para su ordenación. Se deberá de considerar durante el proyecto de urbanización la litología de los terrenos objeto de ordenación, en particular determinar la altura de los rellenos existentes.

## Memoria



Telefono: 953 237 765  
Fax: .953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 3

Fecha: Mayo 2017

Página: 19 de 45

### **- Derivadas de las necesidades del municipio.**

Desde este punto de vista, tal y como ya se ha comentado es muy interesante la ampliación del Polígono de Escaruela debido a la gran demanda que de este tipo de parcelas existe.

## **C.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **C.1.- OBJETO.**

El Objeto de este Plan Parcial es el de Urbanizar nuevo suelo de iniciativa pública, para usos productivos, generando una ampliación de la oferta de zonas industriales existentes en el Municipio de Baeza.

### **C.2.- SITUACIÓN Y LÍMITES.**

La anterior superficie se especifica claramente en los planos, en ellas se justifica que es esta la superficie de los terrenos que entran dentro del sector, al estar este definido por las siguientes líneas:

- Al norte. Actualmente terreno agrícola aunque en un futuro se ejecutará la Ronda Norte, vía de gran importancia para el municipio.
- Al sur el SUO-BA-S12 .
- Al este el camino del cementerio
- Al oeste el Polígono de Escaruela

### **C.3.- BASE LEGAL**

El desarrollo del Plan Parcial, sus conclusiones de ordenación y las previsiones y cesiones que a continuación se exponen, están en todo momento conforme con la legislación vigente, tanto en materia urbanística como específica que le afecta.

Por otro lado, el desarrollo del Plan Parcial viene a atender las determinaciones impuestas por el Plan General.

### **C.4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.**

Tras el análisis de las determinaciones del Plan General que generó el suelo urbanizable sectorizado que aquí se ordena se desprenden los siguientes objetivos de ordenación:

1. En primer lugar se mantiene tanto el equipamiento como la zona verde por ser vinculantes según la ficha establecida en el Plan General de Ordenación vigente.
2. Al ser vinculante tanto el equipamiento como la zona verde, consideramos que deberán mantenerse los principales viarios que marca el Plan General, modificando los secundarios.
3. Aunque se han mantenido los viarios en cuanto a su trazado, sí se han modificado las secciones de los mismos, según puede comprobarse en los planos de ordenación.
4. Se ha realizado una distribución de los usos establecidos en la ficha de forma que los usos terciarios se han situado en la zona sur del sector y junto al camino del cementerio, por ser la zona que en el futuro, estará en contacto con la trama residencial. El resto de parcelas albergarán el uso industrial.
5. Por otro lado se han tenido que realizar unas zonas de aparcamiento para cumplir lo establecido en la ficha en relación a los aparcamientos, 1.5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>t. De esta forma se consiguen la totalidad de plazas necesarias.

Por otro lado y ya dentro del ámbito se deben de considerar los siguientes **criterios particulares**:

- Tamaño de la parcela. El tamaño de las parcelas se ha realizado por una parte, siguiendo las indicaciones de la ficha según la cual serán naves industriales del tipo I2, y por otro, atendiendo a la demanda existente de naves para guarda de maquinaria agrícola.
- Situación de las equipaciones dentro de la bolsa de suelo: Como ya se ha especificado anteriormente, la situación del equipamiento es vinculante a lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.
- Criterio de venta de parcelas. Teniendo en cuenta que la forma de la parcela determina su venta al influir directamente en la economía de la estructura, se decidió hacerlas rectangulares los más regulares posibles.
- Movilidad dentro del ámbito. Se facilita enormemente al contar un viario de mayor dimensión con doble carril en cada una de las direcciones.

Pormenorizadamente deberán de cumplirse al menos los siguientes parámetros:

- Radios mínimos de giro de las manzanas 15 m.
- Consideración de la mayor cantidad posible de aparcamientos en batería y lo más cercano posible a las propias naves para hacerlos atractivos a los usuarios.
- Ancho mínimo de los carriles de las vías 3,50 m, de los aparcamientos 2,25 m y de las aceras 2,50 m.

#### **C.4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.**

##### **C.4.2. ORDENACIÓN VINCULANTE.**

Según lo establecido en su correspondiente ficha:

Tiene carácter vinculante la localización de los equipamientos y espacios libres del sector grafiados en planos de ordenación.

Se establecerá una reserva de aparcamiento en espacio público de al menos 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>.

Se respetará una zona de no edificación de 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada de la carretera de acuerdo con lo previsto en el art 56.1 de la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía y el Anexo de la citada Ley.

##### **C.4.2.- ZONIFICACIÓN.**

La posible parcelación se ha efectuado siguiendo el criterio de obtener el mayor número de parcelas de configuración rectangular y partiendo de las limitaciones establecidas en el artículo 11.58 del Plan General en relación a la ordenanza de suelo de uso Industrial ( tipo 2). Todas ellas, las fachadas no se han definido ya que no se han parcelado las manzanas. Un proyecto posterior, el de Parcelación, deberá realizarlo.

La superficie de las parcelas recomendable es de aproximadamente 200 m<sup>2</sup>. siendo este el tamaño de parcela de mayor demanda en esta zona.

Mediante Estudios de Detalle se podrán estudiar manzanas completas con el fin de ubicar grandes industrias, siempre que no sean superadas las condiciones particulares establecidas en cada caso.

En el plano nº 2 del documento “ Planos de Ordenación ”, se grafían los planos resultantes de la zonificación.

### **Cesiones y Dotaciones.**

Las superficies destinadas a zona verde, equipamiento social y deportivo, se cederán al Ayuntamiento de Baeza y tendrán carácter público, en el presente Plan Parcial se han considerado las siguientes:

Zona verde.....	4.669,87 m2.....	10,71%
Equipamiento .....	1.745,57 m2.....	4 %

Cuadro con las características cuantitativas de la ordenación:

- La edificabilidad del SUS-BA3 asciende a 22.670 m<sup>2</sup>, del resultado de 43.596,18 m<sup>2</sup> de suelo x 0,52 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- A la SUS-BA-3 le corresponden 28.987,50 m<sup>2</sup> UA (unidad de aprovechamiento) de la suma de (26.088,75+2.898,75). En resumen se obtiene:

Total área SUS-BA3	22.670 m <sup>2</sup> t	28.987,50 UA
Propietarios del área	20.403 m <sup>2</sup> t	26.088,75 UA
Municipio	2.267 m <sup>2</sup> t	2.898,75 UA

	TOTAL	POR USOS	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	43.596,18		
SUPERFICIE DE VIARIO	14.058,57		
SUPERFICIE APARCAMIENTOS	3.841,00		
SUPERFICIE ZONAS VERDES	4.669,87		
SUPERFICIE DOTACIONES	1.745,97		
		USO INDUSTRIAL	USO TERCARIO
SUPERFICIE PARCELAS	19.251,83	10.122,04	9.129,79
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	22.670,00	11.708,68	10.961,32
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,52		
EDIFICABILIDAD NETA	1,178		
SUPERFICIE EDIFICABLE AYUNTAMIENTO	2.267,00	1.170,87	1.096,13
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION	7,5 m		
DOTACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO(Nº PZAS)	345		
REPERCUSION DEL VIARIO EN %	32,25%		

PARCELAS	 USO TECIARIO — 9.129,79 m <sup>2</sup>	MANZANA 1 : 2.827,69 m <sup>2</sup>	47,43% (del aprov.)
	 CESIÓN AYTO.— 912,98 m <sup>2</sup> (10,00%)	MANZANA 3 : 3.120,66 m <sup>2</sup>	
PARCELAS	 USO INDUSTRIAL— 10.122,04 m <sup>2</sup>	MANZANA 1 : 1.012,20 m <sup>2</sup>	52,57% (del aprov.)
	 CESIÓN AYTO.— 1.012,20m <sup>2</sup> (10,00%)	MANZANA 2 : 5.067,56 m <sup>2</sup>	
	 ZONA VERDE	4.669,87 m <sup>2</sup> (10,71%)	
	 EQUIPAMIENTO	1.745,97 m <sup>2</sup> (4,00%)	
	 CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	28,94 m <sup>2</sup>	
VIALES	 CALZADA	14.058,57 m <sup>2</sup>	17.899,57 m <sup>2</sup>
	 ACERADO		
	 APARCAMIENTO - 3.841,00 m <sup>2</sup>		
		<b>43.596,18 m<sup>2</sup></b>	

**C.4.2.- RED VIARIA.**

El viario está formado por calles que forman en conjunto en red lo mas perpendicular posible, distribuyéndose las parcelas en tres grandes ejes verticales que recorren el polígono de norte a sur y un eje perpendicular al sur que linda con el sector SUO-BA S12.

Las secciones consideradas son:

Vial A.

Acera	.....	2,50 m.
Aparcamiento en línea.....		2,25 m.
Calzada	.....	7,25 m.
Zona Verde.....		9,45 m.
		<hr/>
TOTAL	.....	21,45 m.

Vial B.

Acera	.....	2,50 m.
Aparcamiento en fila.....		2,25 m.
Calzada	.....	6,92 m.
Aparcamiento en fila.....		2,25 m.
Acera	.....	2,50 m.
		<hr/>

## Memoria



Telefono: 953 237 765  
Fax: 953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 3

Fecha: Mayo 2017

Página: 25 de 45

TOTAL ..... 16,42 m.

### Vial C

Acera	.....	2,50 m.
Aparcamiento en fila.....		2,25 m.
Calzada	.....	7,00 m.
Mediana	.....	1,50 m.
Calzada	.....	7,00 m.
Aparcamiento en fila.....		2,25 m.
Acera	.....	2,50 m.
TOTAL	.....	<u>25 m.</u>

### Vial D.

Acera	.....	2,50 m.
Aparcamiento en batería.....		5,00 m.
Calzada	.....	4,75 m.
Aparcamiento en línea.....		2,25 m.
TOTAL	.....	<u>14,50 m.</u>

### Vial E.

Acera	.....	2,50 m.
Aparcamiento en línea.....		2,25 m.
Calzada	.....	6,50 m.
Aparcamiento en batería.....		5,00 m.
Acera	.....	2,50 m.
TOTAL	.....	<u>18,75 m.</u>

### Vial F.

Acera	.....	2,50 m.
Aparcamiento en fila.....		2,25 m.
Calzada	.....	7,00 m.

## Memoria



Telefono: 953 237 765  
Fax: 953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189 | Revisión: 3 | Fecha: Mayo 2017 | Página: 26 de 45

Aparcamiento en batería.....	5,00 m.
Acera .....	2,50 m.
TOTAL .....	19,25 m.

Las calles se configuran con una pendiente mínima del 0,5 % que varía como máximo hasta el 2 %.

Las secciones anteriores, así como el radio mínimo de giro se han considerado suficientes ya que son capaces de propiciar los giros adecuados para los vehículos tipo más comunes en un polígono de este tipo.

Se prevén 345 unidades de aparcamiento. Lo cual da clara idea de lo mejorada que están con respecto a la LOUA, este estándar.

Se han incluido las plazas exigidas por la Ley del Suelo, una cada 40 del total para los aparcamiento destinados a minusválidos.

En el Proyecto de Urbanización, se definirán la eliminación de las barreras arquitectónicas de acuerdo con la Normativa vigente.

Se grafían en los planos comprendidos entre los número cuatro y seis del documento “ Planos de Ordenación ”, todas las características, medidas y longitudes necesarias para realizar la implantación en el terreno de la red viaria realizada, numerándose los planos de la siguiente forma:

4.1.- Red viaria. Planta.

4.2.- Secciones

5.- Trazado.

6.- Perfiles longitudinales.

### **C.4.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

**a) Condiciones de uso.**

Los usos permitidos de la edificación serán los establecidos en el capítulo IV de las Ordenanzas del presente plan parcial.

**b) Alineaciones y Retranqueos.**

Las alineaciones y retranqueos se definen en el plano nº 3 “ Alineaciones y Rasantes” del documento “ Planos de ordenación”.

La edificación deberá respetar el retranqueo mínimo señalado en el citado plano, desde la alineación oficial a vía pública, entendiéndose ésta como la línea exterior de la calle que hace frente a la parcela definida en los planos.

En linderos laterales la edificación irá adosada. En linderos posteriores no se realizarán retranqueos excepto para la ubicación de patios con las características definidas en el capítulo V de las Ordenanzas.

**C.4.4.- INFRAESTRUCTURAS.**

**Saneamiento.**

La red de saneamiento se diseña como sistema de evacuación de tipo separativo alojadas las tuberías en zanjas bajo los ejes de los viales, con vertido las aguas residuales a la depuradora para posterior a su tratamiento verter al arroyo, y la de pluviales vertiendo directamente a él.

En las redes el material utilizado será el PVC de saneamiento y el hormigón con diámetros mínimos de 300 mm, para las redes generales y 200 mm para las acometidas.

Se han situado pozos de registro en la red con distancia máxima entre ellos de 50 m, se podrán realizar o bien de ladrillo macizo o prefabricados de hormigón.

## Memoria



Telefono: 953 237 765  
Fax: 953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189 | Revisión: 3 | Fecha: Mayo 2017 | Página: 28 de 45

Se colocan imbornales de recogida de aguas pluviales situados en las esquinas y a una distancia máxima entre ellos de 40 metros.

Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%), en las demás se terminará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no descendan de 0.6 metros por segundo.

Las aguas industriales tendrán un tratamiento de depuración previo al vertido. El tipo de depuración dependerá del tipo de industria y estará de acuerdo con la Normativa vigente.

El diseño de la red y la posición de sus elementos constitutivos se encuentra en el plano nº 7 " Red de alcantarillado", del documento " Planos de Ordenación".

### **Abastecimiento.**

Para asegurar un correcto funcionamiento de la red de abastecimiento de agua potable a parcelas, se establecen una serie de anillos que bordean cada una de las manzanas diseñadas, de tal manera que garanticen en todo momento el abastecimiento, o al menos, la mitad de cada una de ellas.

El abastecimiento de agua al Polígono se resuelve mediante una acometida que proveniente del municipio llega al polígono por la zona sureste. El ayuntamiento deberá de fijar el lugar exacto de entrega del agua, el caudal disponible y la presión de llegada.

El trazado discurrirá por los Acerados, el material a utilizar será PVC o el PEAD menor de 150 mm, para cada uno de los elementos que lo integran.

Se dispondrán siete hidrantes repartidos por zonas estratégicas del polígono y bocas de riego con distancias máximas de 40 metros en todas las calles.

### **Energía eléctrica.**

La red de suministro de energía eléctrica, parte de la red de media tensión existente junto al polígono y desde allí se conducirá hasta el correspondiente centro de transformación. La empresa suministradora deberá de indicar el lugar exacto de entrega y las características básicas de la energía.

El trazado en planta de la red de energía eléctrica en baja tensión, así como su sistema de conexión, se ajustará a lo grafiado en el Plano de Ordenación nº 9 “ Red de energía eléctrica ” . La red en media se canalizará subterránea, dando energía a los centros de transformación, desde los cuales parte en baja para el servicio de todas las parcelas. Se prevén dos transformadores con una potencia de 500 K.V.A.

Esta última se ejecutará bajo el acerado, con conductor de aluminio unipolar aislado para una tensión de 0.6/1 KV, sección mínima de 95 mm<sup>2</sup> y formando circuitos de cuatro conductores. Aquellas industrias que estén situadas en las proximidades de la red de alta subterránea, tendrán la opción de tomar energía de dicha red.

El dimensionado de los diferentes elementos que integran la red de distribución en baja tensión, se realizará para una demanda de 40 W/m<sup>2</sup> sobre superficie útil de parcela.

Los conductores se alojarán en zanjas y se protegerán mediante tubos de P.V.C. con diámetro de 140 mm., disponiéndose arquetas en los cambios de dirección, y con separación máxima de 40 m. en alineaciones.

Las acometidas a parcelas se ejecutarán desde la red de distribución subterránea hasta la caja general de protección, mediante la colocación de una arqueta de registro y en general se realizarán para cada dos parcelas.

Las cajas generales de protección se emplazarán en la línea de parcela, alojadas en nichos de obra de fábrica.

Las restantes características de la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión, se ajustarán a lo previsto en el Reglamento Técnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, Reglamento sobre Acometidas Eléctricas, Reglamento de verificaciones

## Memoria



Telefono: 953 237 765  
Fax: 953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 3

Fecha: Mayo 2017

Página: 30 de 45

Eléctricas y Regularidad en el suministro de Energía y Normas Particulares de la Cía. Sevillana de Electricidad S.A.

### **Alumbrado público.**

Se diseña un sistema de alumbrado público grafiado en el plano nº 10 “ Red de Alumbrado público” constituido por puntos de luz sobre báculo de chapa galvanizada de espesor mínimo de 3 mm y altura comprendida entre 8 y 10 m, distribuidos a lo largo de todos los viales, según un esquema de distribución al tresbolillo, con refuerzo en las zonas de cruce.

El cálculo luminotécnico de la instalación se realizará por el método de las curvas isolux, para una iluminación media comprendida entre 25 y 18 lux, coeficiente de uniformidad media de 0.6 y mínima de 0.3.

Los circuitos eléctricos estarán formados por cuatro conductores unipolares de cobre aislado para una tensión de 0.6/1KV, sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>, y alojados en tubo rígido de PVC de 90 mm. de diámetro, en instalación subterránea bajo el acerado.

El dimensionamiento eléctrico de los diferentes elementos que integran el sistema se realizará según lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Complementarias.

### **C.4.5.- PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.**

#### **C..4.5.1.- Medidas correctoras.**

##### **Sobre el suelo.**

*El proyecto de urbanización diseñará la nueva superficie topográfica con la pendiente mínima adecuada para solucionar los problemas de drenaje.*

*Respecto a los movimientos de tierra, en todo momento se tratará de reducirlos en la medida de lo posible tanto por economía de medios, como por la incidencia ambiental que ocasionan.*

*Los aportes de tierra que sean necesarios para completar el diseño que se proyecto deben obtenerse de canteras o explotaciones de áridos inscritas en el registro minero provincial y que posean la autorización ambiental correspondiente. Esta condición será recogida en el correspondiente pliego de condiciones para la contrata de las obras. Idéntica condición de autorización ambiental debe poseer el vertedero de residuos inertes al que se depositen los escombros y restos de obras. Debe evitarse el vertido de estos restos en las zonas verdes y espacios libre de la urbanización. Esta medida se incluirá en el programa de control y seguimiento.*

*En caso de movimiento de tierras, los primeros 50 cm. de suelo que tengan valor agrológico se dispondrán en un lugar de acopio apropiado, de manera que puedan destinarse posteriormente a acciones tanto de jardinería y ornato, como de restauración ambiental.*

*Finalmente nos parece acertado exponer que toda la línea de cipreses situada junto al camino del cementerio se mantenga, poniendo especial cuidado en no alterar la imagen que existe actualmente de este camino.*

### **Sobre la atmósfera y ruido en fase de construcción.**

*Durante la fase de construcción la emisión a la atmósfera tanto de contaminantes como de ruidos procedentes de la maquinaria utilizada suponen una acción impactante sobre el medioambiente de cierta intensidad, a la vez que de pequeña incidencia*

*Como medidas correctoras deben implantarse las habituales en estos casos; riegos de compactación y en días de viento, lonas para cubrir el transporte de residuos a vertedero, así como en la traída de áridos si fuera necesaria. También se procederá a la humectación de los materiales durante la fase de construcción para reducir en la medida de lo posible las emisiones de polvo a la atmósfera.*

*Adecuación a los Reglamentos de Calidad del Aire y Residuos, normas de industria en relación con las emisiones gaseosas de la maquinaria de obras públicas y normas municipales sobre emisiones de ruidos, niveles y horarios, etc. Los pliegos de condiciones de las obras de*

urbanización recogerán estas prescripciones. Tanto los vehículos como las máquinas utilizadas deberán utilizar combustibles autorizados y de bajo poder contaminante.

### **Sobre vegetación y la fauna asociada.**

Siendo en la actualidad inexistente la vegetación arbórea y arbustiva, exceptuando la línea de cipreses junto al camino del cementerio, la medida que se propone es la plantación de árboles y arbustos y el ajardinamiento de las zonas verdes. Se trata pues de introducir una cubierta vegetal perenne en todas las zonas donde sea posible.

En la parte de Zona verde que linda con el futuro vial que conformará la Ronda norte puede ser interesante potenciar la vegetación natural, especialmente con una franja de arbolado de buen porte y sombra, teniendo en cuenta el efecto fachada desde la carretera, incidiendo más en los aspectos ornamentales.

Cierta variedad en la elección de especies vegetales, especialmente en árboles y arbustos, dentro de los que son propios de la zona, facilitará la presencia de fauna, especialmente de aves. Al menos la cubierta vegetal y la jardinería "naturalizada" han de mantener algunos pasillos de comunicación para la fauna entre los espacios agrarios adyacentes de la vega.

El Proyecto de Urbanización deberá recoger estos criterios de plantación de especies vegetales, efectuando una selección de especies adecuadas a la zona, de buen crecimiento y adaptadas a las condiciones climáticas.

### **Sobre la hidrología y saneamiento.**

Una vez proyectada la superficie del terreno con la suficiente pendiente para conseguir un drenaje superficial adecuado, se deberá tener en cuenta la posibilidad de crear una red de saneamiento separativa, (que diferencie entre las aguas residuales urbanas, y las pluviales), o conjunta. En todo caso, la Red de Saneamiento se deberá realizar con materiales que garanticen la no aparición de fugas.

Esta decisión debe tomarse a partir de estudios más detallados, en los que se deberá tener en cuenta la capacidad de desagüe pluvial del ámbito una vez definido el viario y las pendientes,

*así como las características y caudales que la actuación industrial prevista en este ámbito aporte a red de saneamiento existente.*

*En cualquier caso deberían dimensionarse de forma holgada todas las obras de drenaje.*

#### **Sobre la generación de residuos.**

*En fase de construcción no deberán formarse zonas de vertederos de residuos, tanto de inertes como de cualquier otro subproducto o desecho de la construcción. Se enviarán a vertedero controlado en las condiciones establecidas al respecto por el Ayuntamiento de Baeza.*

*La autorización ambiental del vertedero de inertes, ya comentada en el apartado sobre el suelo, es una medida de control.*

*La maquinaria utilizada deberá cumplir con la legislación y requisitos medioambientales previos respecto a emisiones contaminantes, (CO<sub>2</sub>, aceites minerales, vertidos,....).*

#### **Medidas de control y seguimiento.**

*La mayor parte de las medidas correctoras y de respuesta a los condicionantes ambientales encontrados se incorporan en la fase de planificación y en la fase de construcción. El control se puede efectuar durante la aprobación de las correspondientes figuras de planeamiento y sus proyectos de desarrollo, especialmente en el Proyecto de Urbanización. El seguimiento de las medidas puede efectuarse durante las obras hasta su terminación y deberían ser efectuadas por los correspondientes servicios técnicos municipales.*

*Se deberá elaborar, para su cumplimiento por las edificaciones y/o construcciones que se establezcan en el Polígono, una Ordenanza de Estética a la que se deberán someter y cumplir y que se definirá en el documento de Ordenanzas reguladoras.*

#### **C.4.5.2.- Plan de Vigilancia y Control**

*Las medidas medioambientales correctoras adecuadas y descritas anteriormente correrán a cargo de la entidad promotora y constructora durante la fase de construcción, y posteriormente, en la fase de funcionamiento por cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Baeza. El conjunto de todas las medidas a aplicar, tanto correctoras como protectoras, irán incluidas*

en el Pliego de Prescripciones Técnicas, y en su caso, en los Pliegos de condiciones económico-administrativas, de obras y servicios.

En la fase de construcción, las medidas correctoras que deberán aplicarse son las siguientes:

- Los áridos necesarios para la pavimentación, firmes y obra civil, así como los materiales de préstamo necesarios para la realización de los rellenos tendrán como origen explotaciones autorizadas por el organismo competente. El cumplimiento de esta premisa es responsabilidad exclusiva de la entidad promotora y/o contratista.
- Cuando se realice el movimiento de tierras, los primeros 50 cm. de suelo correspondientes al edafón de marcado valor agrológico, se depositarán en un lugar de acopio adecuado para su posterior utilización en labores de revegetación y ajardinamiento.
- Cualquier tipo de vertido o residuo generado por la maquinaria utilizada durante las obras deberá de recogerse para su reciclaje y/o reutilización en lugares apropiados a tal efecto.
- En la medida de lo posible, y siempre que lo permita la pendiente, se separarán en la red de saneamiento las aguas negras de las aguas pluviales, que desaguarán a un lugar distinto, para su evacuación por la red hidrológica.

Las medidas protectoras durante la fase de construcción a tener en cuenta son:

- Se deberán respetar las servidumbres de paso en todo momento, y garantizar la continuidad de las mismas.
- La maquinaria utilizada durante la fase de construcción deberá respetar y cumplir en todo momento la legislación ambiental aplicable tanto a nivel de control de emisiones de gases, polvo y ruidos, como en el transporte de áridos, en cuyo caso la carga se protegerá con una malla protectora para evitar el derrame de los mismos.

- *Durante la fase de construcción del proyecto de urbanización en todo momento se prestará especial atención a la posible aparición de restos arqueológicos, si los hubiere, de manera que si este hecho ocurriese se realizasen los procedimientos oportunos a tal efecto para su difusión y conocimiento mediante anuncio a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en virtud de lo dispuesto en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.*
- *Será responsabilidad de la Autoridad Municipal el control de la calidad del aire; polvo, olores, emisiones de gases y ruidos, no debiendo superarse los niveles establecidos en la normativa urbanística y en la legislación vigente, así como el control de los procesos erosivos como consecuencia de los distintos movimientos de tierra, y el control de los vertidos de residuos de inertes y conducción de los mismos a los vertederos autorizados.*

*En la fase de puesta en funcionamiento o explotación las medidas correctoras serán;*

- *Durante esta fase, y tras la realización de la sectorización del ámbito en estudio las medidas correctoras y protectoras presentan un mayor peso específico, en la instalación de las futuras actividades industriales, y su control y vigilancia medioambiental.*
- *En todo momento, tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento, se deberán humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables, y siempre que se instalen en la zona sectorizada actividades industriales que se constituyan como focos de este tipo de partículas, cumpliendo en todo momento la legislación ambiental vigente.*
- *No obstante, se tratará de conseguir el máximo efecto estético sin que se oculte la visión de los edificios y construcciones.*
- *El criterio agronómico establecido a la hora de fijar los marcos de plantación en las zonas ajardinadas será el de situar como mínimo un árbol por cada 25 m<sup>2</sup>. Para asegurar la supervivencia del mismo, deberá proceder de vivero, y contar con al menos 2 ó 3 yemas prendidas. Se deberán plantar asimismo arbustos cada 2 m<sup>2</sup>, y plantas ornamentales por cada 0,5 m<sup>2</sup>.*

- *Se habilitará al menos un “Punto Limpio” dentro de la zona del ámbito de actuación para la recogida selectiva de desechos industriales y específicos, (residuos sólidos asimilables a urbanos), y evitar en la medida de lo posible el depósito de éstos en los contenedores habituales, según el artículo 53.3 del Decreto 218/99, de 26 de octubre, que aprueba el Plan Director Territorial de Residuos Urbanos de Andalucía.*
- *Con la periodicidad adecuada, y como mínimo una vez al año, se deberá vigilar el funcionamiento del alcantarillado para evitar posibles obstrucciones a la vez que la Red General de Saneamiento y la Red de Drenaje de aguas de escorrentía.*

*Finalmente, en dicha fase de explotación, las medidas preventivas que deberán tenerse en cuenta serán las que se citan a continuación:*

- *Cualquier instalación industrial que pretenda instalarse en la zona del ámbito deberá someterse a la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Prevención Ambiental, (B.O.J.A. Nº 79, de 31 de mayo de 1994), y a sus Reglamentos.*
- *Se deberá vigilar que toda actividad futura industrial que se implante en la zona deba contar con los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados. Si fuese necesario, en caso de grado de suficiente peligrosidad por actividad, se deberá elaborar un Plan de Emergencia Exterior que cuente con el apoyo de las autoridades locales, y restantes organismos implicados, tales como Bomberos, y Protección Civil, y sin perjuicio de lo establecido en la legislación particular aplicable. Además, cada actividad industrial que se implante en la zona deberá hacer constar en sus correspondientes proyectos, en su caso, las áreas de carga y descarga, los viales proyectados, los contenedores necesarios distintos según su capacidad de generación de residuos, y finalmente el cerramiento perimetral de todo el recinto.*
- *Igualmente, en el punto de salida de cada actividad industrial se instalará una arqueta de control de toma de muestras.*

- *En cualquier caso, será obligación del consistorio local habilitar los “Puntos Limpios” necesarios para asegurar la recogida selectiva de basuras.*
- *Todas las actividades e industrias que se instalen en la zona del ámbito de actuación deberán cumplir los parámetros de vertido al alcantarillado que establece el anexo al Reglamento del Dominio Público Hidráulico, (Real Decreto 846/86).*
- *Se fomentará el empleo de sistemas de regulación de temperaturas y aislamientos térmicos en los edificios.*
- *Optimización del rendimiento energético en las instalaciones de combustión industriales.*
- *Empleo de tecnologías poco contaminantes.*
- *Será exclusiva responsabilidad de la autoridad municipal;*
  - *Control de la calidad del aire; polvo, olores, emisiones de gases y ruidos. No se deberán superar los niveles establecidos en la normativa urbanística y en la legislación vigente.*
  - *Por otro lado, la gestión de los residuos sólidos urbanos inertes, así como cualquier otro tipo de residuos que se generen tanto en la fase de construcción como de explotación, deberán cumplir en todo momento la Ley 10/98 de Residuos.*

#### **C.4.5.3.- Recomendaciones para el desarrollo del Planeamiento.**

*La implantación de industrias y actividades en este suelo industrial que por su naturaleza estén sometidas a cualquier procedimiento de Prevención Ambiental, por estar incluidas en el Anejo de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, deberán contar con la autorización ambiental obtenida mediante el procedimiento específico correspondiente*

## **C.4.6.- ESTABLECIMIENTO DE PROPUESTAS PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORA DE LOS RECURSOS PAISAJÍSTICOS.**

### **C.4.6.1.- Diseño del Polígono Industrial.**

*Es sabido por todos que los principales efectos ambientales relacionados con las actividades industriales son la degradación del entorno y el impacto paisajístico, la pérdida futura del uso del suelo, la contaminación del suelo, del aire, agua, vertidos sólidos, emisión de gases de efecto invernadero y de gases que agotan la capa de ozono, vertidos líquidos, ruido, contaminación lumínica y los efectos relacionados con el transporte.*

*En la fase de diseño del Polígono se han tenido en cuenta todas estas premisas y consideraciones de manera que en todo momento se ha pretendido evitar estas acciones y facilitar las acciones que permitan su solución, disminución y/o reducción.*

*En base a lo anteriormente expuesto se han realizado las siguientes acciones destacables:*

- Organización del espacio mediante zonas correspondientes a los sectores. Esta sectorización se resuelve de manera que las parcelas destinadas a uso terciario se han situado en las zonas más próximas al núcleo de población y por lo tanto más próximas a zonas residenciales. De esta forma se dejan en la zona norte el resto de parcelas con uso industrial.*
- Localización de los espacios de equipamiento en zonas accesibles peatonalmente de manera que se consiga la reducción del tráfico rodado.*
- Aplicación del porcentaje legal de zonas verdes, previstos en la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) que requiere un 10% del total del suelo para las mismas. Habrá que evitar que la localización de las mismas sólo se realice en las zonas residuales y/o marginales.*
- Fijación a priori del tamaño de las parcelas a urbanizar en tamaños de 200 m<sup>2</sup> aproximadamente tomando estas superficies como unidades de base y dimensionamiento de las manzanas de forma óptima con radios mínimos de giro de 15 m, consideración de*

*aparcamientos de la forma más cercana a los emplazamientos de las diferentes actividades económico-industriales que se instalarán en el Polígono, junto con un ancho mínimo de las vías de 3,5 m, ancho mínimo de los aparcamientos de 2,25 m , y ancho mínimo de las aceras de 2,50 m.*

- *Por la distribución de parcelas en el polígono no se prevé zonas con traseras vistas. Solamente algunas medianeras quedarán vistas y será obligatorio en estas edificaciones, darle tratamiento similar al de las fachadas*
- *En cuanto al ajardinamiento, como ya se ha dicho anteriormente, serán parámetros recomendables a la hora de la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización los siguientes:*
  - *Preferencia en la utilización de especies vegetales autóctonas.*
  - *Marcos de Plantación Mínimos Recomendados :*
    - *1 árbol/20 m<sup>2</sup>.*
    - *1 arbusto/ 2 m<sup>2</sup>.*
    - *1 especie ornamental / 0,5 m<sup>2</sup>.*
  - *Especies vegetales suministradas por viveros autorizados con grosor de tronco de 16-18 cm de perímetro, y teniendo como mínimo 2-3 yemas prendidas. Aconsejable que sean yemas a ojo dormido de manera que se asegure la floración y fructificación posterior con un porcentaje mínimo de agarre del 90%.*
  - *Previsión y establecimiento de pozos, aljibes y los sistemas de riego necesarios.*
- *La urbanización y las zonas verdes deberán enfocarse de modo que propicien el ahorro energético, disminuyan la contaminación acústica y atmosférica, y faciliten el control climático. Las especies vegetales elegidas deberán ser especies adaptadas al lugar, con bajos requisitos de mantenimiento y de agua y que a su vez contribuyan a la biodiversidad faunística y florística del lugar.*

- *La realización de los distintos edificios destinados a albergar las diferentes actividades económicas dentro del Polígono Industrial deberán tener en cuenta factores tales como el microclima, la ventilación, la contaminación acústica y todos los parámetros que puedan incrementar el potencial ahorro energético y de disminución de la contaminación, mediante el desarrollo de soluciones bioclimáticas con base en estudios arquitectónicos pormenorizados y de detalle. El diseño de las edificaciones se deberá realizar teniendo en cuenta la captación potencial de Energía Solar, minimizando las pérdidas de calor, y propiciando los mecanismos de ventilación y refrigeración natural.*
- *La infraestructura del Polígono Industrial proveerá a cada parcela situada en el mismo con las dotaciones mínimas de luz, electricidad, telefonía, acometida adecuada de agua, saneamiento y lucha contra incendios. Las bocas de incendio se colocarán según la normativa vigente en número suficiente.*
- *Respecto a los aparcamientos habrá en primer lugar de tratar que cada empresa o actividad económica se encargue de cubrir sus necesidades, sobre todo cuando se trate de empresas que ocupen superficies grandes o la unión de varias parcelas, a la vez de optimizar el número de plazas de aparcamiento por actividad económica situada en el Polígono Industrial.*

#### **C.4.6.2.- Urbanización, construcción y edificabilidad en el Parque Empresarial e Industrial.**

*En la fase de urbanización, construcción y edificabilidad en el Polígono Industrial cada una de las distintas actividades económicas que vayan a implantarse en la zona del ámbito de actuación deberá contar con los permisos y licencias municipales además de comprometerse con el cumplimiento de la normativa ambiental y de seguridad.*

*La Ordenanza que regule los aspectos estéticos de las edificaciones y construcciones industriales que se ubiquen en el mismo, será la que determine el documento de Ordenanzas*

reguladoras de este Plan Parcial. En este sentido se aconseja tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- *Los residuos originados por la construcción de las edificaciones de las distintas actividades industriales que se instalen en el Polígono Industrial deberán someterse a un procedimiento de gestión medioambiental que asegure su recepción y/o posible reciclaje y se atribuirán responsabilidades de la gestión de los mismos para las empresas constructoras que deberán garantizar el destino más adecuado para los mismos a la vez que disminuir en la medida de lo posible su incidencia visual. En ningún momento se permitirá la incineración de residuos en las obras ni verter sustancias contaminantes en las redes de saneamiento, cauces públicos y/o la atmósfera.*
- *La implantación de cada una de estas edificaciones deberá tener en cuenta también la separación de las tierras en caso de extracción de las mismas en función de sus posibles aplicaciones mediante el acopio de las mismas para su posterior utilización en las zonas destinadas a jardines y zonas verdes.*
- *Los datos urbanísticos están definidos en el punto B.6 de este documento.*
- *Finalmente, las edificaciones instaladas en el Polígono presentan de forma general en su construcción como máximo dos plantas. La altura de los edificios así como la estética queda definida en el documento de ordenanzas reguladoras de este Plan Parcial.*

#### **C.5.- GESTIÓN URBANÍSTICA.**

Según los artículos 107 y 108 de la LOUA:

Artículo 107. Sistemas de actuación.

1. Para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

- a) Expropiación.
- b) Cooperación.

c) Compensación.

El sistema de compensación es de actuación privada y los de cooperación y expropiación son de actuación pública.

2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 108. Elección del sistema de actuación.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración determine en cada caso mediante elección motivada entre los tres sistemas de actuación de acuerdo con los artículos 2, 3, 4 y 5 de esta Ley, teniendo en cuenta las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

2. No obstante lo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste.

Aunque el sistema de actuación previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Baeza para este sector fuera el de Compensación por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 8 de noviembre de 2.013, se aprobó definitivamente el cambio de sistema de compensación al de cooperación para desarrollar, conforme a éste último, la actividad de ejecución del Sector SUS-BA-3 Ampliación Polígono Escaruela Este , publicado en el BOP de Jaén el día 13 de diciembre de 2.013.

#### D. RESUMEN EJECUTIVO

I. La Ley 2/2012 de modificación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece en Artículo único, término nueve, apartado 2, lo siguiente:

*"2. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 19, y se renumera el siguiente, con la siguiente redacción:*

«3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para los ciudadanos y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 23»"

II. OBJETIVOS Y FINALIDADES DEL PLAN PARCIAL.

El plan parcial, pretende obtener la ordenación del sector SUS-BA-3 del PGOU de Baeza, obteniendo nuevo suelo de uso industrial y terciario. La superficie de sector a urbanizar es:

	TOTAL	POR USOS	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	43.596,18		
SUPERFICIE DE VIARIO	14.058,57		
SUPERFICIE APARCAMIENTOS	3.841,00		
SUPERFICIE ZONAS VERDES	4.669,87		
SUPERFICIE DOTACIONES	1.745,97		
		USO INDUSTRIAL	USO TERCIARIO
SUPERFICIE PARCELAS	19.251,83	10.122,04	9.129,79
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	22.670,00	11.708,68	10.961,32
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,52		
EDIFICABILIDAD NETA	1,178		
SUPERFICIE EDIFICABLE AYUNTAMIENTO	2.267,00	1.170,87	1.096,13
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION	7,5 m		
DOTACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO(Nº PZAS)	345		
REPERCUSION DEL VIARIO EN %	32,25%		

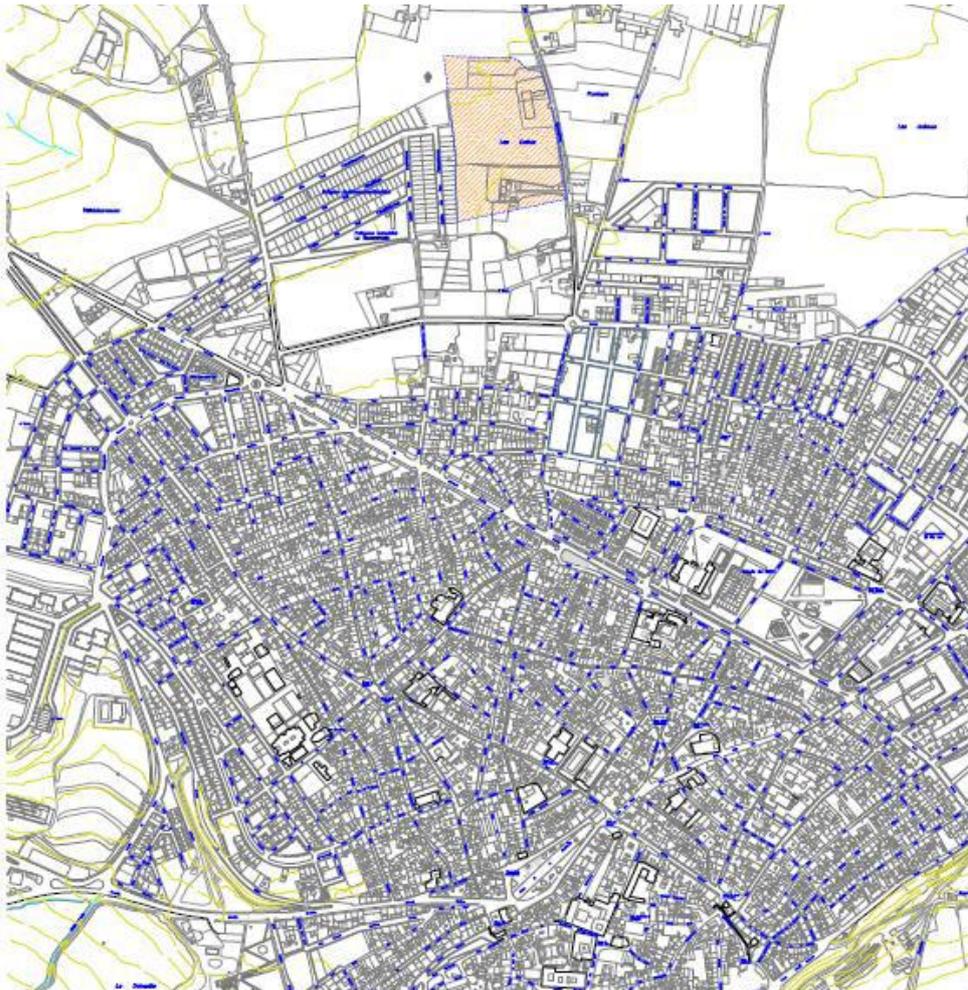
PARCELAS	USO TERCIARIO — 9.129,79 m <sup>2</sup>	MANZANA 1 : 2.827,69 m <sup>2</sup>	47,43% (del aprov.)
	CESIÓN AYTO.— 912,98 m <sup>2</sup> (10,00%)	MANZANA 3 : 3.120,66 m <sup>2</sup>	
		MANZANA 5: 3.181,44 m <sup>2</sup>	
	USO INDUSTRIAL— 10.122,04 m <sup>2</sup>	MANZANA 1 : 1.012,20 m <sup>2</sup>	52,57% (del aprov.)
CESIÓN AYTO.— 1.012,20m <sup>2</sup> (10,00%)	MANZANA 2 : 5.067,56 m <sup>2</sup>		
	MANZANA 4 : 4.042,28 m <sup>2</sup>		
	ZONA VERDE —————	4.669,87 m <sup>2</sup> (10,71%)	
	EQUIPAMIENTO —————	1.745,97 m <sup>2</sup> (4,00%)	
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN —————	28,94 m <sup>2</sup>	
VIALES	CALZADA   14.058,57 m <sup>2</sup>	— 17.899,57 m <sup>2</sup>	
	ACERADO		
	APARCAMIENTO - 3.841,00 m <sup>2</sup>		
		<b>43.596,18 m<sup>2</sup></b>	

Las finalidades principales son:

- Previsión de suelos industriales para completar e integrar el polígono existente en el nuevo modelo urbano.
- Ampliar la oferta de naves de pequeño tamaño que permitan la guarda de maquinaria o la implantación de pequeños talleres.
- Crear una oferta de suelo Terciario compatible con el uso industrial que permitan la ubicación de oficinas y naves que combinen almacenaje y venta.

## DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Plano de situación:



Delimitación del sector:



Jaén, mayo de 2.017

INCASUR. Ingenieros Consultores. S.L.

Fdo: Marcial Rodrigo Sanjuán

Ingeniero de Caminos. Colegiado 13.664

		Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com		
		<a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a>		
	1003/14-PU189	Revisión: 3	Fecha: Mayo 2017	

## Anejo nº 1: Coordinación con otros organismos

**Anejo nº 1: Coordinación con  
otros organismos**



Telefono: 953 237 765  
Fax: .953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 1

Fecha: Oct/2015

**DOCUMENTACIÓN ENVIADA**

**Anejo nº 1: Coordinación con  
otros organismos**



Telefono: 953 237 765  
Fax: .953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 1

Fecha: Oct/2015

## Electricidad



Telefono: 953 237 765  
 Fax: 953 237 769  
 e-mail: info@incasursl.com

www.incasursl.com



1003/14 PU189

Revisión: 1

Fecha: 19/01/15

Página 1 de 2

**COMPAÑÍA SEVILLANA - ENDESA DE ELECTRICIDAD**  
**Departamento Técnico**  
**Paseo de la Estación, 17**  
**23007 - JAEN**  
**A/A Gracia Sarmiento Marrón.**



Estimada Señora, nuestra empresa por encargo del Ayuntamiento de Baeza, realizará el plan parcial y el proyecto de urbanización del SUS-BA-3 del PGOU de Baeza, en relación a él, le **SOLICITAMOS** nos indique, punto de acometida para dicho sector. La persona de contacto en el Ayuntamiento de Baeza es el Arquitecto municipal D. Francisca Gallego Fonta [paquigallego@baeza.net](mailto:paquigallego@baeza.net). Tfno. 935 740150

En relación a dicha acometida les adjunto, nuestra previsión de potencia:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-BA-3. BAEZA.

Superficie total SUS-BA-3	43.586,27	Edific. Unitaria (m2t/m2s)	0,52
		<b>Edific. Total (m2t)</b>	<b>22.664,86</b>

Naves Industriales + Dotacional

	Superficie (m2)	Sup. Construible (m2)	Potencia Eléctrica
Dotacional	1.186,61	1.661,25	166,13 kW
Equip. Comercial		0,00	0,00 kW
Deportivo		0,00	0,00 kW

Parcelas Industriales < 200m2 95,00

	Superficie (m2)	Potencia Eléctrica
Parcelas Industriales	21.697,14	1.084,86 kW

Depuradora		
------------	--	--

<b>TOTAL ZONA</b>	<b>1.250,98 kW</b>
Total Potencia Activa	1.250,98 kW
Total Potencia Activa Simulanea	1.000,79 kW
Potencia en Transformadores	1.250,98 kVA
Nº Trafos 630 kVA necesarios	1,99
<b>Nº Trafos 630 kVA a Instalar</b>	<b>2,00</b>
Total Potencia Trafos Instalados	1.260,00 kVA

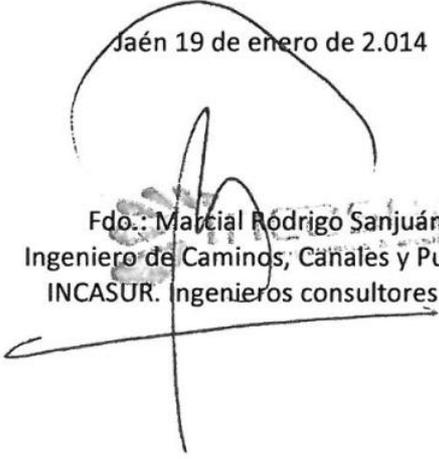
Contrato: "REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL, PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA-3 DEL PGOU DE BAEZA

Excmo. Ayuntamiento de Baeza

- Se adjunta a continuación plano donde se ubica el sector
- El nombre de la persona designada por el cliente como interlocutor con Endesa es Marcial Rodrigo Sanjuán, teléfono de contacto 953 23 77 65 y el email: [mrodrigo@incasursl.com](mailto:mrodrigo@incasursl.com).

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración o comentario sobre el particular y a la espera de sus noticias.

Jaén 19 de enero de 2.014



Fdo.: Marcial Rodrigo Sanjuán.  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.  
INCASUR. Ingenieros consultores. S.L.

**Anejo nº 1: Coordinación con  
otros organismos**



Telefono: 953 237 765  
Fax: .953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 1

Fecha: Oct/2015

## DOCUMENTACIÓN RECIBIDA

**Anejo nº 1: Coordinación con  
otros organismos**



Telefono: 953 237 765  
Fax: .953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 1

Fecha: Oct/2015

## Electricidad

INCASUR, S.L. (Ingeniería y Arquitectos)  
C/ Juanito Valderrama 1A, 2-B  
23005 JAEN

**NNSS/18/GSM/pcm**

Estimado cliente:

En relación a su reclamación para proyecto de Urbanización del SUS-BA-3 del PGOU de Baeza por encargo del Ayto de Baeza, le comunicamos que para proceder a estudiar su petición, deberá realizar una solicitud a través del siguiente número de teléfono 902 534 100 o de la siguiente dirección de correo electrónico [SAT.NNSS@endesa.es](mailto:SAT.NNSS@endesa.es) dónde se le facilitará un formulario y documentación relacionada con dicha solicitud.

Agradeciéndole su confianza, quedamos a su disposición para atender cualquier consulta o aclaración en el teléfono 902-534100, a través del Gestor de Nuevos Suministros.

**Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal**  
27 de enero de 2015



ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L.U.

Fdo.: Gracia Sarmiento Marrón  
Técnico Responsable de Nuevos Suministros  
División Andalucía Oriental, Zona Jaén

Ref. Solicitud: NSJA 0948268-1  
Tipo Solicitud: POLIGONO  
NSSR-008/15

INCASUR INGENIEROS CONSULTORES,S.L  
C/ CTRA. CORDOBA 1ª, 2ºB  
23005 - JAEN

Estimado Sr/Estimada Sra.:

Desde Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal nos ponemos en contacto con Ud. en relación con la solicitud de suministro que ha tenido la amabilidad de formularnos, por una potencia de 1258,98 kW, en **AUXILIAR PARA MACROFINCA, SUS-BA-3, BAEZA, 23440, (J)**, con objeto de comunicarle las condiciones técnicas para llevar a efecto el servicio solicitado.

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, adjuntamos **Pliego de Condiciones Técnicas**, donde le informamos de los trabajos que se precisan para atender el suministro, distinguiendo entre los correspondientes a refuerzo o adecuación de la red de distribución existente en servicio, si son necesarios, y los que se requieren para la nueva extensión de la red de distribución.

La validez de estas condiciones técnicas, es de 6 meses.

De acuerdo con la legislación vigente, en breve le remitiremos en documento separado el correspondiente **Presupuesto** de los trabajos necesarios, con el mismo desglose señalado en el Pliego de Condiciones Técnicas.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en el teléfono de nuestro Servicio de Asistencia Técnica **902534100**, o en nuestra página web [www.endesadistribucion.es](http://www.endesadistribucion.es), donde podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y legislación aplicable.

Atentamente,

**Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal.**

13 de marzo de 2015



ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L.U.



Fdo: **Gracia Sarmiento Marrón**

**Técnico Responsable Nuevos Suministros y Servicios de Red**



## **PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**

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

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

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

- EN LSMT 25 KV PG BAEZA DE SUB. PTE OBISPO, TRAMO ENTRE CD 33446 (ESCARUELA) y CD 77991 (LA TENIENTA), HACIENDO ENTRADA y SALIDA A NUEVO CD.
  - Será necesario que las celdas del nuevo cd sean motorizadas para la instalación futura de telemando.

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

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

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

- Adecuaciones o reformas de instalaciones en servicio con coste a cargo del cliente:
  - Trabajos de adecuación: cambio de conductor de entrada CDT Ferial de Baeza por un 240 mm<sup>2</sup>
- Entronque y conexión de las nuevas instalaciones con la red existente:
  - La operación será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.
  - El coste de los materiales utilizados en dicha operación, en base a la legislación vigente, son a cargo del cliente.

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

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

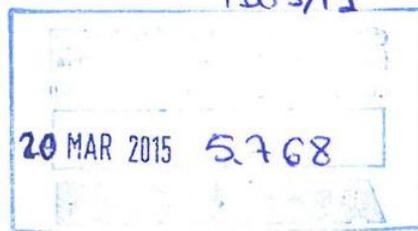
Estos trabajos podrán ser ejecutados, a decisión del solicitante, por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada, o por la empresa distribuidora Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal, incluyendo las instalaciones siguientes:

- NECESIDAD DE CT, RED BT

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

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

- Previo al inicio de las obras, deberá presentar 1 copia del Proyecto Eléctrico, **antes de su visado** en el Colegio Oficial correspondiente, para su revisión por nuestros Servicios Técnicos.
- Una vez revisado podrán proceder a su tramitación **a su nombre** ante el Servicio Provincial de Industria, y ante el Ayuntamiento para obtener la licencia municipal.
- Antes del comienzo de los trabajos se realizará una **reunión** con el Promotor donde se designarán las personas que a lo largo de la realización se constituirán en interlocutores permanentes para analizar y decidir aquellos aspectos que surjan durante la realización de los trabajos. Asimismo, se decidirán las responsabilidades de cada parte, así como los hitos de ejecución: el Promotor avisará a Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal con la suficiente antelación sobre la previsión de las diferentes etapas de realización, y en especial de aquellas partidas que una vez concluidas quedarán fuera de la simple visualización in situ. Se definirá también la documentación a aportar por el Promotor relativa a la calidad de las instalaciones: ensayos, etc.
- En caso de que las instalaciones a ceder incluyan uno o varios centros de transformación, se deberá tener en cuenta que sus cuadros de baja tensión deberán estar adaptados para el nuevo requerimiento legal de telegestión de los contadores según Normas Endesa FNZ001 (10ª ed.), FNL002 (3ª ed.), FNZ002 (3ª ed.) o FNL001 (5ª ed.), según corresponda. Estos incluirán fusibles de protección del circuito de concentrador, además de un conector (conjunto macho/hembra) previsto para la conexión del citado concentrador.
- Finalizada la obra y con anterioridad de 30 días mínimo a la puesta en servicio de la instalación, será preciso que nos faciliten la documentación siguiente:
  - Dos copias del Proyecto.
  - Autorización administrativa del Proyecto.
  - Permisos de paso de los propietarios y Organismos Oficiales afectados, y licencia municipal de obras.
  - Dirección Técnica de Obra visada (con planos acotados de detalle si incluye red subterránea) Certificado de ejecución de la empresa contratista que realice las instalaciones.
  - Documentación definida en la mencionada reunión.
- Una vez dispongamos de esta documentación y se haya verificado por nuestros técnicos la correcta ejecución de las instalaciones conforme al Proyecto, se realizará un **Convenio de cesión de instalaciones a Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal** y procederemos a solicitar la Autorización de Puesta en Marcha y cambio de titularidad a favor de la empresa distribuidora, al Servicio Provincial de Industria y Energía. Una vez asumida la nueva titularidad, Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal se encargará del mantenimiento y operación de las instalaciones.
- La puesta en servicio se realizará bajo la supervisión de Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal, una vez efectuadas por el Promotor las pruebas y ajustes de los equipos y cumplimentados los protocolos correspondientes.
- La Recepción Definitiva de la instalación se efectuará doce meses después de la Recepción Provisional, si durante este tiempo su funcionamiento ha sido satisfactorio (entendiéndose como tal su disponibilidad para la explotación normal). La fecha del Acta de Recepción Provisional de la instalación define el comienzo del Período de Garantía cuya duración será hasta la Recepción Definitiva. Si se comprobase que cualquier elemento o dispositivo fuese defectuoso, dentro del plazo de garantía, el Promotor estará obligado a reparar o sustituirlo por su cuenta y riesgo en el plazo más breve, asumiendo todos los gastos correspondientes a la sustitución o reparación (transporte, desmontaje y montajes, etc.).



Ref. Solicitud: NSJA 0948268 - 2  
Tipo Solicitud: POLIGONO  
NSSR-008/15

INCASUR INGENIEROS CONSULTORES,S.L  
JC/ CTRA CORDOBA 1A, 2º B  
23005 - JAEN

Estimado Sr./Estimada Sra:

Como recordará, recientemente nos pusimos en contacto con usted para comunicarle las Condiciones Técnicas que es necesario cumplir para atender la solicitud de suministro que tuvo la amabilidad de formularnos, por una potencia de 1258,98 kW, en **AUXILIAR PARA MACROFINCA, SUS-BA-3, BAEZA, 23440, (J)**.

El motivo de esta segunda comunicación es trasladarle información referente al **Presupuesto** de las instalaciones que es necesario realizar a fin de hacer posible dicho suministro:

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

Como también recordará, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, los trabajos que afectan a instalaciones de la red de distribución en servicio, comprendidos en este apartado 1, habrán de ser realizados en todo caso por esta empresa distribuidora, en su condición de propietario de esas redes y por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, siendo su coste a cargo del solicitante. En su caso concreto:

- Cambio de conductor de entrada a CDT Ferial de Baeza por un 240 mm<sup>2</sup>.
- Adjuntamos presupuesto detallado de los trabajos de adecuación o reforma de instalaciones en servicio, a realizar por Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal y de los materiales utilizados en el entronque, cuyo importe asciende a:

Trabajos adecuación instalaciones existentes y materiales utilizados en el entronque: 16.860,77 €

(No incluye los trabajos contemplados en el apartado 2)

La operación de entronque y conexión de las nuevas instalaciones de extensión con la red existente, será realizada a cargo de esta empresa distribuidora.

**2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red.**

En nuestra anterior comunicación le informábamos de la necesidad de construir determinadas instalaciones de extensión que no afectan a la red en servicio.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, puede encomendar los trabajos comprendidos en este apartado 2 a la empresa distribuidora Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal, o bien a cualquier empresa instaladora legalmente autorizada, que deberá llevar a cabo la instalación de acuerdo al Pliego de Condiciones Técnicas, a las normas técnicas y de seguridad reglamentarias, y a las establecidas por la empresa distribuidora aprobadas por la Administración competente.

En el caso de que desee que los trabajos sean realizados por Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal, el presupuesto de los mismos es el siguiente:

- Presupuesto de las nuevas instalaciones de extensión<sup>1</sup>: 77.069,22 €

Para que tenga una información lo más detallada posible y pueda adoptar la decisión que le resulte más conveniente, le adjuntamos desglose de este presupuesto, que incluye tanto la ejecución de las

<sup>1</sup> Este presupuesto no incluye la obra civil (canalización MT) de las nuevas instalaciones ni la BT en su totalidad.

instalaciones de extensión de la red de distribución, como la tramitación administrativa para su legalización y puesta en servicio.

Este presupuesto de extensión no sufrirá modificaciones a no ser que sean precisos cambios sustanciales en la solución técnica que se ha definido, por factores debidamente justificados y ajenos a Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal, que puedan aparecer durante la gestión de las autorizaciones, permisos o ejecución de los trabajos.

No obstante, podrá ser revisado si transcurrido un año desde su eventual aceptación no fuera posible el inicio de los trabajos por falta de disponibilidad de las instalaciones interiores que han de ser realizadas por el cliente.

El plazo estimado de ejecución material de los trabajos será de 60 días hábiles, una vez obtenidos los permisos y autorizaciones administrativas necesarias, y confirmada por su parte la disponibilidad de sus instalaciones receptoras (Dispositivo General de Protección) para su conexión a la red.

Para mayor claridad, a continuación resumimos las opciones de que Ud dispone para la realización de las instalaciones de la red de distribución que son precisas para atender el suministro y sus correspondientes importes:

a) Encomendar directamente a Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal la ejecución de las instalaciones de nueva extensión de red (apartado 2).

En tal caso, el importe de la totalidad de los trabajos necesarios para proporcionar el suministro, impuestos incluidos, que habrá de satisfacer a nuestra empresa es el que le indicamos a continuación:

- Presupuesto de nueva extensión de red:	77.069,22 €
- Trabajos adecuación de instalaciones existentes:	16.860,77 €
<hr/>	
- <b>Suma parcial:</b>	<b>93.929,99 €</b>
- I.V.A. en vigor (21 % <sup>2</sup> ):	19.725,30 €
<hr/>	
- <b>Total importe abonar SOLICITANTE<sup>3</sup>:</b>	<b>113.655,29 €</b>

Si esta alternativa es de su interés, para su comodidad rogamos nos lo comunique a través de nuestro Servicio de Asistencia Técnica, bien por medio del correo electrónico SAT.NNSS@endesa.es, bien por correo ordinario o bien a través del teléfono 902534100, haciendo constar la referencia de la solicitud nº NSJA 0948268 y que la opción elegida ha sido la "A".

b) Encomendar la construcción de las instalaciones de extensión de la red (apartado 2) a otra empresa legalmente autorizada, distinta de esta distribuidora.

En este caso, conforme a la legislación vigente, Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal debe llevar a cabo únicamente los trabajos con afección a instalaciones en servicio (apartado 1), y supervisar las infraestructuras realizadas por el instalador autorizado de su elección, percibiendo los derechos de supervisión baremados por la Orden ITC 3519/2009 de 28 de diciembre, cuyo importe asciende a:

Derechos de Supervisión: 406,10 €

Por lo tanto, si el solicitante decide encargar los trabajos de nueva extensión de red (apartado 2) a una empresa instaladora autorizada, el importe a abonar a Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal es el que le indicamos a continuación:

<sup>2</sup> Importe calculado con el impuesto vigente en el momento de emitir estas condiciones económicas. Caso de producirse una variación en el mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el impuesto en vigor a la fecha del pago.

<sup>3</sup> No comprende derechos por supervisión de instalaciones cedidas, por ser construidas las instalaciones por la distribuidora.

- Derechos de Supervisión:	406,10 €
- Trabajos adecuación de instalaciones existentes:	16.860,77 €
<b>- Suma parcial:</b>	<b>17.266,87 €</b>
- I.V.A. en vigor (21 %)⁴:	3.626,04 €
<b>- Total importe abonar SOLICITANTE:</b>	<b>20.892,91 €</b>

Si esta alternativa es de su interés, para su comodidad rogamos nos lo comunique a través de nuestro Servicio de Asistencia Técnica, bien por medio del correo electrónico SAT.NNSS@endesa.es, bien por correo ordinario o bien a través del teléfono 902534100 , haciendo constar la referencia de la solicitud nº NSJA 0948268 y que la opción elegida ha sido la "B".

Con arreglo a lo indicado en la legislación vigente, le informamos que dispone de un plazo máximo de 6 meses para comunicarnos su decisión sobre quien desea que ejecute las instalaciones de nueva extensión de red. Transcurrido este plazo sin haber recibido comunicación de su parte en un sentido u otro, entenderemos que ha desistido de su solicitud, por lo que ésta quedará sin efecto, debiendo, en su caso, ser nuevamente formulada por Vd, dando lugar a una nueva comunicación por parte de esta compañía distribuidora que atenderá a las condiciones existentes en la red en el momento de la nueva solicitud, sin necesaria vinculación con la anterior.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que necesite en el teléfono **902534100** , o en nuestra página web [www.endesadistribucion.es](http://www.endesadistribucion.es), donde podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y sobre la legislación aplicable.

Atentamente,

**Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal**

21 de marzo de 2015



Fdo: **Gracia Sarmiento Marrón**

**Técnico Responsable Nuevos Suministros y Servicios de Red**

<sup>4</sup> *Importe calculado con el impuesto vigente en el momento de emitir estas condiciones económicas. Caso de producirse una variación en el mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el impuesto en vigor a la fecha del pago.*

**Anejo nº 1: Coordinación con  
otros organismos**



Telefono: 953 237 765  
Fax: .953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

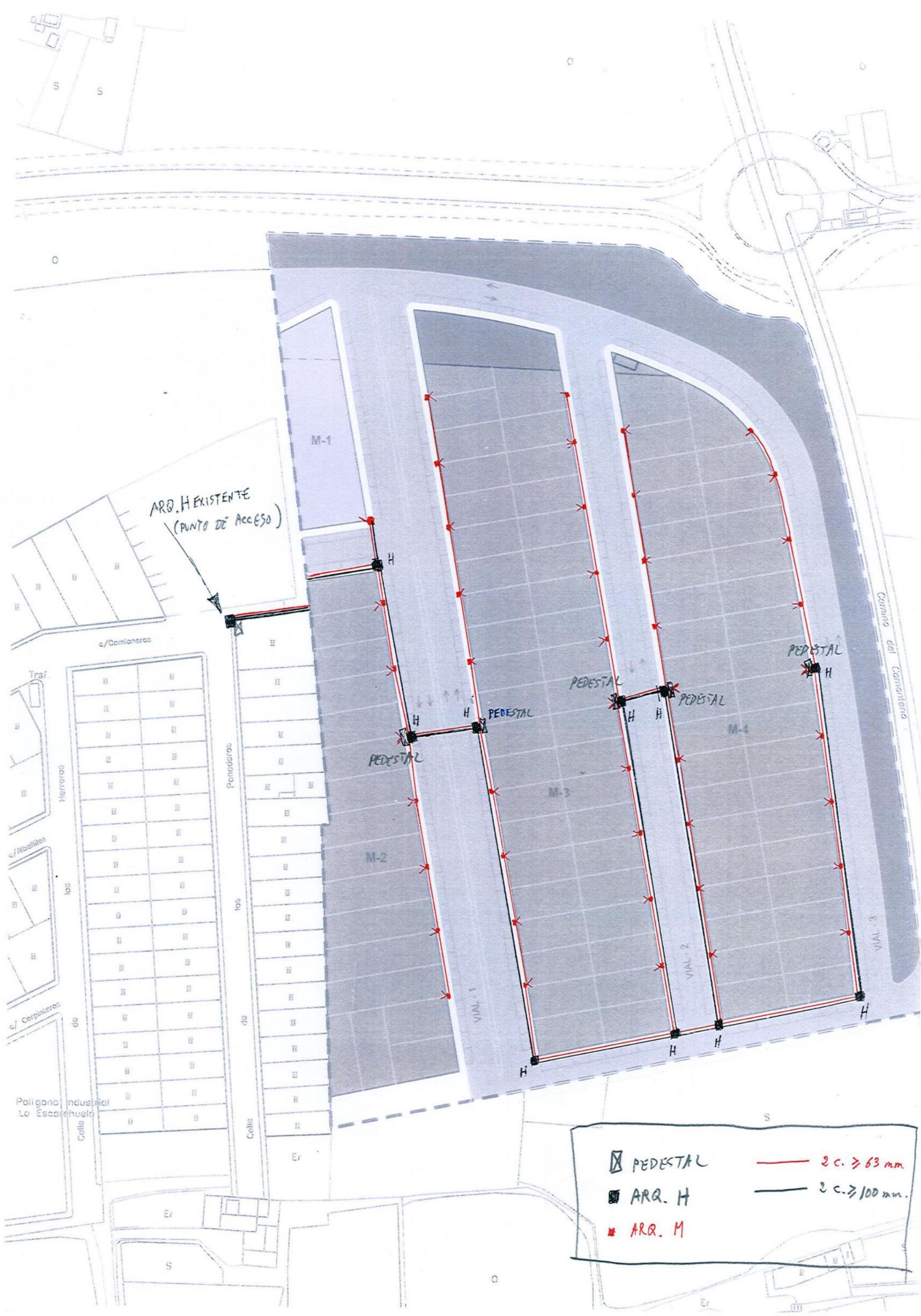
[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 1

Fecha: Oct/2015

**Telecomunicaciones**



ARQ. H EXISTENTE  
(PUNTO DE ACCESO)

	PEDESTAL		2 c. $\geq$ 63 mm.
	ARQ. H		2 c. $\geq$ 100 mm.
	ARQ. M		

**Anejo nº 1: Coordinación con  
otros organismos**



Telefono: 953 237 765  
Fax: .953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189

Revisión: 1

Fecha: Oct/2015

**Abastecimiento**



somajasa	
Sociedad Mixta del Agua	
FECHA	NUMERO
28/1/2015	37
SERVICIO	
BAEZA	

## Servicio Municipal de Aguas de Baeza

**INCASUR**  
A/A D. Marcial Rodrigo

### **ASUNTO: INFORME SOBRE PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA-3 DEL PGOU DE BAEZA.**

#### **Antecedentes**

Con fecha 16/01/2015, se recibe escrito de D. Marcial Rodrigo Sanjuán, de la empresa INCASUR, comunica que van a realizar el plan parcial y proyecto de urbanización del SUS-BA-3 del PBOU de Baeza, solicitando punto de acometida de agua potable, puntos de enganche para colectores de aguas residuales y pluviales, materiales y normas específicos.

Adjunto al escrito antes citado, el solicitante aporta consideraciones de caudal medio y punta, así como copia en formato digital de Planos de Ordenación y Ubicación del sector considerado.

#### **Informe**

Previamente a la ejecución de la obra, se deberá remitir a Somajasa Proyecto definitivo, o separata del Proyecto que contemple las redes de abastecimiento y saneamiento, con los cálculos hidráulicos necesarios para el diseño de la red de abastecimiento, alcantarillado y evacuación de aguas pluviales, que deberá ser informado favorablemente por el Servicio Municipal de Aguas.

El citado Proyecto, debe contemplar las siguientes condiciones:

#### **1. Red de Abastecimiento de Agua Potable.**

- El abastecimiento de agua potable, se realizará desde la Red Municipal de Abastecimiento de agua potable de FC Ø100 mm., que discurre por el Camino de la Redonda, a la altura de la rotonda de acceso al Camino del Cementerio. Desde este punto, la ampliación de red necesaria hasta los terrenos del Sector objeto de informe, discurrirá por la vía pública, siendo los promotores de la actuación los responsables de su ejecución.
- La Presión de la red de FCØ100 mm donde se realizaría la conexión de la nueva red de agua potable, es aproximadamente de 2 Kg/cm<sup>2</sup>.
- En cuanto a los materiales a emplear y secciones a considerar en el Proyecto, se ajustarán a las Normas Técnicas de Somajasa, enviadas al Técnico autor del Proyecto, debiendo contar cualquier solución propuesta o cambio con el visto bueno de Somajasa.

- Se deberá contemplar el mallado de la red de abastecimiento, atendiendo a lo dispuesto en Decreto 70/2009 de 31 de marzo, Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad del agua de consumo humano en Andalucía y R.D. 140/2003.
- La ejecución de las conexiones de la nueva red Proyectada, con la red de abastecimiento de agua potable se realizará por el Servicio Municipal de Aguas.
- La ejecución de las nuevas redes, se hará de acuerdo con las Normas Técnicas de Somajasa.
- Previo a la ejecución de la obra, deberán aportar a SOMAJASA, certificados de calidad y características de los materiales a emplear, así como Informe Sanitario vinculante de la Delegación Provincial de la Consejería de Salud sobre el Proyecto de construcción, en el supuesto de que las nuevas redes de distribución tengan una longitud superior a 500 m., de acuerdo a lo establecido en el Decreto 70/2009 de 31 de marzo, Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad del agua de consumo humano en Andalucía y R.D. 140/2003.
- A la finalización de la obra, y antes de la puesta en marcha, deberán aportar Informe vinculante sanitario de puesta en marcha de la red de abastecimiento, en el supuesto de que la longitud de las redes instaladas sea superior a 500 m., emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Salud, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 70/2009 de 31 de marzo, Reglamento de Vigilancia Sanitaria y Calidad del agua de consumo humano en Andalucía, Art. 18 y R.D. 140/2003, junto a los Certificados de control de calidad de la obra (Prueba de presión y estanqueidad de la tubería, y Limpieza y desinfección conforme al R.D. 140/2003).

### 2. Red de Alcantarillado.

- La red de Alcantarillado se Proyectará de tipo separativo.
- El enganche del colector de aguas residuales, en principio se podría realizar en la cabecera de la red de alcantarillado de la C/ Camioneros del Polígono la Escaleruela, confluencia con C/ Panaderos, en un pozo con una profundidad aproximada de 1,40 m. No obstante, antes de definir el punto exacto donde se realizaría y la viabilidad de la conexión, sería necesario que se aportaran cálculos del volumen de agua vertidos, y se hicieran las correspondientes mediciones topográficas.

- El colector de recogida de aguas pluviales, deberá prolongarse hasta el Camino de la Escaleruela, aguas abajo del cruce con la C/ Camioneros, donde existe un aliviadero de la reunión de vertidos de la EDAR de Baeza.
- La ejecución de la nueva red y de las acometidas de alcantarillado, se hará de acuerdo con las Normas Técnicas de Somajasa, entre las que se destaca la utilización de pozos de alcantarillado en la cabecera de las redes, fabricados en PVC reforzado de doble pared como garantía de estanqueidad y dispuestos a una separación máxima de 40 m.
- A la finalización de la obra, y previamente a la puesta en marcha o recepción, deberán efectuar la limpieza de colectores y acometidas, mediante agua a presión con camión de saneamiento, y aportar informe de inspección con cámara de TV, como garantía de la correcta ejecución de la obra.

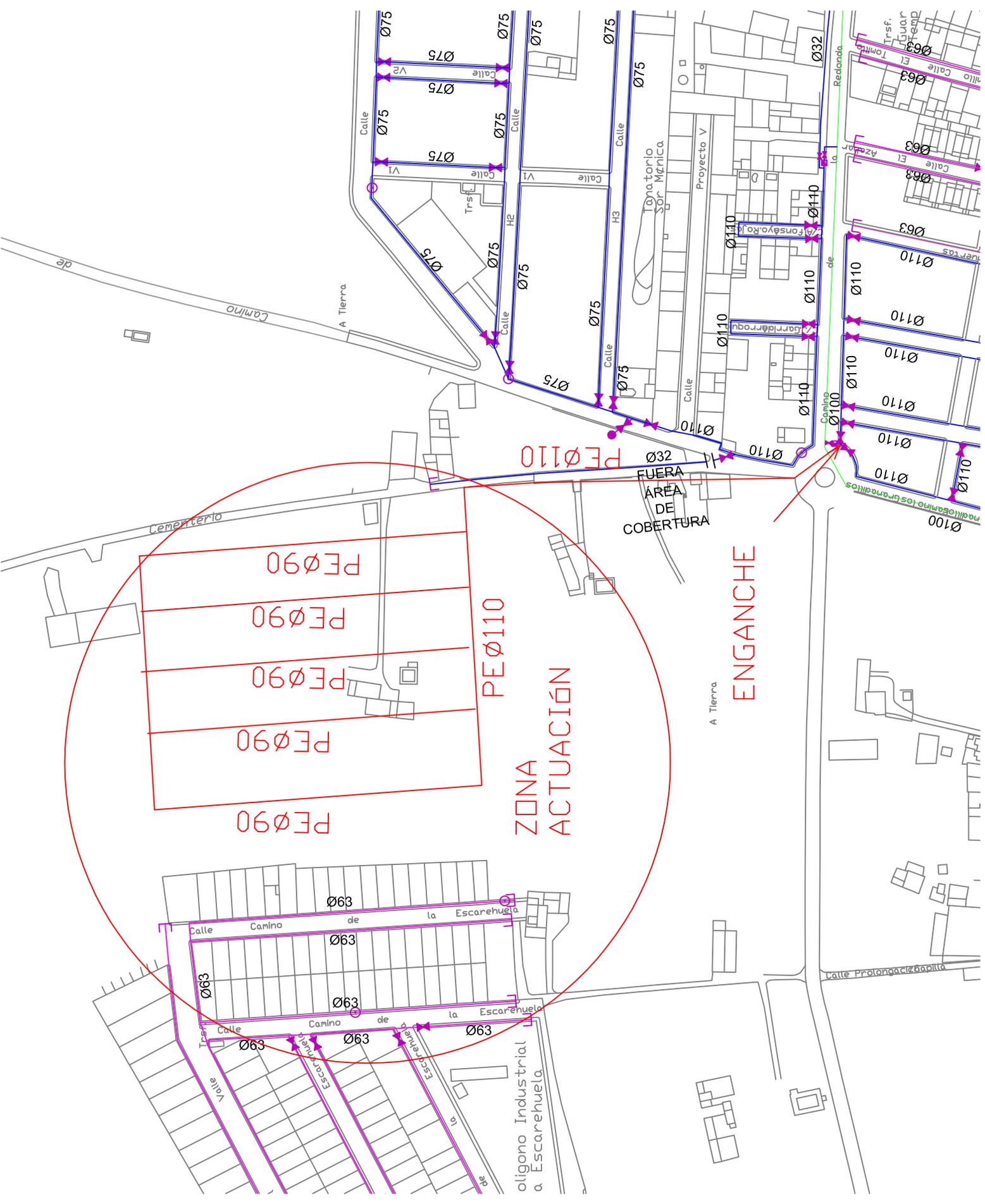
Las nuevas instalaciones se ejecutarán atendiendo a las Normas Técnicas de la Entidad Suministradora, a disposición de quién las solicite.

El presente informe, será enviado a la dirección de correo electrónico [mrodrigo@incasursl.com](mailto:mrodrigo@incasursl.com), junto a las Normas Técnicas de la Entidad Suministradora y croquis del punto de conexión de la red de abastecimiento.

Lo que informo en Baeza, a 28 de Enero de 2015,



Fdo. Antonio José León Jiménez  
Jefe del Servicio



		Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com		
		<a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a>		
	1003/14-PU189	Revisión: 3	Fecha: Mayo 2017	

## Anejo nº 2: Propiedad Olivo Suelto Ayto Baeza

IMPORTE:



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
de  
BAEZA (Jaén)

SECRETARIA GENERAL

En Baeza a doce de agosto de mil novecientos noventa y ocho,

REUNIDOS: de una parte D. Eusebio Ortega Molina, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, con D.N.I. nº 75.043.008-B, asistido del Secretario de la Corporación D<sup>a</sup> Teresa Rascón checa, con D.N.I. nº 26.147.022-R, que da fe del acto.

De otra parte D. Cristóbal Galiano Rascón con D.N.I. nº 26.080.556-M, con domicilio en C/. Doctor Ogeda, 8 de esta ciudad.

OBRAN: El Sr. Alcalde, en nombre y representación del Ayuntamiento de Baeza

D. Cristóbal Galiano Rascón, como propietario de la parcela nº 192 del Sector-18<sup>º</sup> Polígono de Almacenes y Servicios.

MANIFIESTAN el Ayuntamiento tiene necesidad de adquirir 86.60 m<sup>2</sup> de dicha parcela para dar acceso a las fincas rústica limítrofes con dicho Polígono de Almacenes y Servicios. .

El Precio de adquisición será de 7.000 ptas m<sup>2</sup>; que será abonado con cargo a la partida presupuestaria correspondiente.

Y para la debida constancia de todo lo convenido, firman este contrato en cuadruplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicado, ante mí la Secretaria que doy fe.

El Alcalde

El Propietario

C. Galiano

La Secretaria



	 <p>Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com</p> <p><a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a></p>		
		1003/14-PU189	Revisión: 3

## DOCUMENTO N° 2: PLANOS DE INFORMACIÓN

## ÍNDICE PLANOS DE INFORMACIÓN

1.- Situación

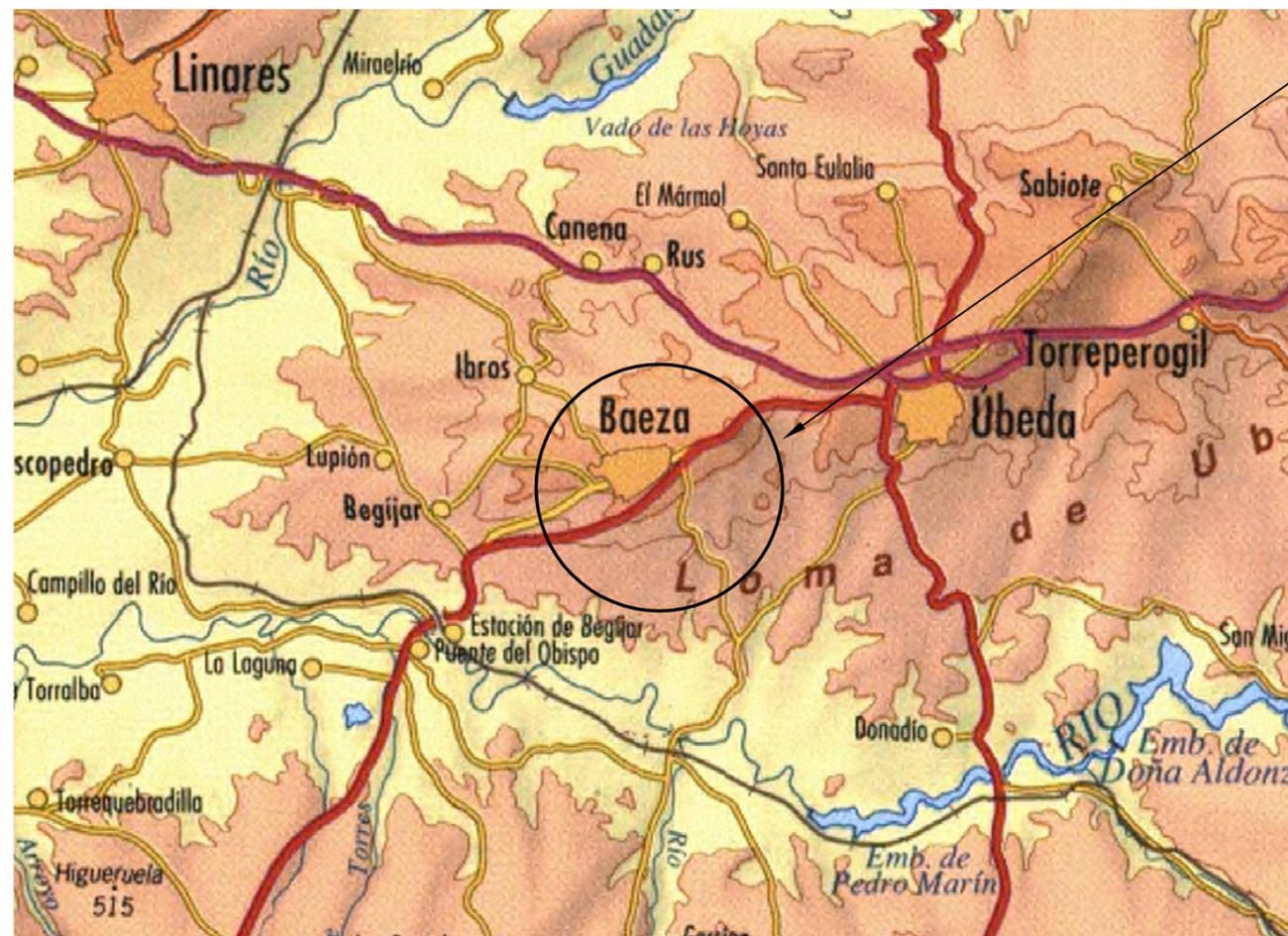
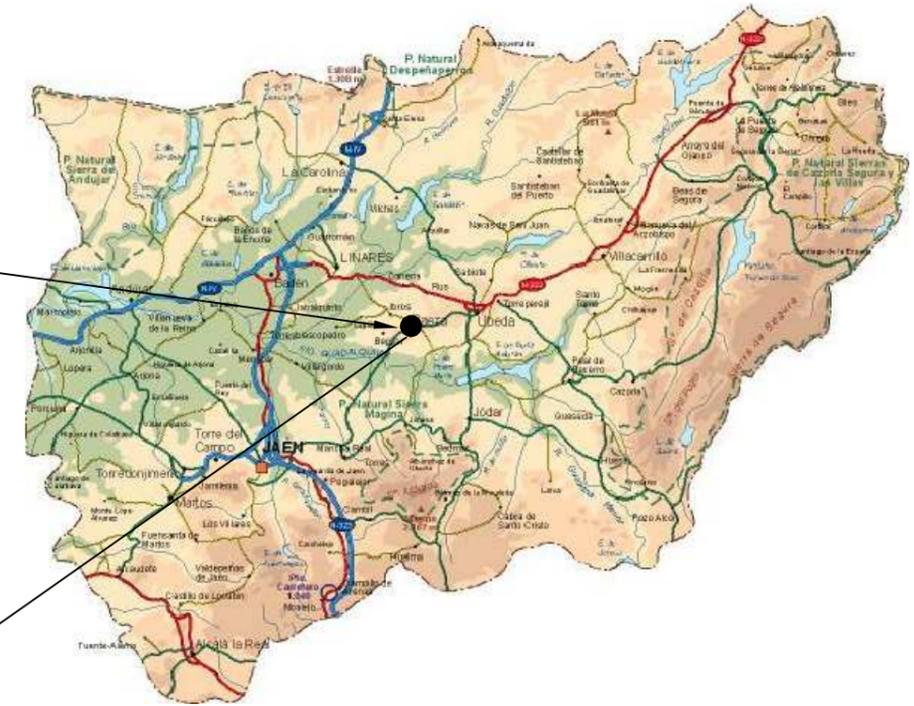
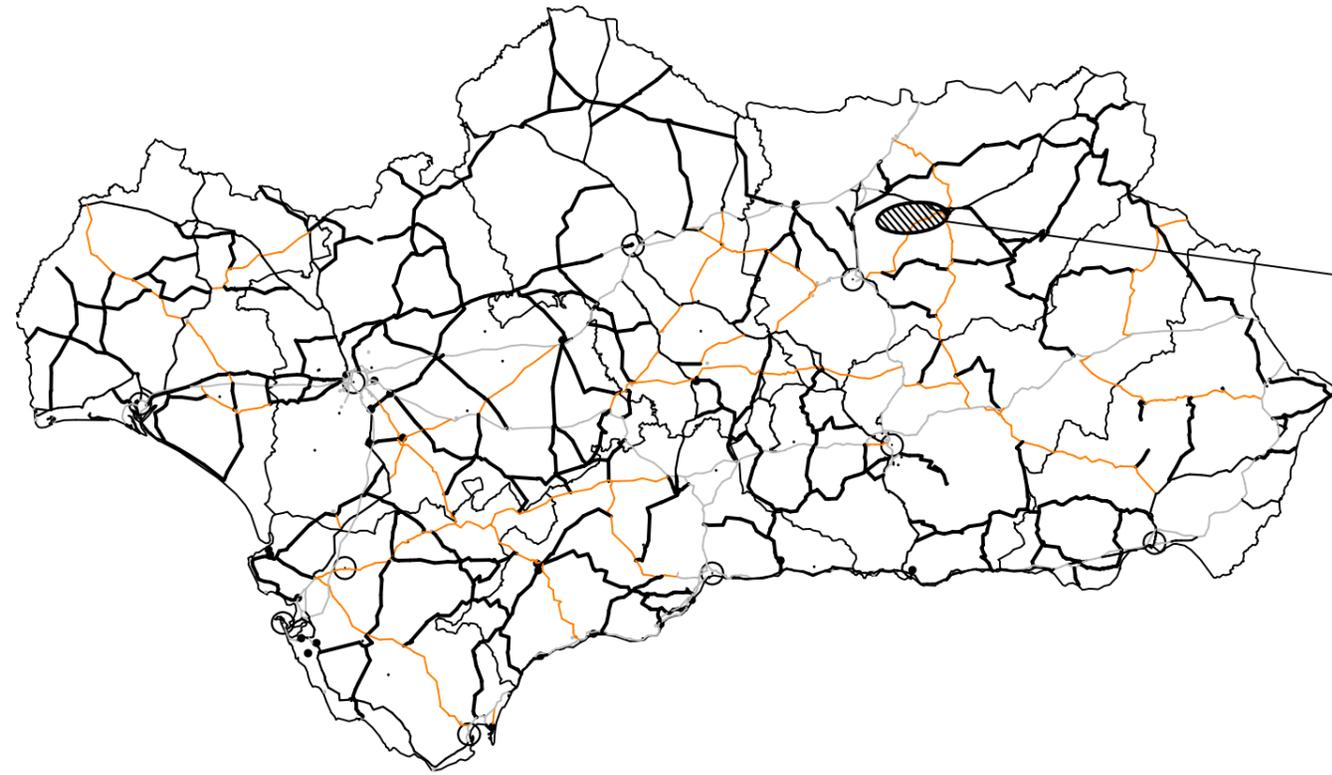
2.- Emplazamiento

3.- Topografía.

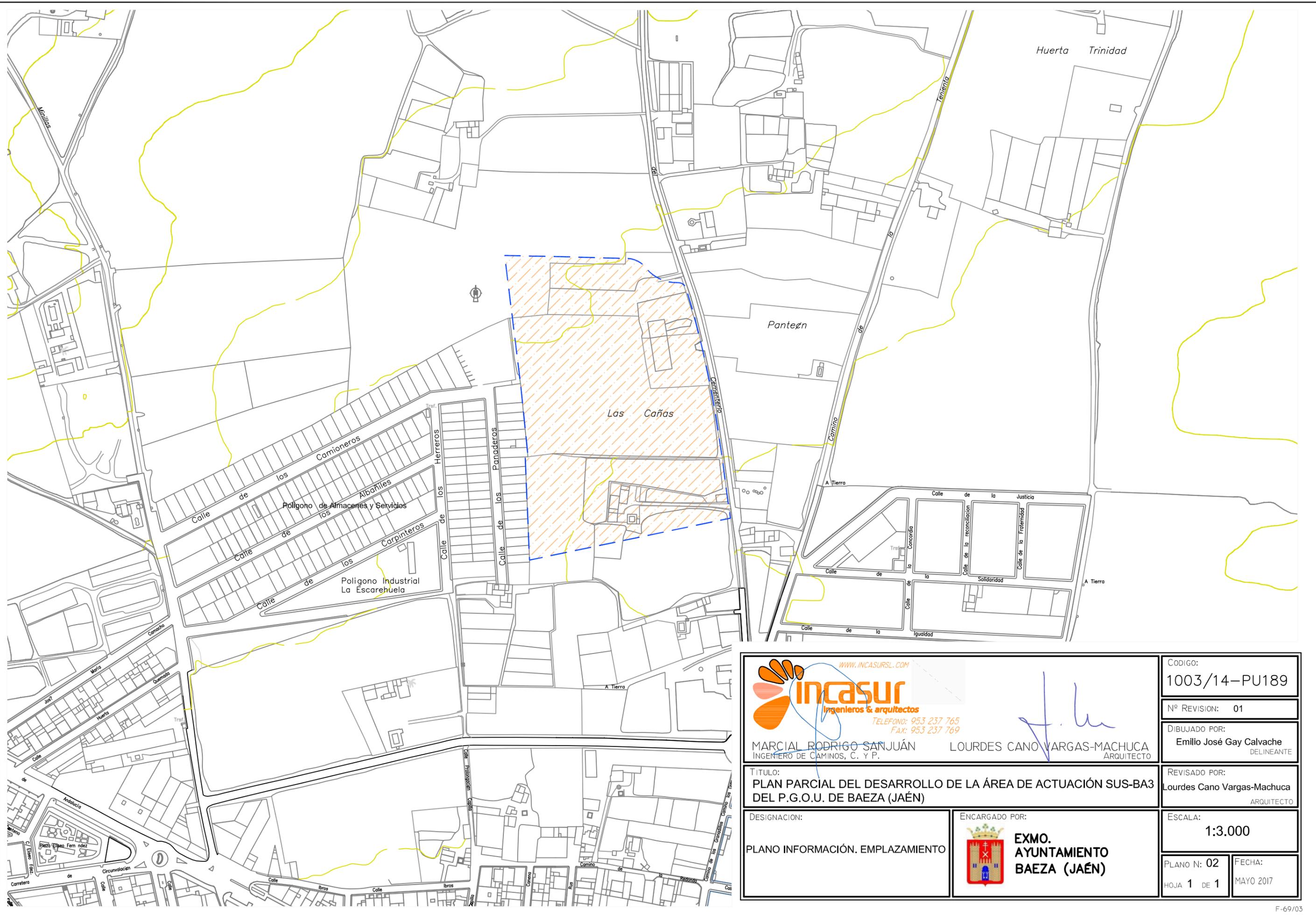
4.- Parcelario Catastral

5.- Infraestructuras existentes

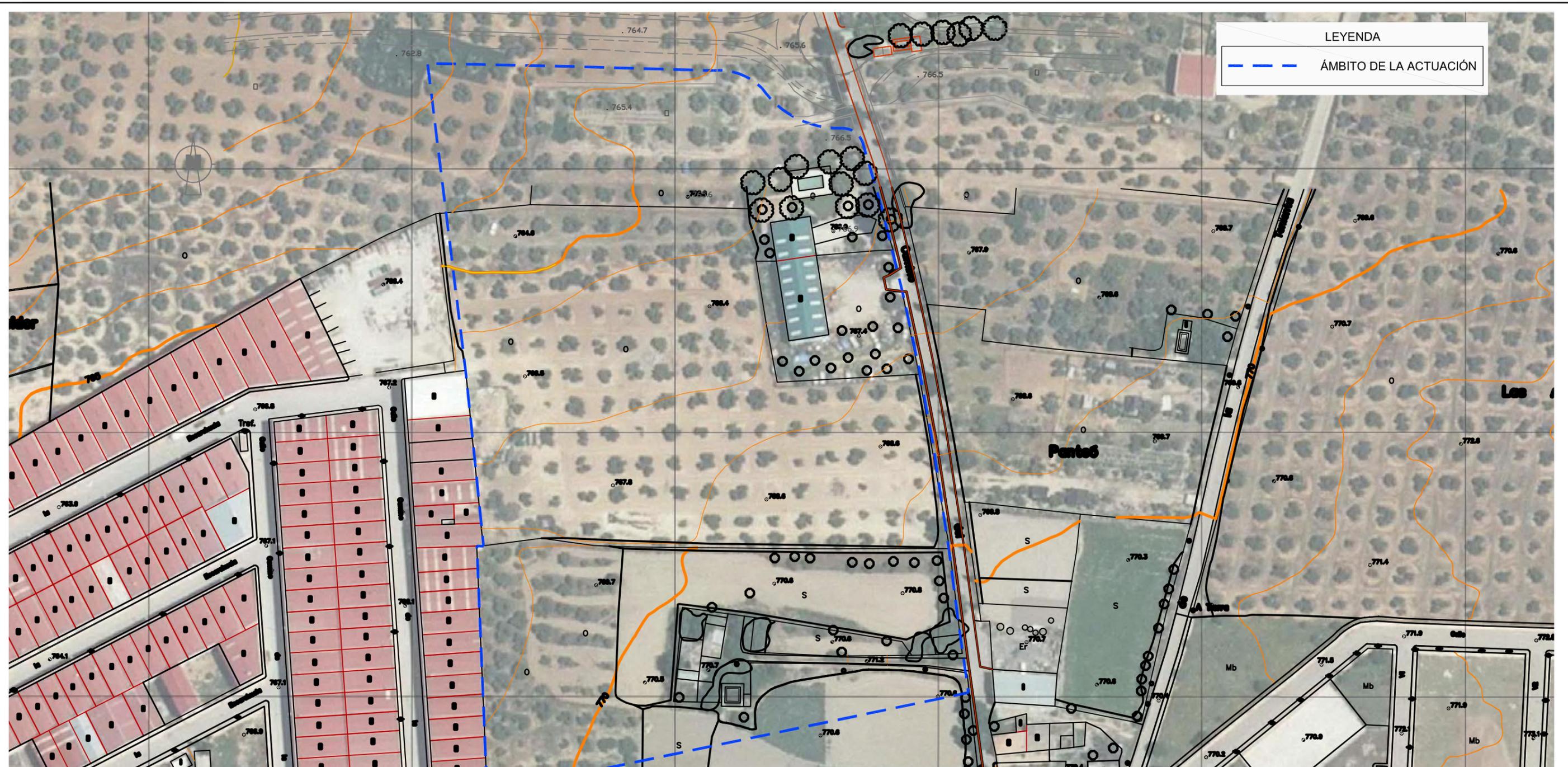
6.- Planeamiento Vigente PGOU Baeza



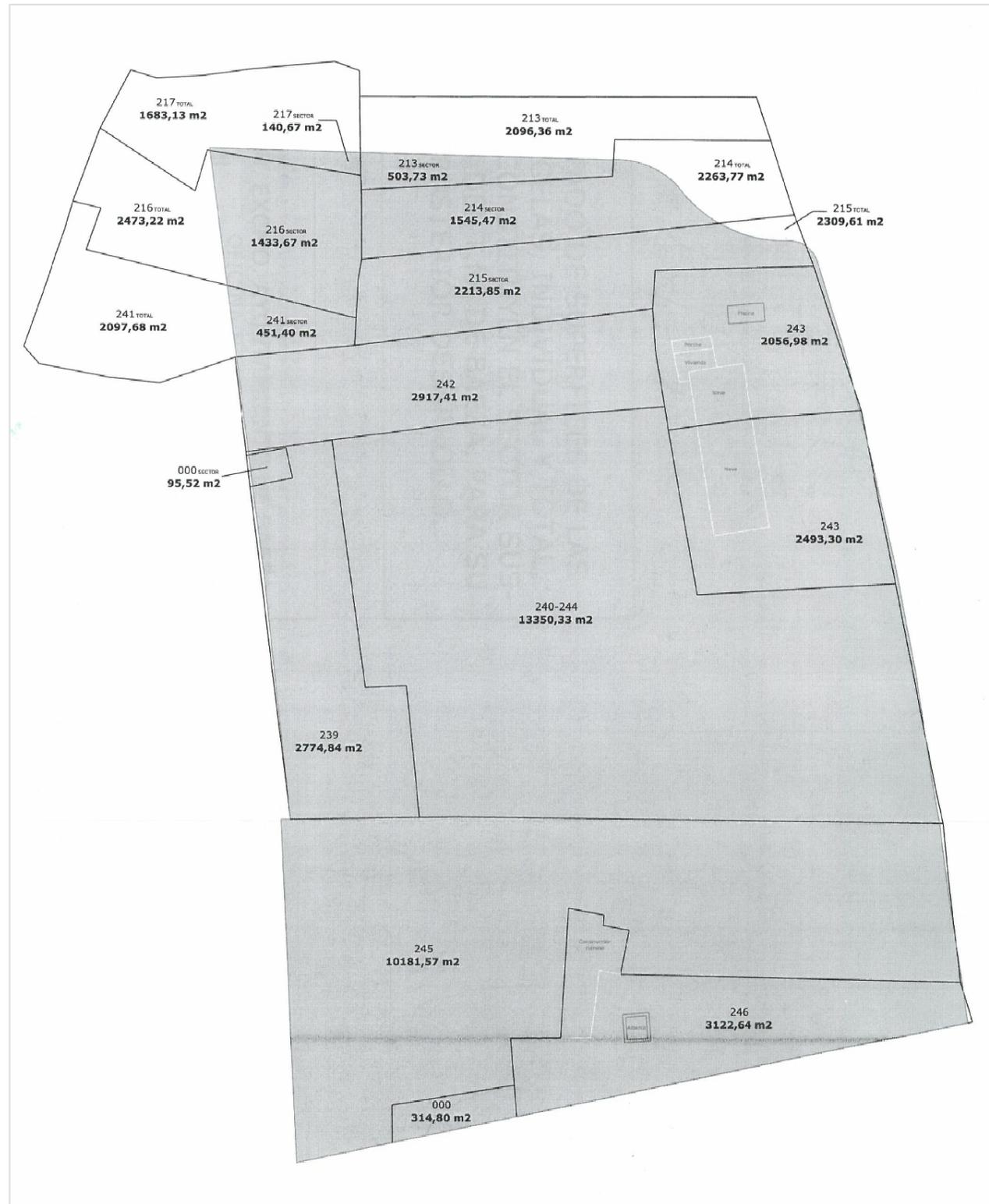
 <p>www.incasursl.com          TELEFONO: 953 237 765          FAX: 953 237 769</p>		CODIGO: 1003/14-PU189
		Nº REVISION: 01
<b>PLANO DE INFORMACIÓN</b> MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.		DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE
TITULO: <b>PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</b>		REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO
DESIGNACION:  <b>SITUACIÓN</b>	ENCARGADO POR:  <b>EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</b>	ESCALA: <b>S/E</b>
		PLANO N: 01 HOJA 1 DE 1
		FECHA: MAYO 2017



 <p>www.incasur.com</p> <p><b>incasur</b> Ingenieros &amp; arquitectos</p> <p>TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769</p>	<p>CODIGO: <b>1003/14-PU189</b></p>
	<p>Nº REVISION: 01</p>
<p>MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.</p>	<p>DIBUJADO POR: <b>Emilio José Gay Calvache</b> DELINEANTE</p>
<p>TITULO: <b>PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</b></p>	<p>REVISADO POR: <b>Lourdes Cano Vargas-Machuca</b> ARQUITECTO</p>
<p>DESIGNACION: <b>PLANO INFORMACIÓN. EMPLAZAMIENTO</b></p>	<p>ENCARGADO POR:  <b>EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</b></p>
	<p>ESCALA: <b>1:3.000</b></p>
	<p>PLANO N: 02 HOJA 1 DE 1</p> <p>FECHA: MAYO 2017</p>

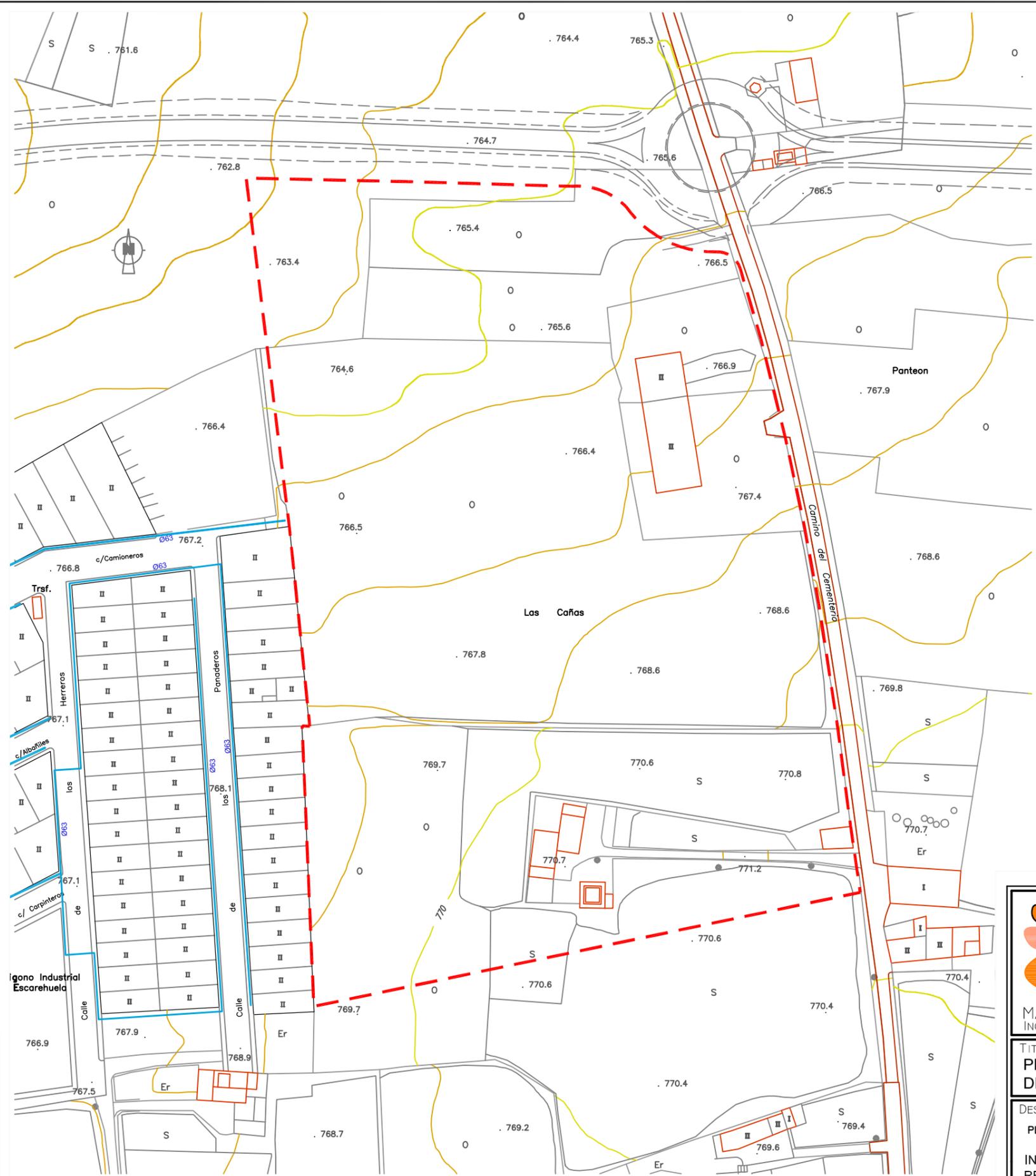


 <p>www.incasursl.com</p> <p><b>incasur</b> Ingenieros &amp; arquitectos</p> <p>TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769</p>	<p>Código: 1003/14-PU189</p>
	<p>Nº REVISIÓN: 01</p>
<p>MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.</p>	<p>DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE</p>
<p>LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO</p>	<p>REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO</p>
<p>TÍTULO: PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</p>	
<p>DESIGNACIÓN: PLANO DE INFORMACIÓN TOPOGRAFÍA CON ORTOFOTO.</p>	<p>ENCARGADO POR:  EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</p>
<p>ESCALA: 1:1.500</p>	<p>PLANO N: 03 HOJA 1 DE 1</p>
<p>FECHA: MAYO 2017</p>	



Parcela Catastral	Propietario		Superficie	Superficie
213	Isabel Lorite Sánchez	C/Portales Tundidores, 7 1º	2096,36	503,73
214	Ginés Sánchez Moreno	C/Sta. Ana Vieja, 3	2263,77	1545,47
215	Hermanos Villacañas Checa	C/Huerta Quemada, 8	2309,61	2213,85
216	Jose Antonio Contreras Herrera	C/Zarco, 9	2473,22	1433,67
217	Lorenzo Marín Sánchez	C/ San Cristóbal, 37	1683,13	140,67
239	Dolores Checa Cabrera	C/Sacramento, 5	2774,84	2774,84
240-244	Mª Carmen Rus Galiano	C/Cubillo, 2	13350,33	13350,33
241	Aniceto Garrido García	C/Moraga, 9	2097,68	451,4
242	Ramón Ceacero Cahucholas	C/Code Romanones, 11	2917,41	2917,41
243	Catalina Raya Melgares		2493,3	2493,3
243	Gabriel Raya Raya	C/Rojo, 88	2056,98	2056,98
245	Herederos de Luis Aldarias Ruiz	Puerta de Córdoba, 28	10181,57	10181,57
246	Miguel Aldarias Ruiz	Acera de la Trinidad, 80 1º	3122,64	3122,64
Segregación de 245	Dolores Aldorias		314,8	314,8
Olivo suelto	Ayuntamiento de Baeza		95,52	95,52
<b>TOTAL SECTOR</b>				<b>43596,18</b>

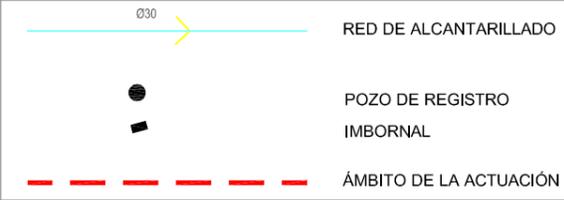
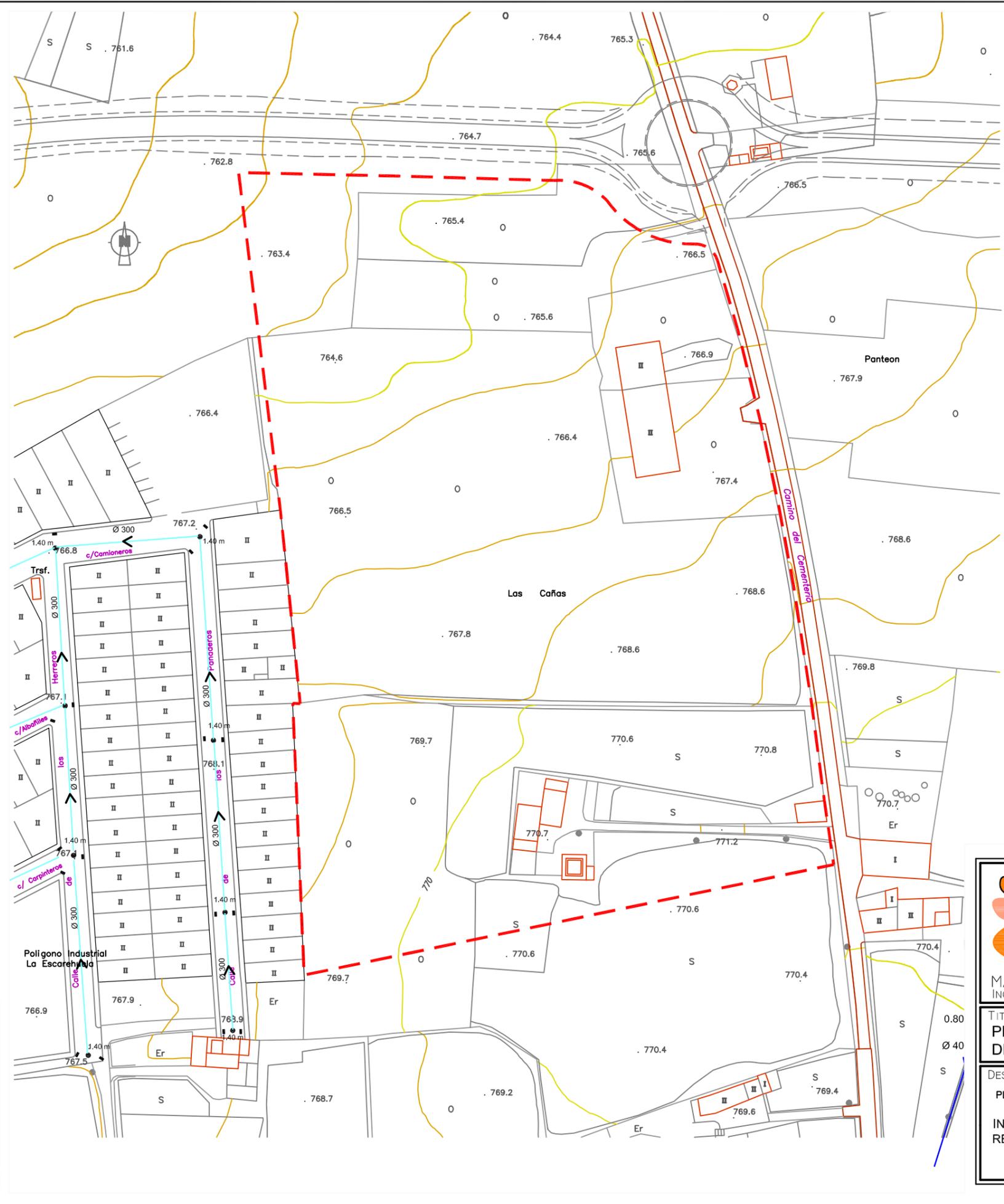
 <p>www.incasursl.com  <b>INCASUR</b>          Ingenieros &amp; arquitectos          TELEFONO: 953 237 765          FAX: 953 237 769</p>	 <b>LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA</b> ARQUITECTO	CODIGO: 1003/14-PU189
		Nº REVISION: 01
<b>MARCIAL RODRIGO SANJUÁN</b> INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.	 <b>EMILIO JOSÉ GAY CALVACHE</b> DELINEANTE	DIBUJADO POR:
		REVISADO POR:
<b>TITULO:</b> PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)		<b>Lourdes Cano Vargas-Machuca</b> ARQUITECTO
<b>DESIGNACION:</b> PLANOS INFORMACIÓN. PARCELARIO CATASTRAL.	<b>ENCARGADO POR:</b>  <b>EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</b>	<b>ESCALA:</b> 1:1.500
		PLANO N: 04 HOJA 1 DE 1
		FECHA: MAYO 2017



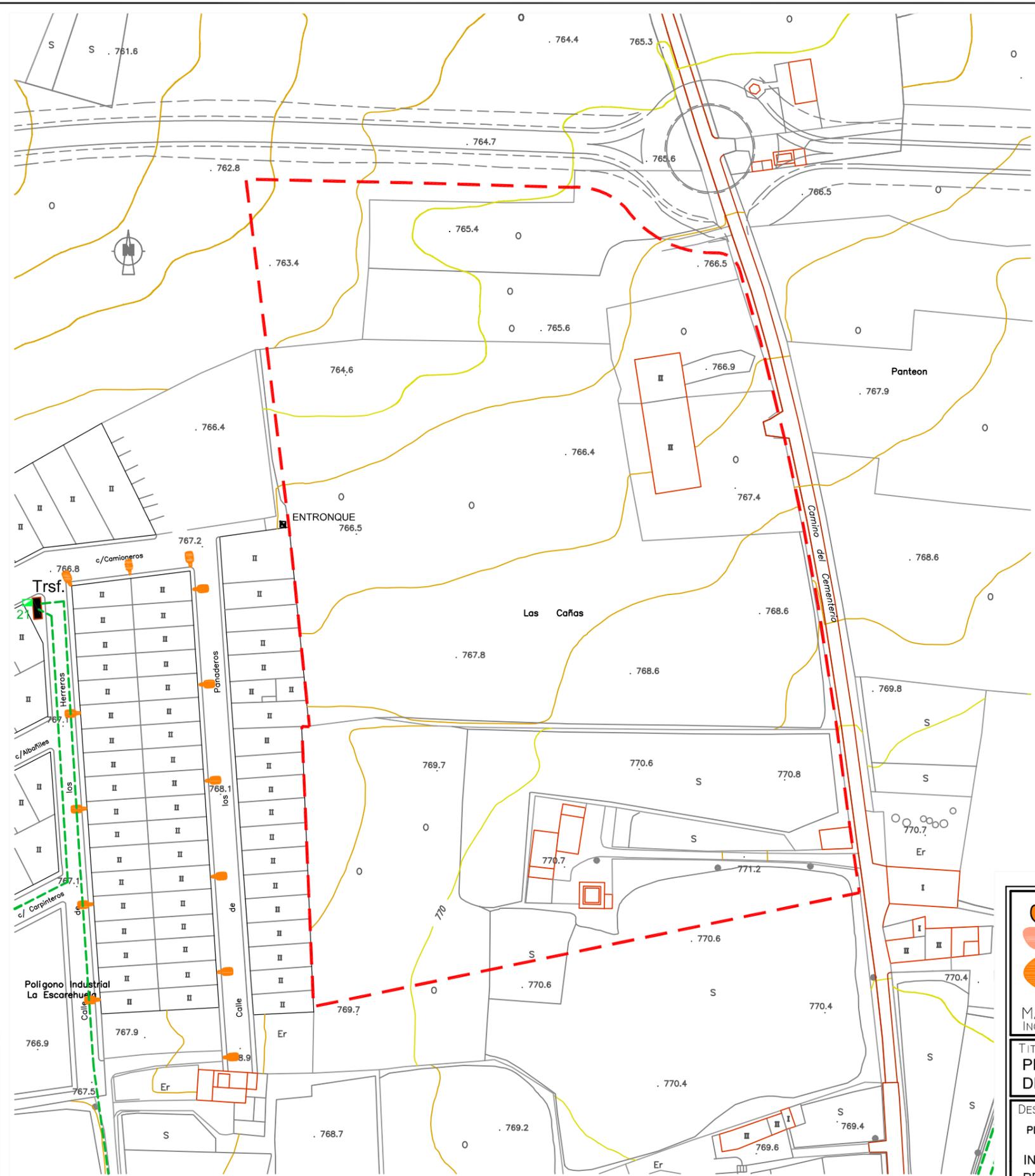
LEYENDA

	TUBERIA ABASTECIMIENTO P.V.C.
	ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

 WWW.INCASURSL.COM TELEFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769	CODIGO: <b>1003/14-PU189</b>
	N° REVISION: 01
MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.	LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO
DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE	REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO
TITULO: <b>PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</b>	ESCALA: <b>1:1.500</b>
DESIGNACIÓN: <b>PLANOS INFORMACIÓN.</b> INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED DE ABASTECIMIENTO	ENCARGADO POR:  <b>EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</b>
PLANO N: 5.1 HOJA 1 DE 1	FECHA: MAYO 2017

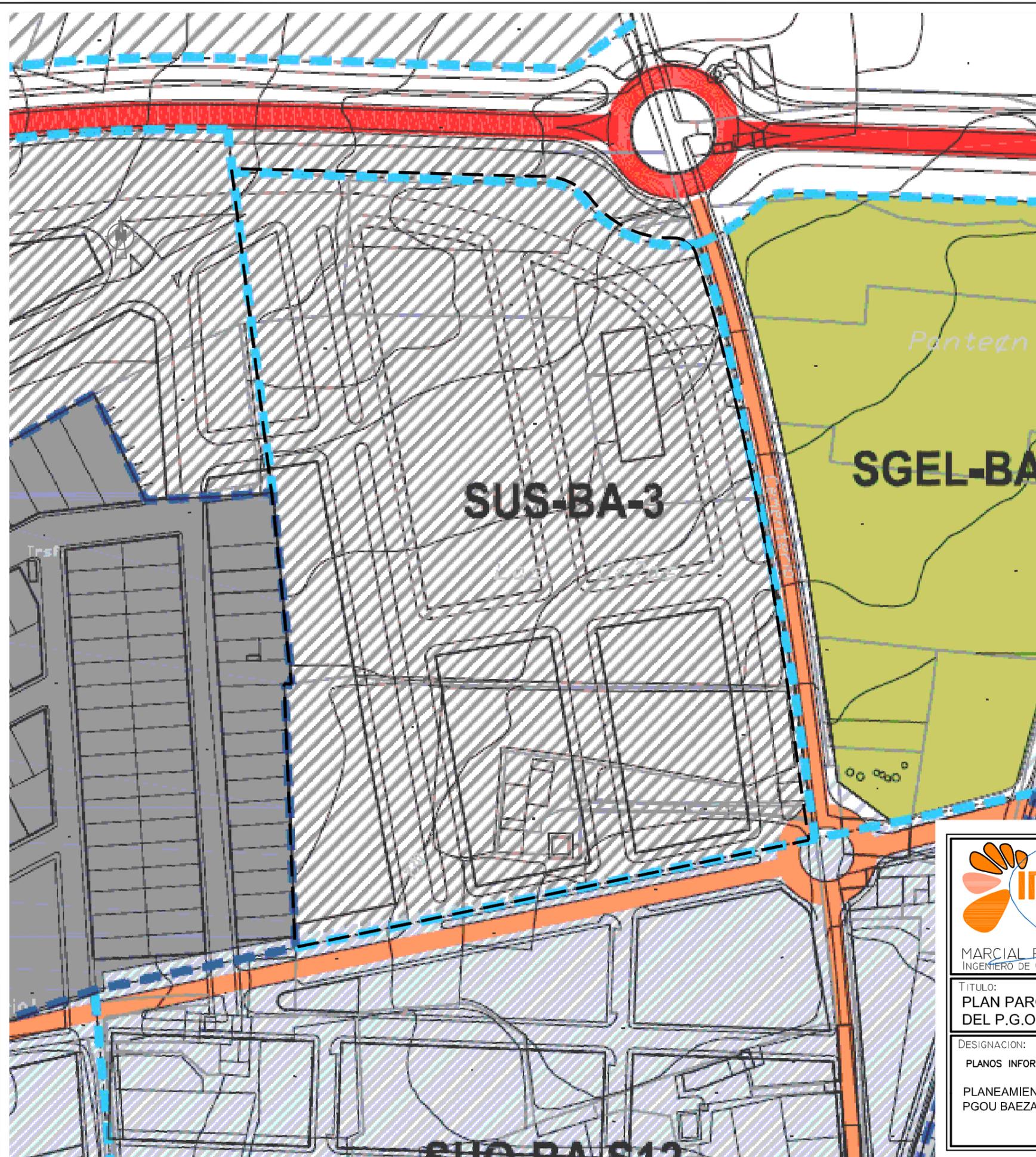


 <p>www.incasursl.com  <b>incasur</b>          Ingenieros &amp; arquitectos          TELEFONO: 953 237 765          FAX: 953 237 769</p>	CODIGO: <b>1003/14-PU189</b>
	N° REVISION: 01
MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.	LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO
DIBUJADO POR: <b>Emilio José Gay Calvache</b> DELINEANTE	REVISADO POR: <b>Lourdes Cano Vargas-Machuca</b> ARQUITECTO
TITULO: <b>PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</b>	ESCALA: <b>1:1.500</b>
DESIGNACION: <b>PLANOS INFORMACIÓN.</b> <b>INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.</b> <b>RED DE SANEAMIENTO</b>	ENCARGADO POR:  <b>EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</b>
PLANO N: <b>5.2</b> HOJA <b>1</b> DE <b>1</b>	FECHA: <b>MAYO 2017</b>



	PUNTO DE LUZ EXISTENTE
	M.T. AEREA 25 KV.
	M.T. SUBTERRANEA 25 KV.
	ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

 <p>www.incasursl.com  <b>incasur</b>          Ingenieros &amp; arquitectos          TELEFONO: 953 237 765          FAX: 953 237 769</p>	CODIGO: <b>1003/14-PU189</b>
	N° REVISION: 01
MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.	LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO
DIBUJADO POR: <b>Emilio José Gay Calvache</b> DELINEANTE	REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO
TITULO: <b>PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</b>	ESCALA: <b>1:1.500</b>
DESIGNACIÓN: <b>PLANOS INFORMACIÓN.</b> INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. RED ELÉCTRICA	ENCARGADO POR:  <b>EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</b>
PLANO N: 5.3 HOJA 1 DE 1	FECHA: MAYO 2017



<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>			
-----	DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO		
—	DELIMITACIÓN DE ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO		
- - - - -	DELIMITACIÓN DE AREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
-----	DELIMITACIÓN DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE		
<b>LÍMITES DE ACTUACIONES</b>			
- - - - -	ÁREAS SOMETIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>			
<b>USOS GLOBALES</b>			
[Hatched]	RESIDENCIAL		
[Hatched]	TERCIARIO		
[Hatched]	INDUSTRIAL		
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
[Yellow]	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	[Red]	SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
[Green]	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	[Blue]	SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES
[Hatched]	SISTEMA GENERAL VIAS PECUARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACION ESPECIFICA	[Orange]	SISTEMA GENERAL DEFENSA-PROTECCIÓN
<b>ÁMBITOS OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN</b>			
[Blue]	LÍMITE DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO	[Purple]	ZONA HISTÓRICO-ARTÍSTICA
[Blue]	BIC	[Green]	ZONA DE RESPETO
<b>OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES</b> en suelo urbano, urbanizable ordenado y sectorizado (No estructural)			
[Orange]	VIARIO URBANO	[Hatched]	ZONA DE EXCLUSIÓN DEL USO RESIDENCIAL (REGLAMENTO DE POLICIA SANITARIA MORTUORIA)
<b>IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES</b>			
<p style="text-align: center;">SUS / BA - (*) 3</p> <p style="text-align: center;">TIPO DE ACTUACIÓN</p>			
SUC	: SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	SGEQ	: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
SUNC	: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	D: Deportivo S: SIPS	
SUO	: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO	E: Educativo	
SUS	: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SGCM	: SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
SUnS	: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SGMF	: SISTEMA GENERAL DEFENSA-PROTECCIÓN
SGEL	: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SGV	: SISTEMA GENERAL VIARIO
		BA	: BAEZA
		LY	: LA YEDRA
		LE	: LAS ESCUELAS
		PO	: PUENTE DEL OBISPO
		PE	: PARQUE EMPRESARIAL

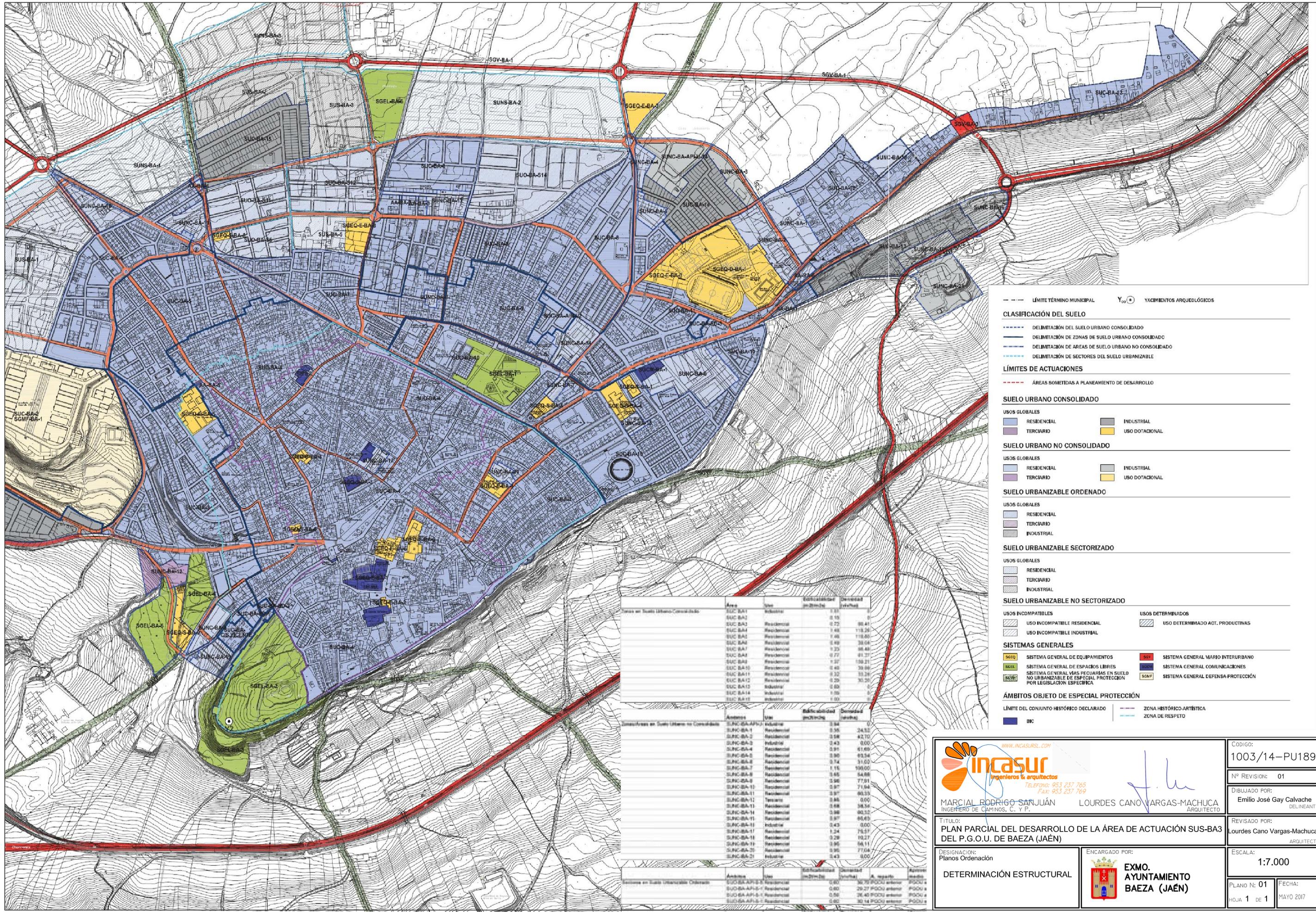
 <p>www.incasur.com</p> <p><b>incasur</b> Ingenieros &amp; arquitectos</p> <p>TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769</p>	 <p>LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO</p>	Código:	1003/14-PU189
		Nº REVISION:	01
MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.		DIBUJADO POR:	Emilio José Gay Calvache DELINEANTE
TÍTULO:	PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)	REVISADO POR:	Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO
DESIGNACIÓN:	PLANOS INFORMACIÓN.	ENCARGADO POR:	EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)
PLANEAMIENTO VIGENTE	PGOU BAEZA	ESCALA:	1:1.500
		PLANO N: 06	FECHA:
		HOJA 1 DE 1	MAYO 2017

		Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
		<a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a>	
1003/14-PU189	Revisión: 3	Fecha: Mayo 2017	

## DOCUMENTO N° 3: PLANOS DE ORDENACIÓN

## ÍNDICE PLANOS DE ORDENACIÓN

- 1.- Determinaciones estructurales. PGOU Baeza
- 2.- Zonificación y Parcelación
- 3.- Alineaciones y rasantes.
- 4.1.- Red viaria. Planta.
- 4.2.- Secciones
- 5.- Trazado.
- 6.- Perfiles longitudinales.
- 7.- Saneamiento.
- 8.- Abastecimiento.
- 9.- Energía Eléctrica.
- 10.- Alumbrado Público.
- 11.- Red de Telecomunicaciones
- 12.- Circulaciones de tráfico
- 13.- Gestión de residuos



--- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL    Y<sub>00</sub> YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE ZDNAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

**LÍMITES DE ACTUACIONES**

- ÁREAS SOMETIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

**SUELO URBANO CONSOLIDADO**

USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL
- USO DOTACIONAL

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL
- USO DOTACIONAL

**SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

USOS INCOMPATIBLES

- USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
- USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL

USOS DETERMINADOS

- USO DETERMINADO ACT. PRODUCTIVAS

**SISTEMAS GENERALES**

- SGEQ SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
- SGEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SGEVI SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
- SGY SISTEMA GENERAL MARIO INTERURBANO
- SGC SISTEMA GENERAL COMUNICACIONES
- SGMP SISTEMA GENERAL DEFENSA PROTECCIÓN

**ÁMBITOS OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

- LÍMITE DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO
- ZONA HISTÓRICO-ARTÍSTICA
- ZONA DE RESPETO
- BIC

Área	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Densidad (hab/ha)
SUC-BA1	Industria	1.11	0
SUC-BA2	Residencial	0.72	88.41
SUC-BA3	Residencial	1.48	115.28
SUC-BA4	Residencial	1.46	118.80
SUC-BA5	Residencial	0.89	38.04
SUC-BA6	Residencial	0.75	88.48
SUC-BA7	Residencial	0.77	81.37
SUC-BA8	Residencial	1.37	108.21
SUC-BA9	Residencial	0.45	35.98
SUC-BA10	Residencial	0.32	35.28
SUC-BA11	Residencial	0.20	30.20
SUC-BA12	Industrial	0.00	0
SUC-BA13	Industrial	1.00	0
SUC-BA14	Industrial	1.00	0
SUC-BA15	Industrial	1.00	0

Ámbito	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Densidad (hab/ha)
SUNC-BA-AP1	Industrial	0.84	0
SUNC-BA-1	Residencial	0.58	24.32
SUNC-BA-2	Residencial	0.58	42.70
SUNC-BA-3	Residencial	0.43	81.00
SUNC-BA-4	Residencial	0.81	81.68
SUNC-BA-5	Residencial	0.90	83.34
SUNC-BA-6	Residencial	0.74	31.00
SUNC-BA-7	Residencial	1.15	100.00
SUNC-BA-8	Residencial	0.85	54.88
SUNC-BA-9	Residencial	0.98	77.91
SUNC-BA-10	Residencial	0.87	71.84
SUNC-BA-11	Residencial	0.97	88.35
SUNC-BA-12	Terciario	0.86	0.00
SUNC-BA-13	Residencial	0.88	38.34
SUNC-BA-14	Residencial	0.98	80.32
SUNC-BA-15	Residencial	0.97	85.83
SUNC-BA-16	Industrial	0.43	0.00
SUNC-BA-17	Residencial	1.24	75.37
SUNC-BA-18	Residencial	0.28	10.27
SUNC-BA-19	Residencial	0.95	86.11
SUNC-BA-20	Residencial	0.95	77.04
SUNC-BA-21	Industrial	0.43	0.00

Ámbito	Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )	Densidad (hab/ha)	U. reparto	Aprobación
SUC-BA-AP1-E	Residencial	0.80	36.70 PGOU anterior	PGOU	
SUC-BA-AP1-F	Residencial	0.80	36.70 PGOU anterior	PGOU	
SUC-BA-AP1-G	Residencial	0.58	36.40 PGOU anterior	PGOU	
SUC-BA-AP1-H	Residencial	0.80	30.14 PGOU anterior	PGOU	

**INCASUR**  
Ingenieros & arquitectos

TELÉFONO: 953 237 765  
FAX: 953 237 769

MARCIAL RODRIGO SANJUÁN  
INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.

CODIGO: 1003/14-PU189

Nº REVISION: 01

DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache  
DELINEANTE

REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca  
ARQUITECTO

ENCARGADO POR: EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)

ESCALA: 1:7.000

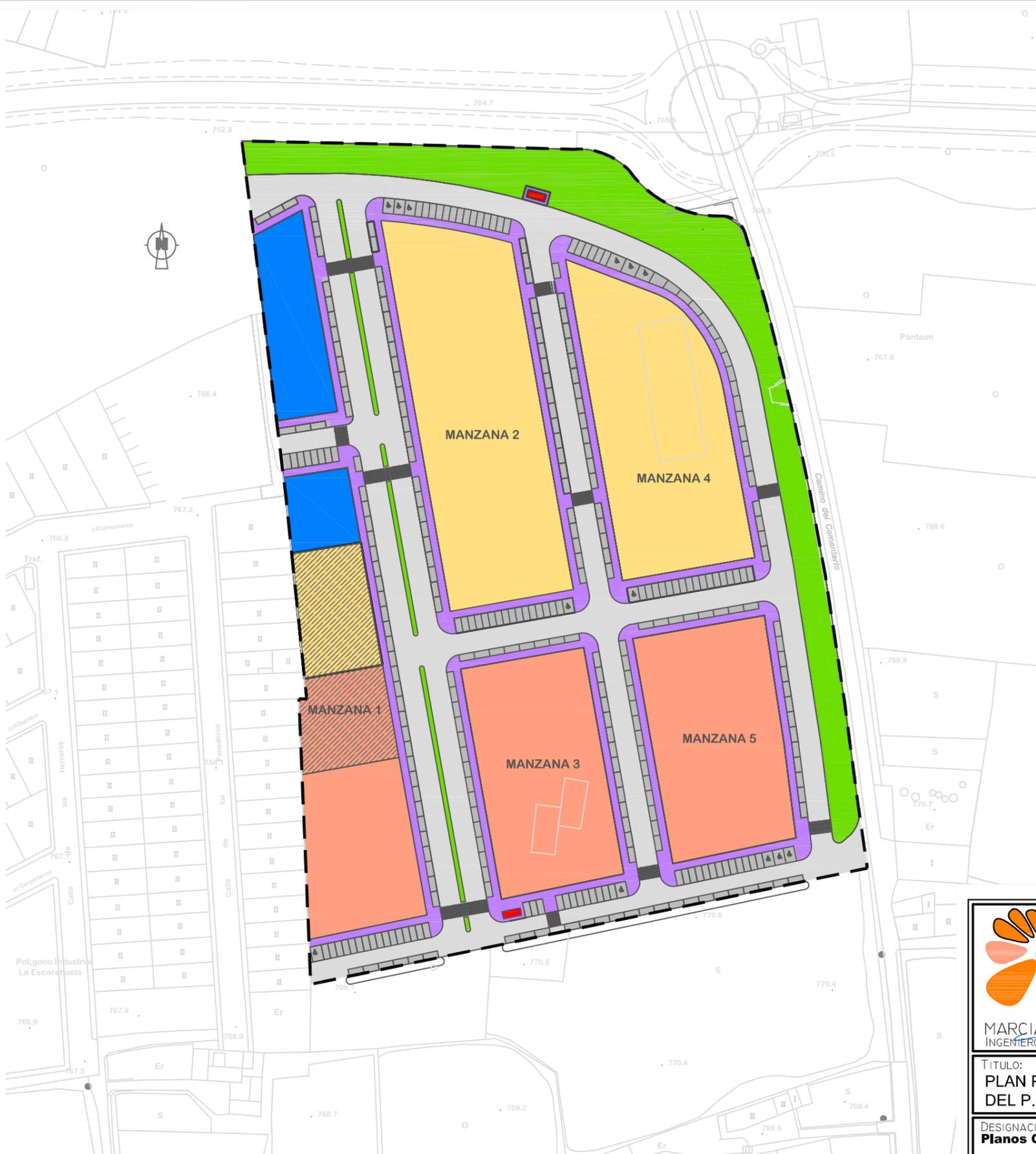
PLANO N: 01  
HOJA 1 DE 1

FECHA: MAYO 2017

TÍTULO: PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)

DESIGNACIÓN: Planos Ordenación

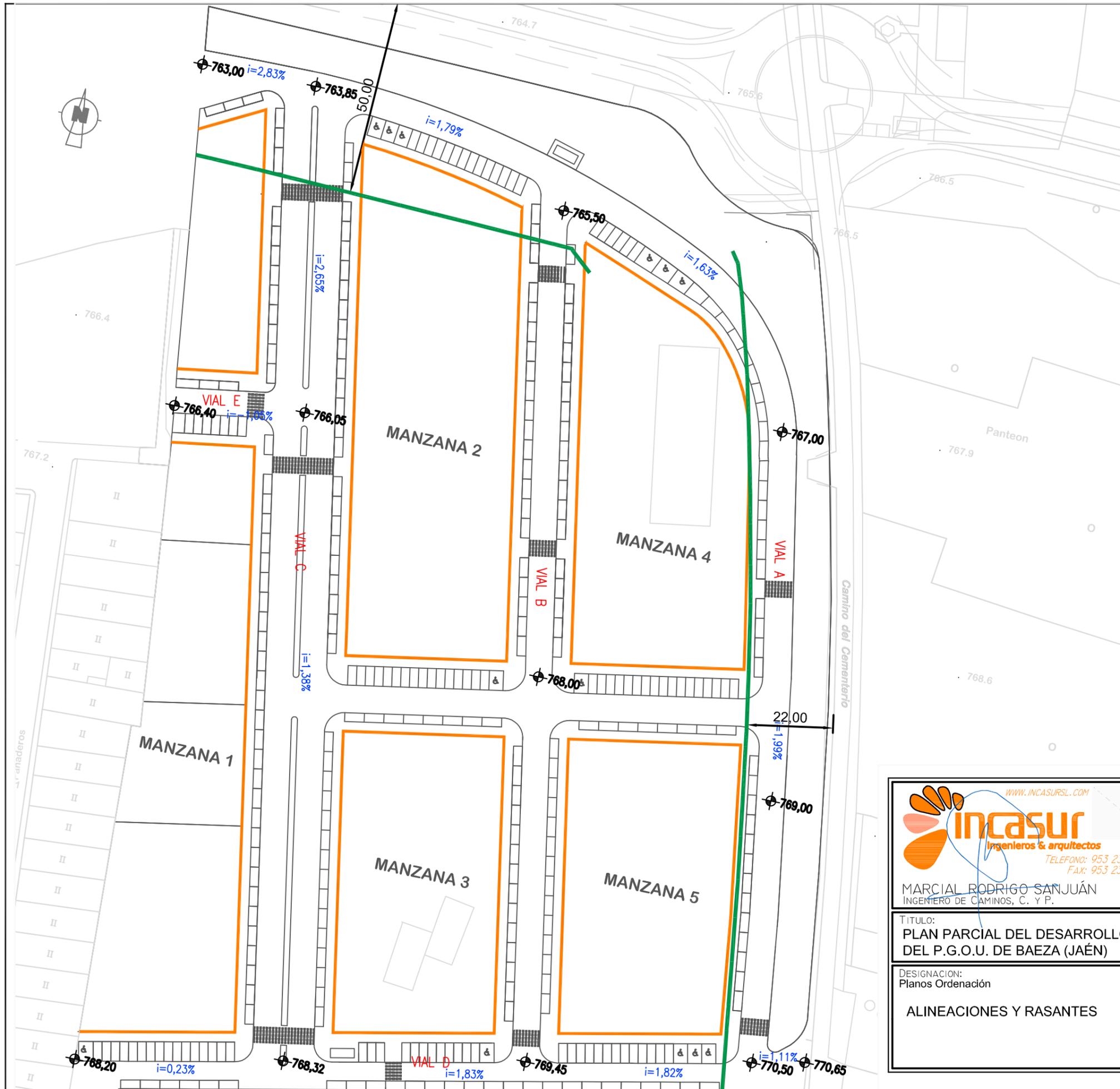
DETERMINACIÓN ESTRUCTURAL



	TOTAL	POR USOS	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	43.596,18		
SUPERFICIE DE VIARIO	14.058,57		
SUPERFICIE APARCAMIENTOS	3.841,00		
SUPERFICIE ZONAS VERDES	4.669,87		
SUPERFICIE DOTACIONES	1.745,97		
		USO INDUSTRIAL	USO TERCIARIO
SUPERFICIE PARCELAS	19.251,83	10.122,04	9.129,79
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE	22.670,00	11.708,68	10.961,32
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,52		
EDIFICABILIDAD NETA	1,178		
SUPERFICIE EDIFICABLE AYUNTAMIENTO	2.267,00	1.170,87	1.096,13
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACION	7,5 m		
DOTACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO(Nº PZAS)	345		
REPERCUSION DEL VIARIO EN %	32,25%		

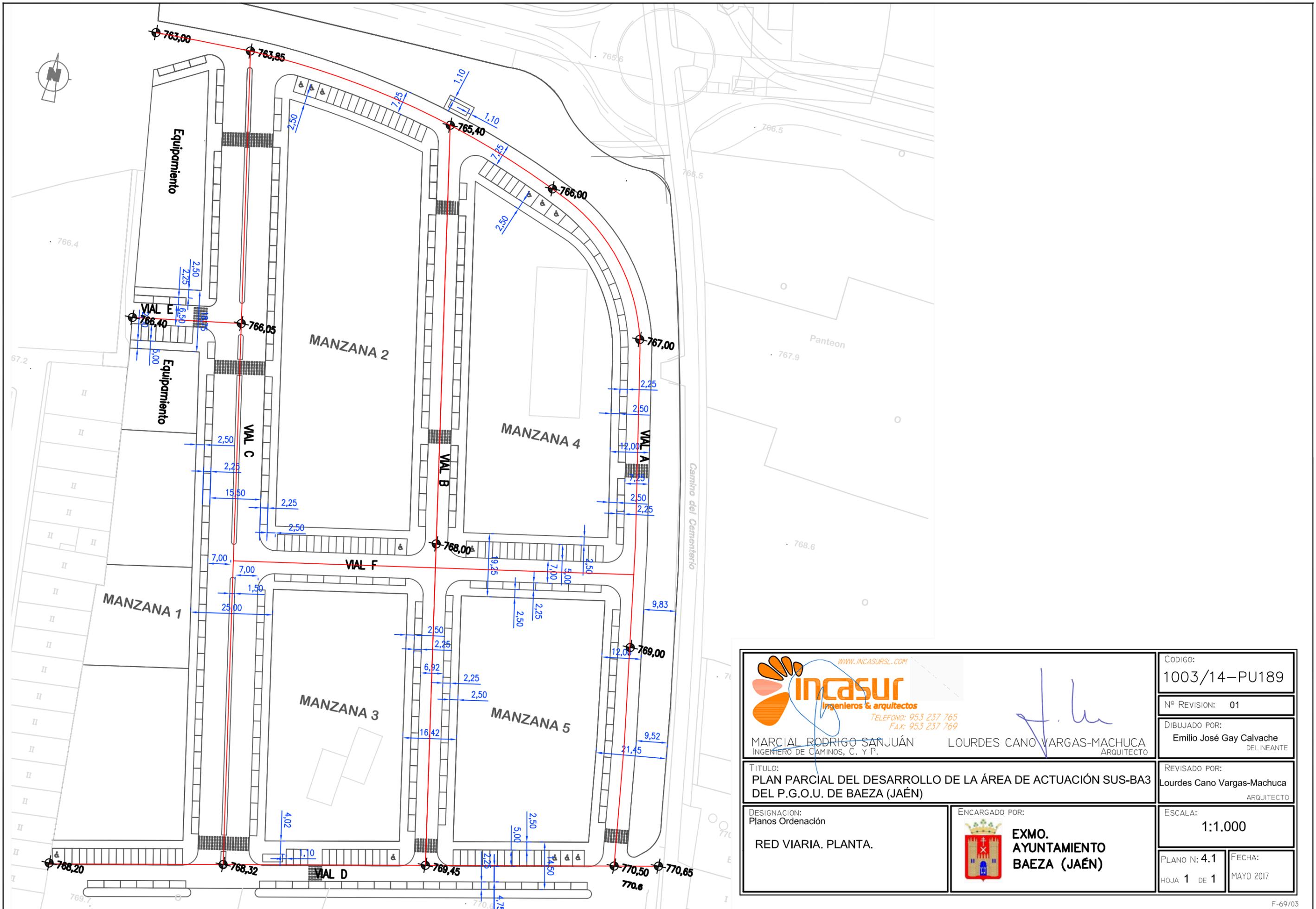
PARCELAS	USO	Superficie (m2)	Porcentaje
MANZANA 1	USO TECIARIO	2.827,69 m2	47,43% (del aprov.)
MANZANA 3	USO TECIARIO	3.120,66 m2	
MANZANA 5	USO TECIARIO	3.181,44 m2	
MANZANA 1	USO INDUSTRIAL	1.012,20 m2	52,57% (del aprov.)
MANZANA 2	USO INDUSTRIAL	5.067,56 m2	
MANZANA 4	USO INDUSTRIAL	4.042,28 m2	
	ZONA VERDE	4.669,87 m2	(10,71%)
	EQUIPAMIENTO	1.745,97 m2	(4,00%)
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	28,94 m2	
VIALES	CALZADA	14.058,57 m2	17.899,57 m2
	ACERADO		
	APARCAMIENTO	3.841,00 m2	
			<b>43.596,18 m2</b>

 <p>www.incasursl.com          TELEFONO: 953 237 765          FAX: 953 237 769</p>	 <p>LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA          ARQUITECTO</p>	CODIGO: 1003/14-PU189
		Nº REVISION: 01
MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.		DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE
TITULO: PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)		REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO
DESIGNACION: Planos Ordenación	ENCARGADO POR: EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)	ESCALA: 1:1.500
ZONIFICACIÓN		PLANO N: 02 HOJA 1 DE 1
		FECHA: MAYO 2017



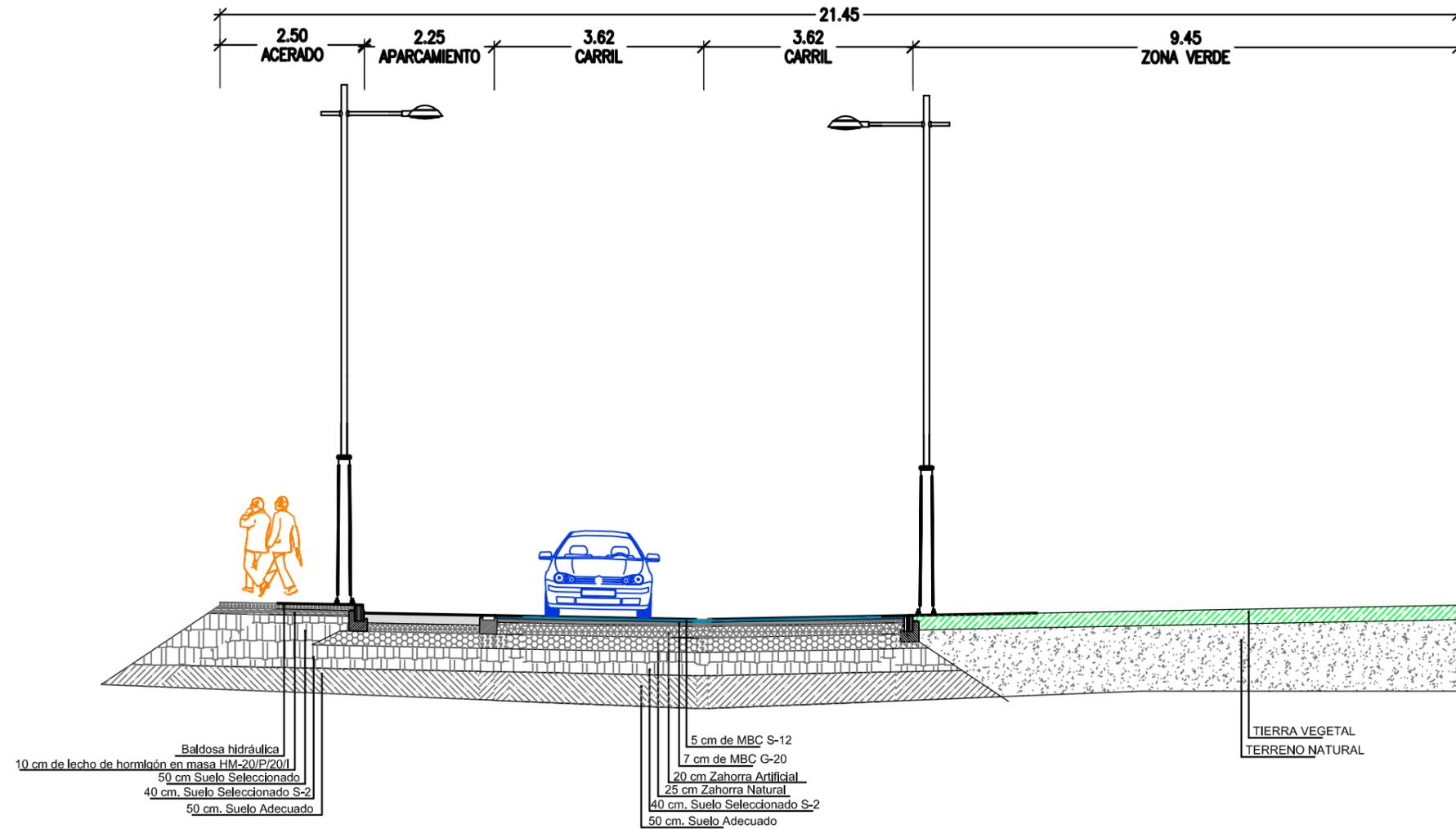
	ALINEACION OBLIGATORIA
	LÍNEA DE EDIFICACIÓN
	RASANTE A EJE DE VIA COTAS EN METROS

<p>www.INCASURSL.COM</p> <p>INGENIEROS &amp; ARQUITECTOS</p> <p>TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769</p> <p>MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.</p>	<p>LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO</p>	CODIGO: 1003/14-PU189
		Nº REVISION: 01
<p>TÍTULO: PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</p>		<p>DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE</p>
<p>DESIGNACIÓN: Planos Ordenación</p> <p>ALINEACIONES Y RASANTES</p>		<p>REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO</p>
<p>ENCARGADO POR:</p> <p>EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</p>		<p>ESCALA: 1:1.000</p>
		<p>PLANO N: 03 HOJA 1 DE 1</p> <p>FECHA: MAYO 2017</p>



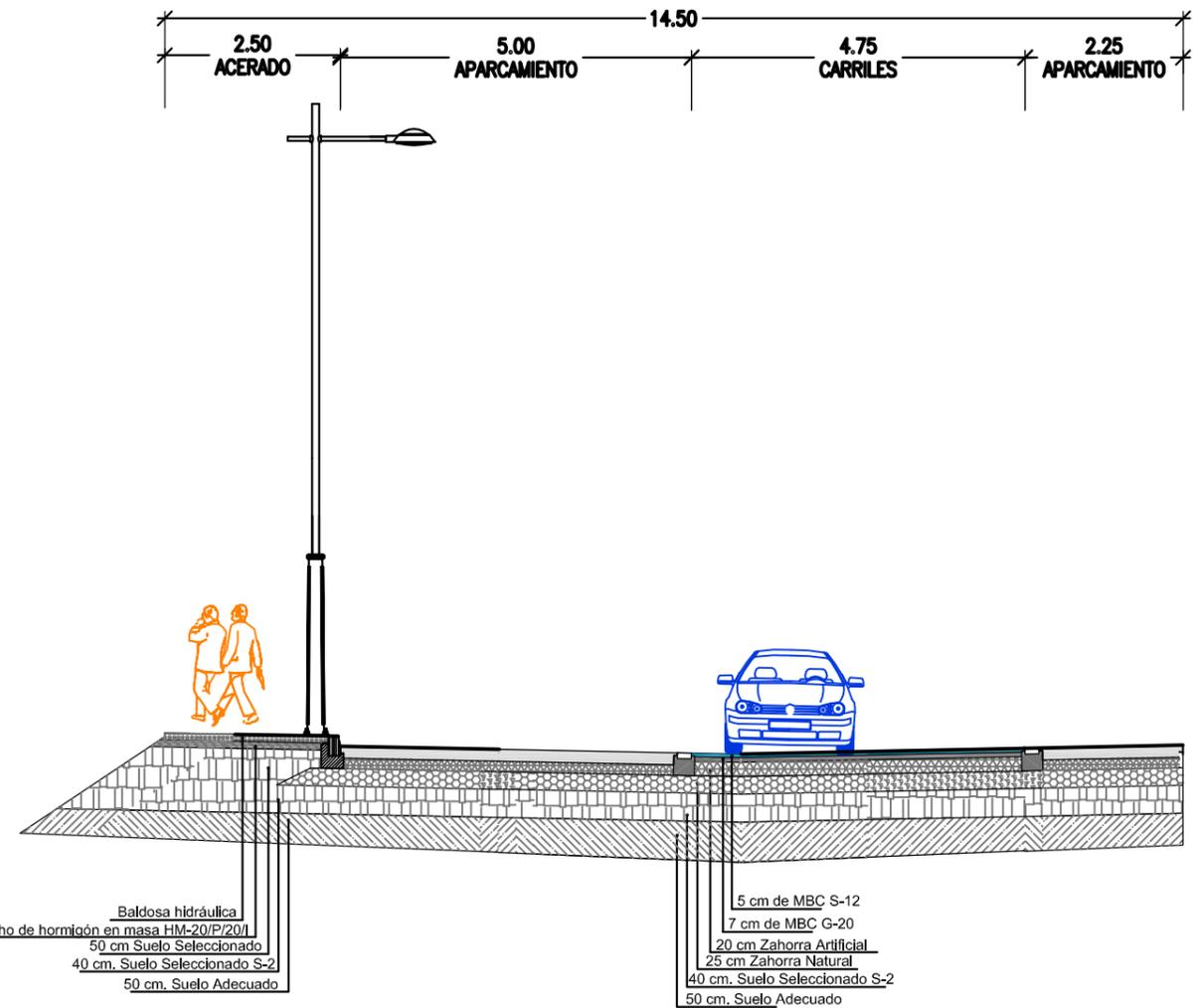
 <p>www.incasur.com</p> <p>TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769</p>	<p>CODIGO: 1003/14-PU189</p>
	<p>Nº REVISION: 01</p>
<p>MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.</p>	<p>LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO</p>
<p>TITULO: PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</p>	<p>REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO</p>
<p>DESIGNACION: Planos Ordenación</p>	<p>ENCARGADO POR:  EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</p>
<p>RED VIARIA. PLANTA.</p>	<p>ESCALA: 1:1.000</p>
<p>PLANO N: 4.1 HOJA 1 DE 1</p>	<p>FECHA: MAYO 2017</p>

# SECCIÓN TIPO VIAL A

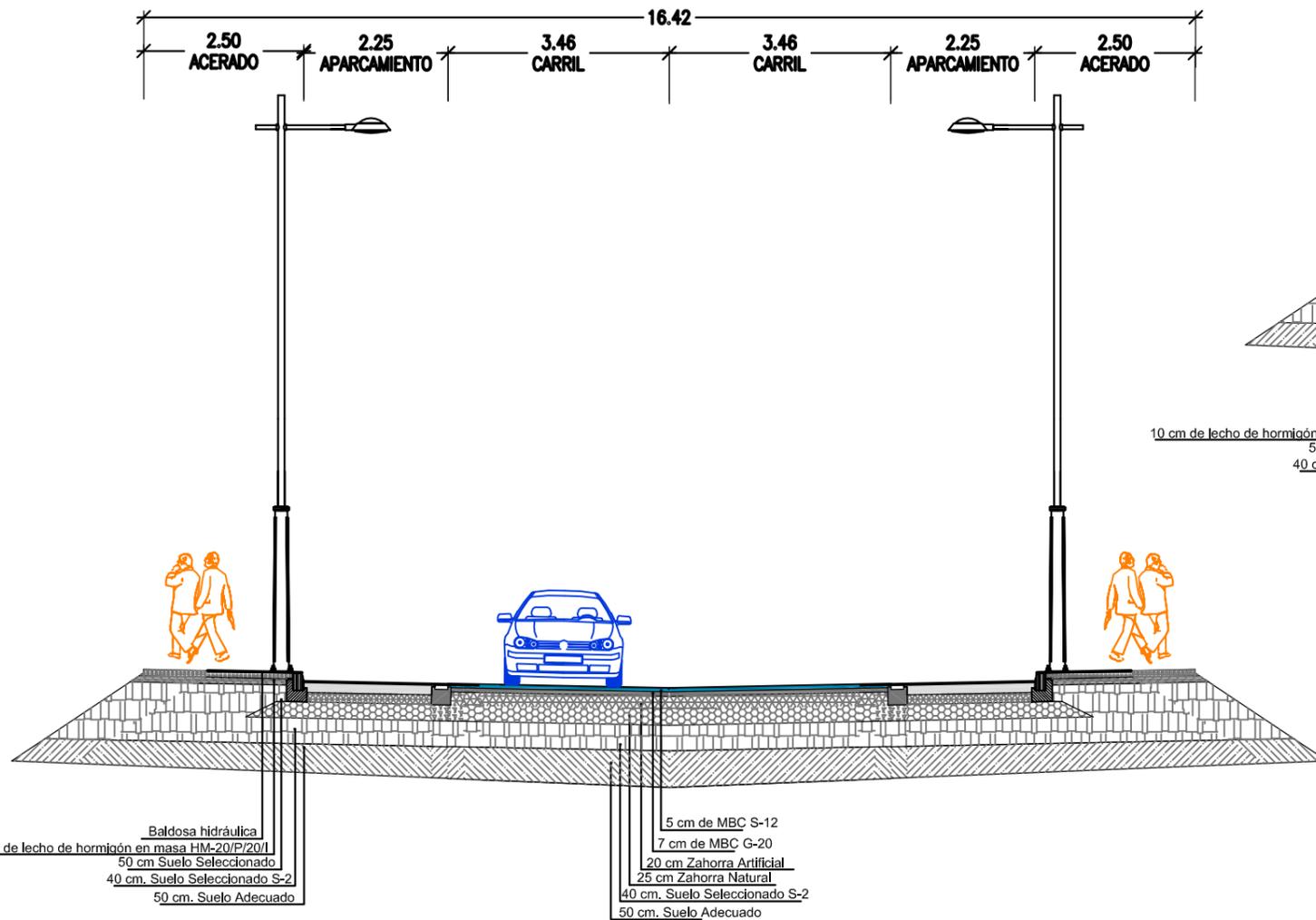


 <p>www.incasursl.com</p> <p>TELÉFONO: 953 237 765</p> <p>FAX: 953 237 769</p> <p>MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.</p> <p>LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO</p>	CODIGO: 1003/14-PU189
	Nº REVISION: 01
DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE	REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO
TÍTULO: PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)	ESCALA: 1:100
DESIGNACIÓN: Planos Ordenación  RED VIARIA. SECCIONES TIPO.	ENCARGADO POR:  EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)
PLANO N.4.2.1 HOJA 1 DE 1	FECHA: MAYO 2017

# SECCIÓN TIPO VIAL D

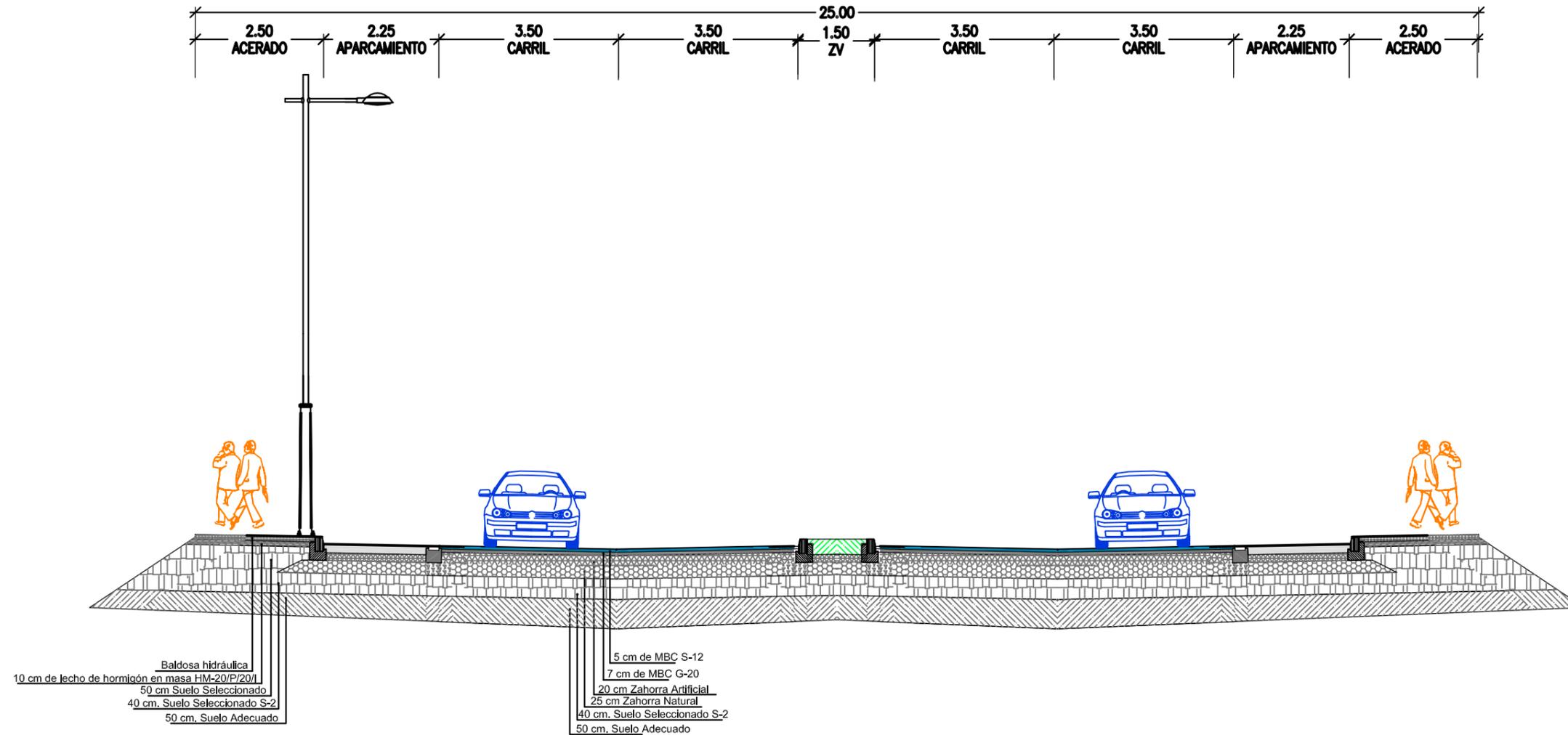


# SECCIÓN TIPO VIAL B



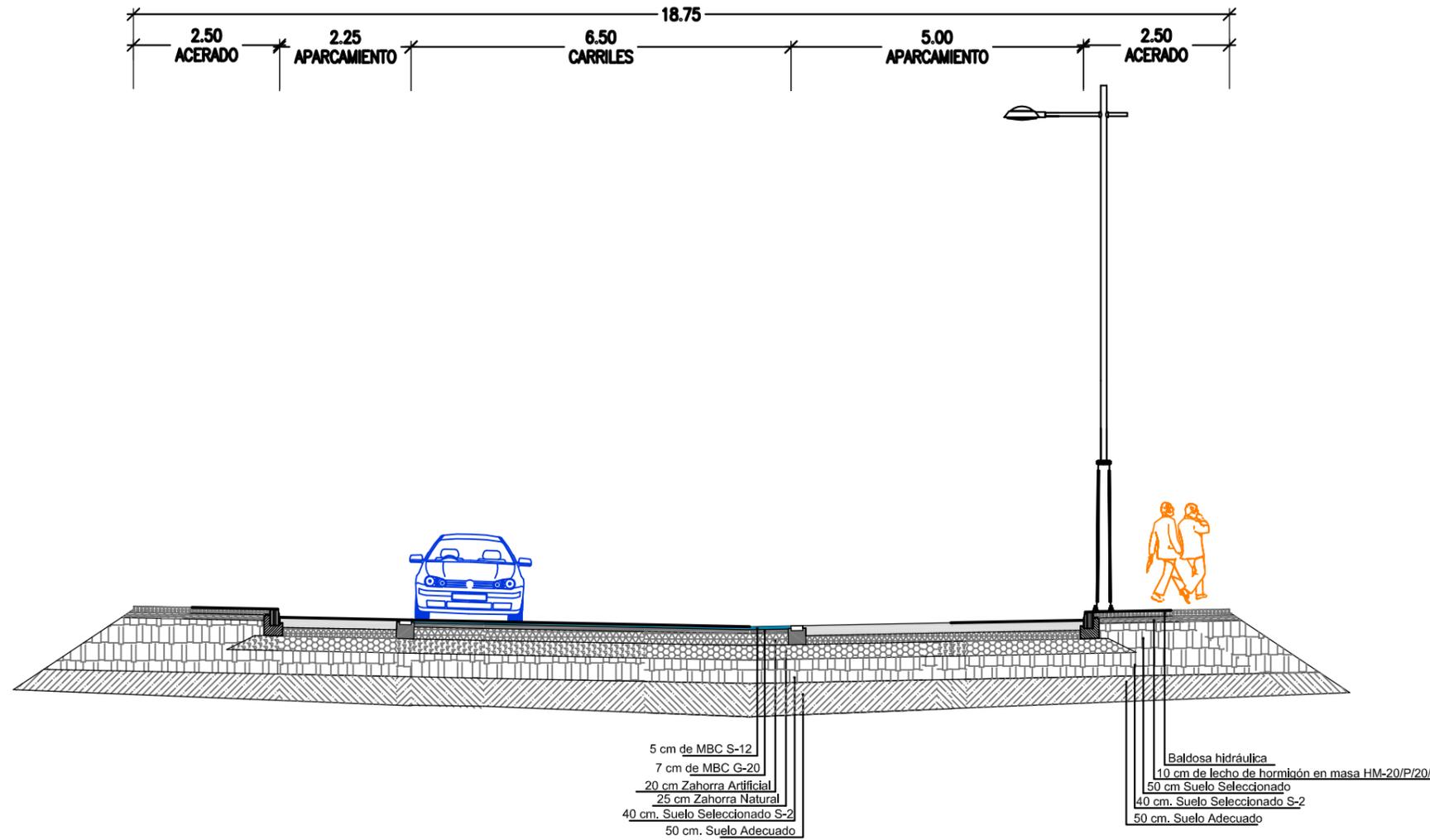
 <p>www.incasur.com</p> <p>INGENIEROS &amp; ARQUITECTOS</p> <p>TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769</p> <p>MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.</p>	 <p>LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO</p>	Código: 1003/14-PU189
		Nº REVISION: 01
<p>TÍTULO: PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</p>		<p>DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE</p>
<p>DESIGNACIÓN: Planos Ordenación</p> <p>RED VIARIA. SECCIONES TIPO.</p>		<p>REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO</p>
<p>ENCARGADO POR: EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</p> 		<p>ESCALA: 1:100</p>
		<p>PLANO N.4.2.2 HOJA 1 DE 1</p> <p>FECHA: MAYO 2017</p>

# SECCIÓN TIPO VIAL C



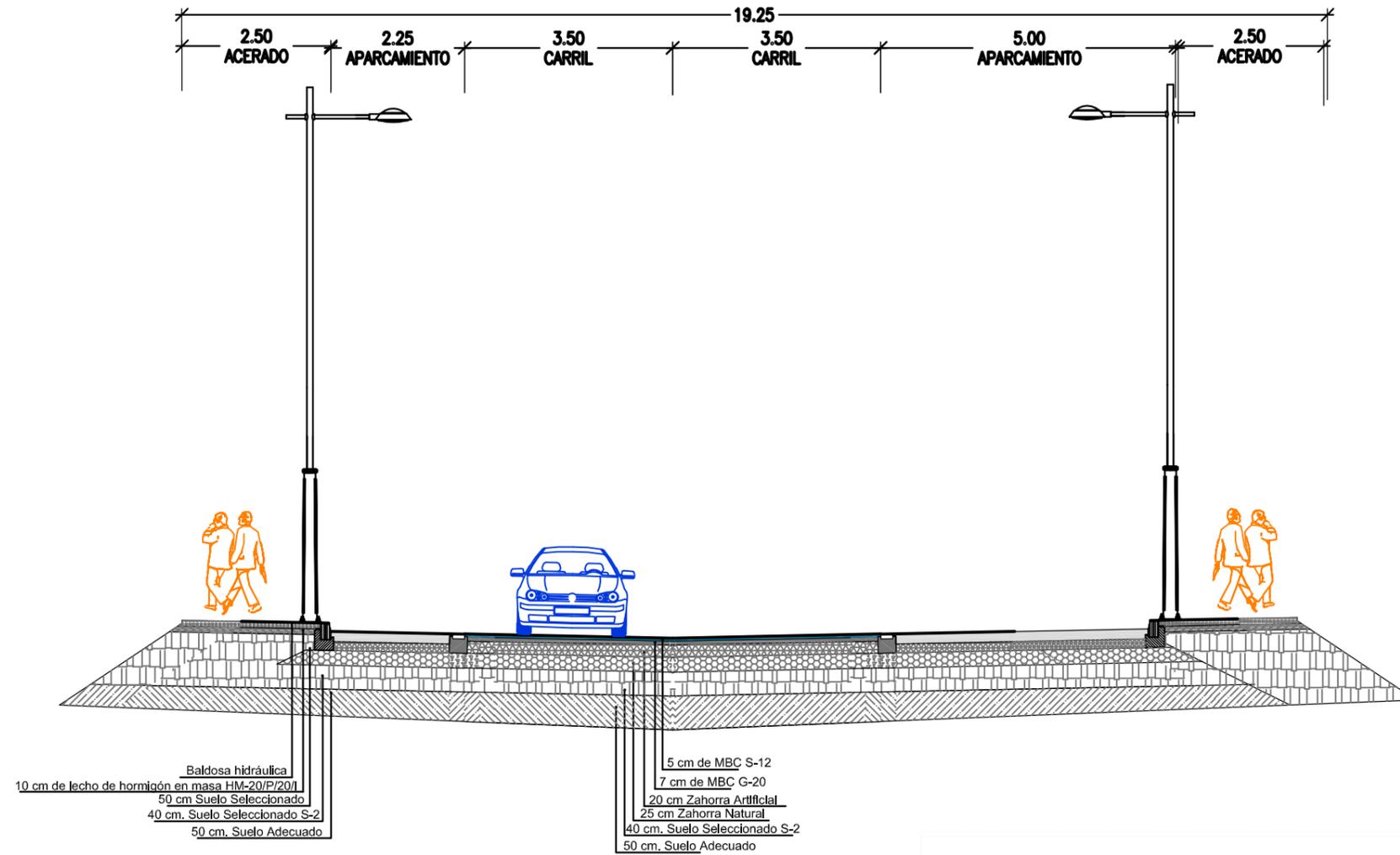
 <p>www.incasursl.com</p> <p>TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769</p> <p>MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.</p>	 <p>LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO</p>	CODIGO: 1003/14-PU189
		Nº REVISION: 01
<p>TITULO: PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</p>		<p>DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE</p>
<p>DESIGNACION: Planos Ordenación</p> <p>RED VIARIA. SECCIONES TIPO.</p>		<p>REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO</p>
<p>ENCARGADO POR: EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</p> 		<p>ESCALA: 1:100</p>
		<p>PLANO N.4.2.3 HOJA 1 DE 1</p> <p>FECHA: MAYO 2017</p>

# SECCIÓN TIPO VIAL E

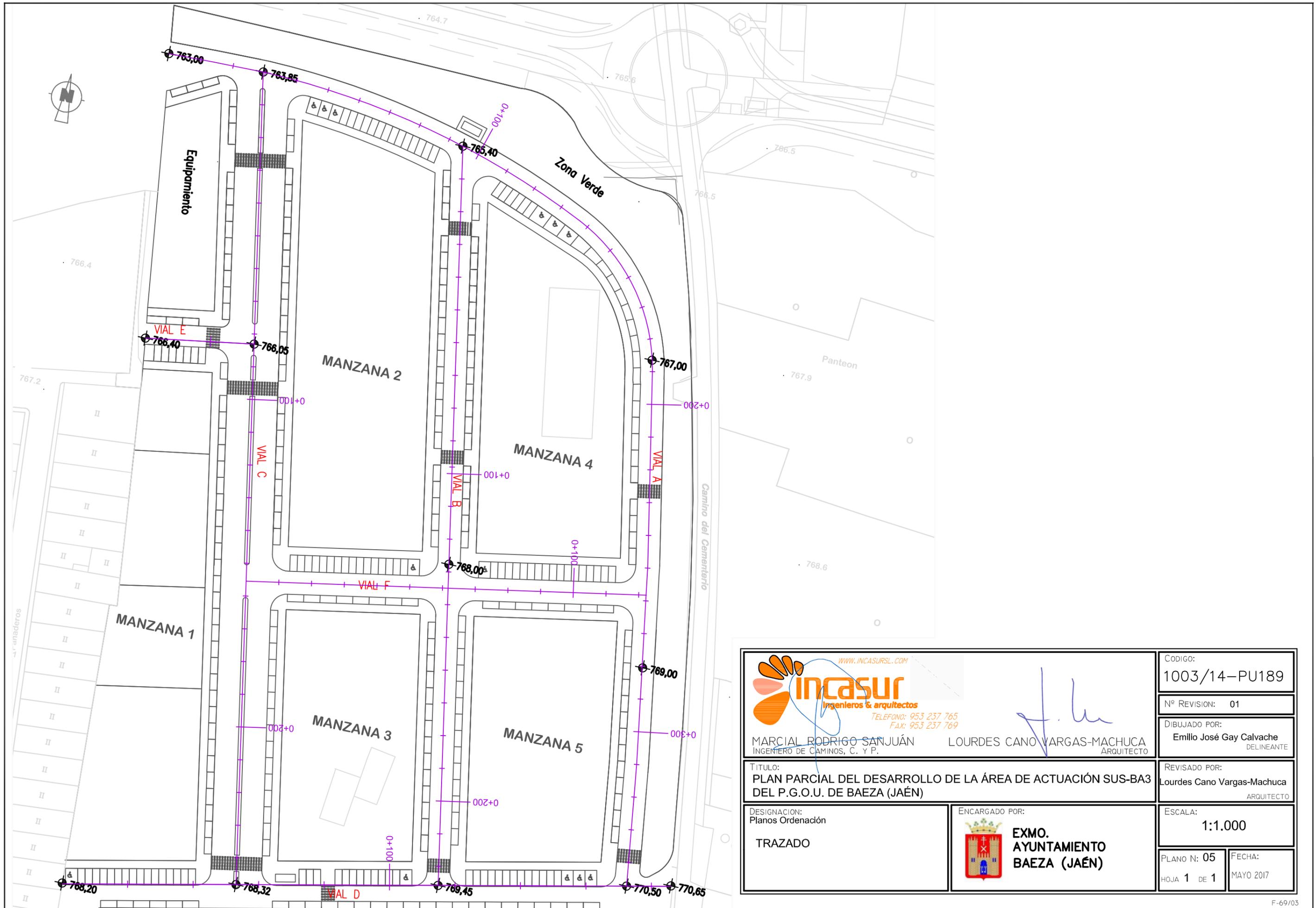


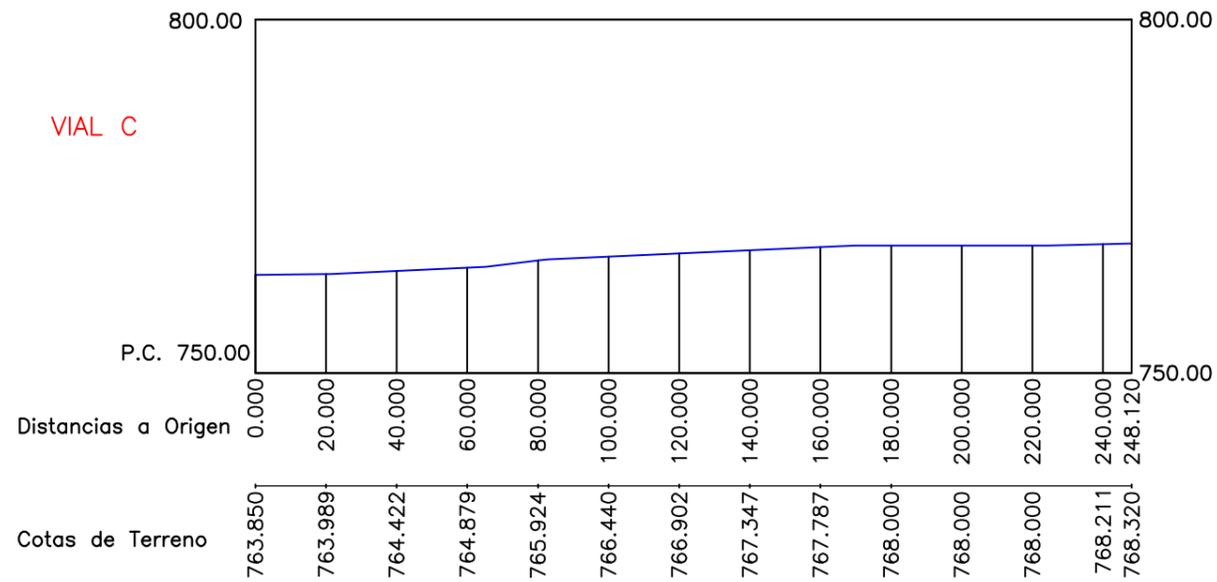
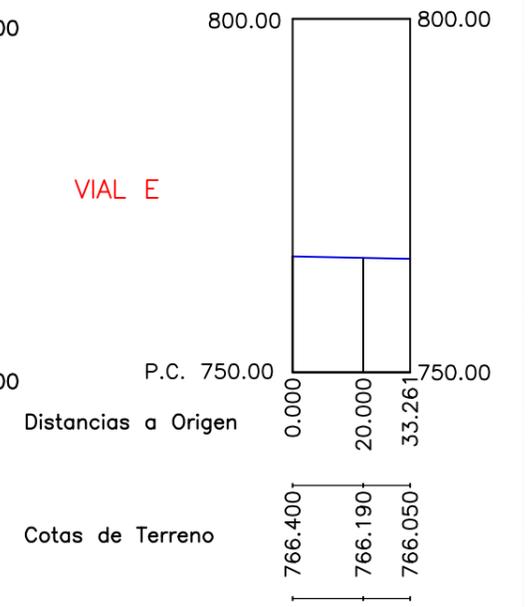
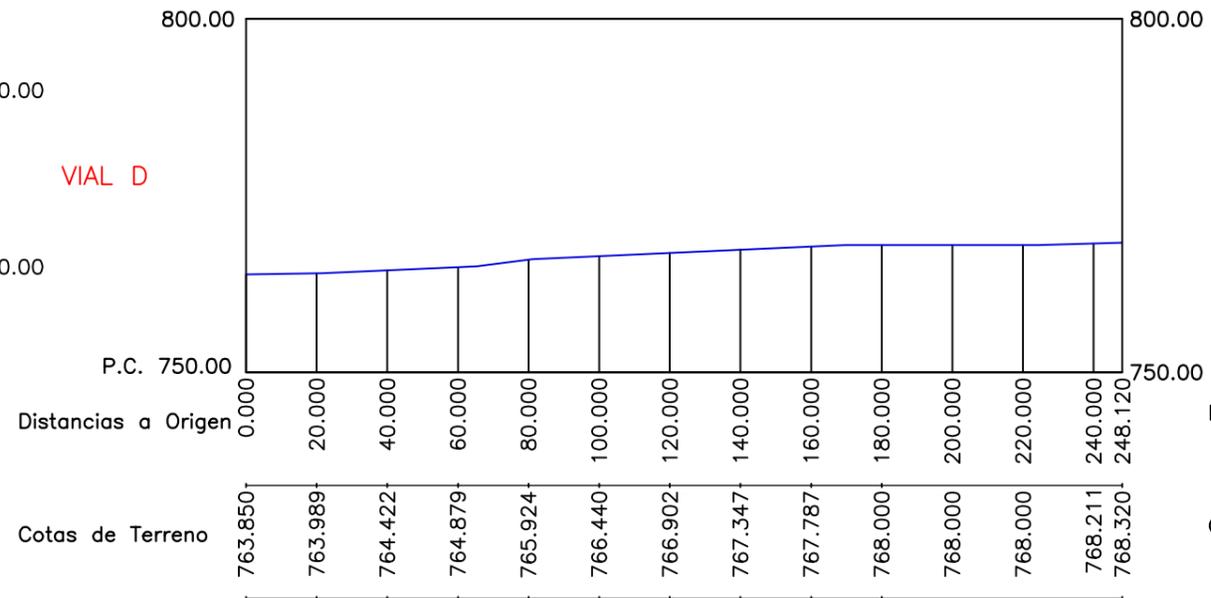
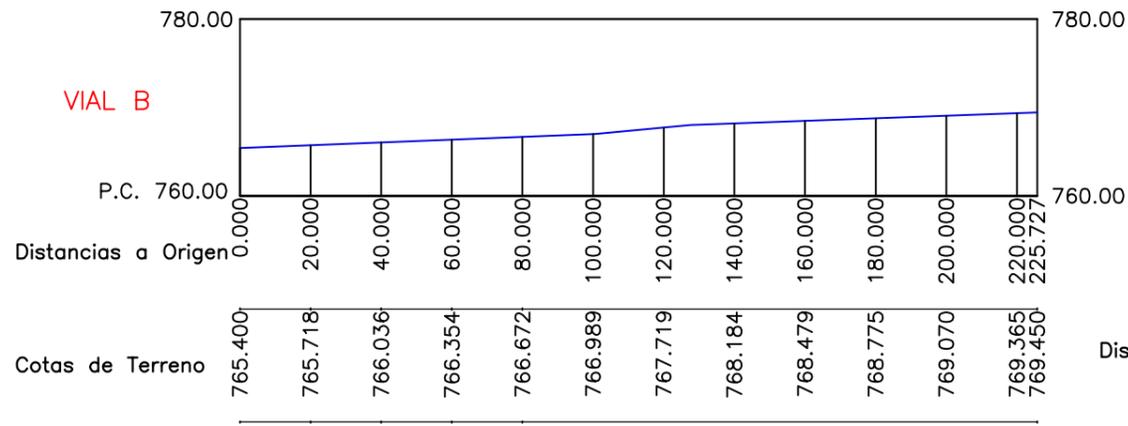
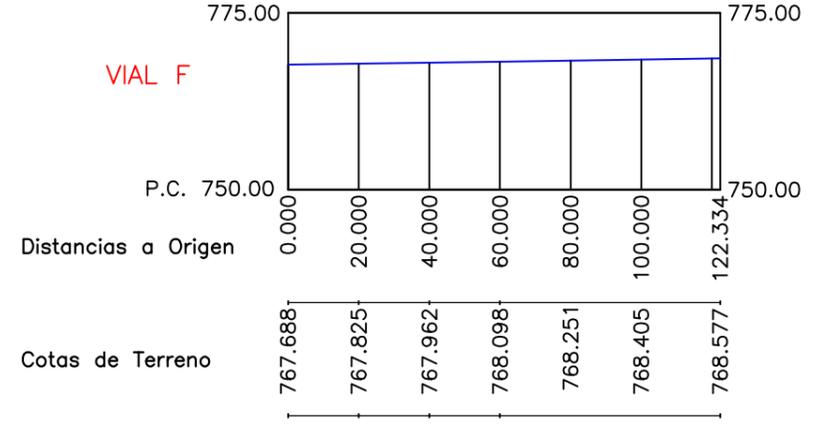
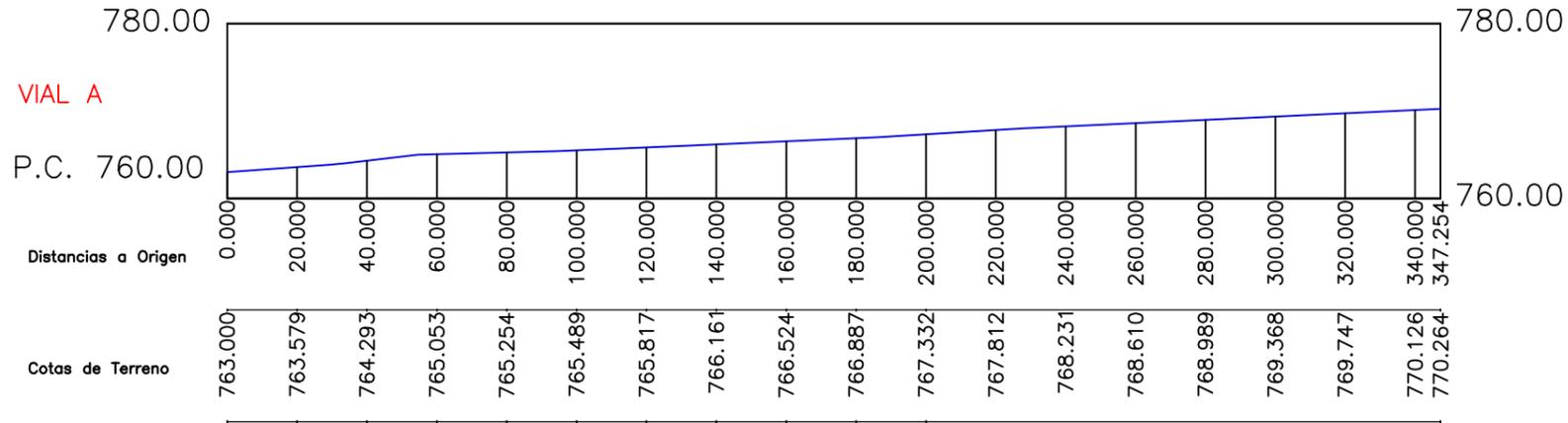
 <p>www.INCASURSL.COM  <b>incasur</b>          Ingenieros &amp; arquitectos          TELEFONO: 953 237 765          FAX: 953 237 769</p>	CODIGO: 1003/14-PU189
	N° REVISION: 01
MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.	LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO
DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE	REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO
TITULO: PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)	ESCALA: 1:100
DESIGNACION: Planos Ordenación RED VIARIA. SECCIONES TIPO.	ENCARGADO POR:  EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)
PLANO N.4.2.4 HOJA 1 DE 1	FECHA: MAYO 2017

# SECCIÓN TIPO VIAL F

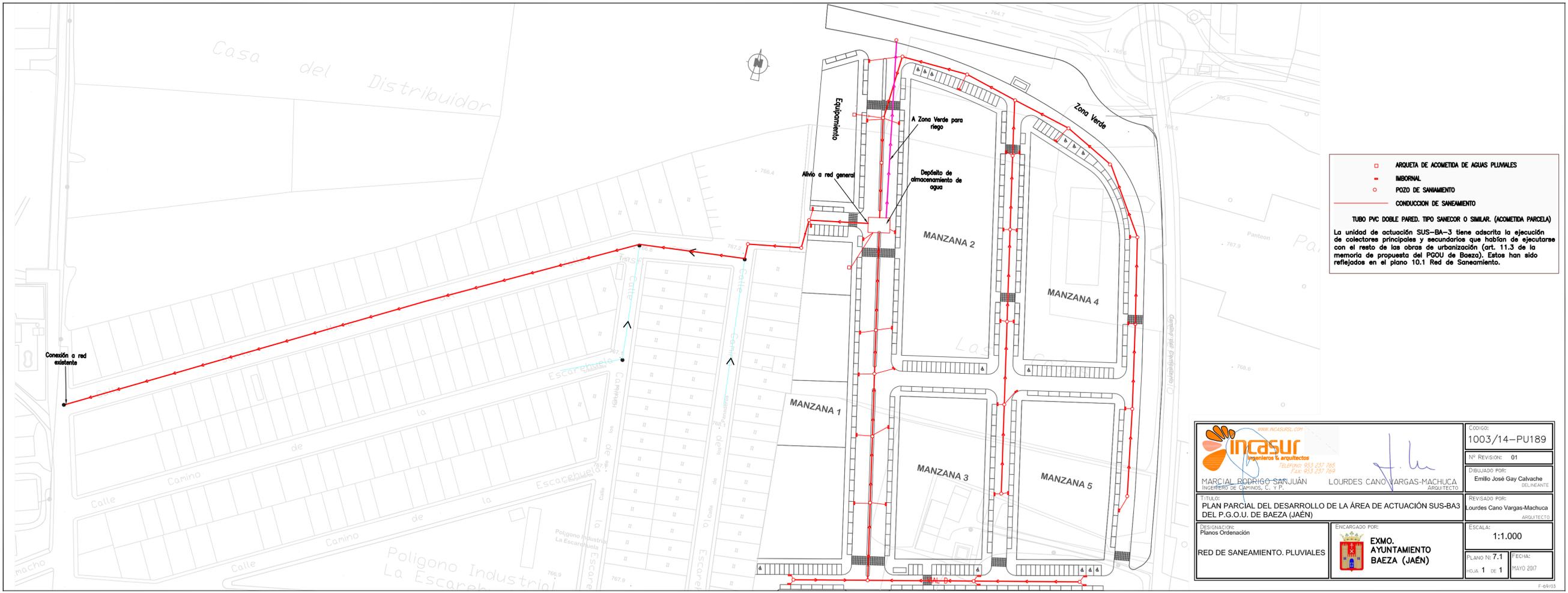


 <p>www.incasur.com</p> <p>TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769</p> <p>MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.</p>	CODIGO: 1003/14-PU189
	N° REVISION: 01
MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.	LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO
DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE	REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO
TITULO: PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)	ESCALA: 1:100
DESIGNACIÓN: Planos Ordenación  RED VIARIA. SECCIONES TIPO.	ENCARGADO POR:  EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)
PLANO N.4.2.5 HOJA 1 DE 1	FECHA: MAYO 2017





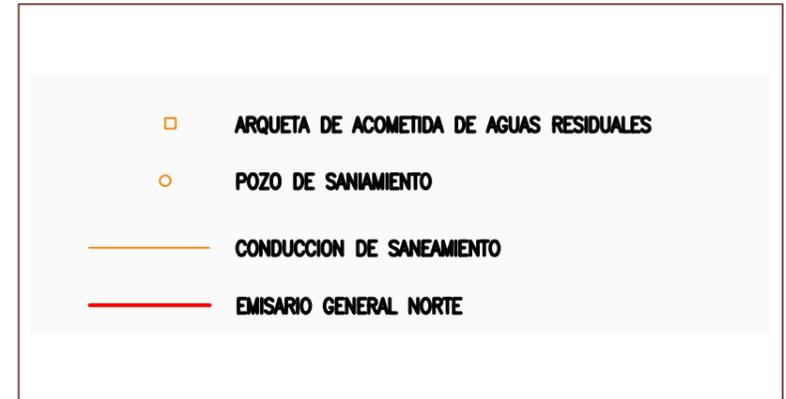
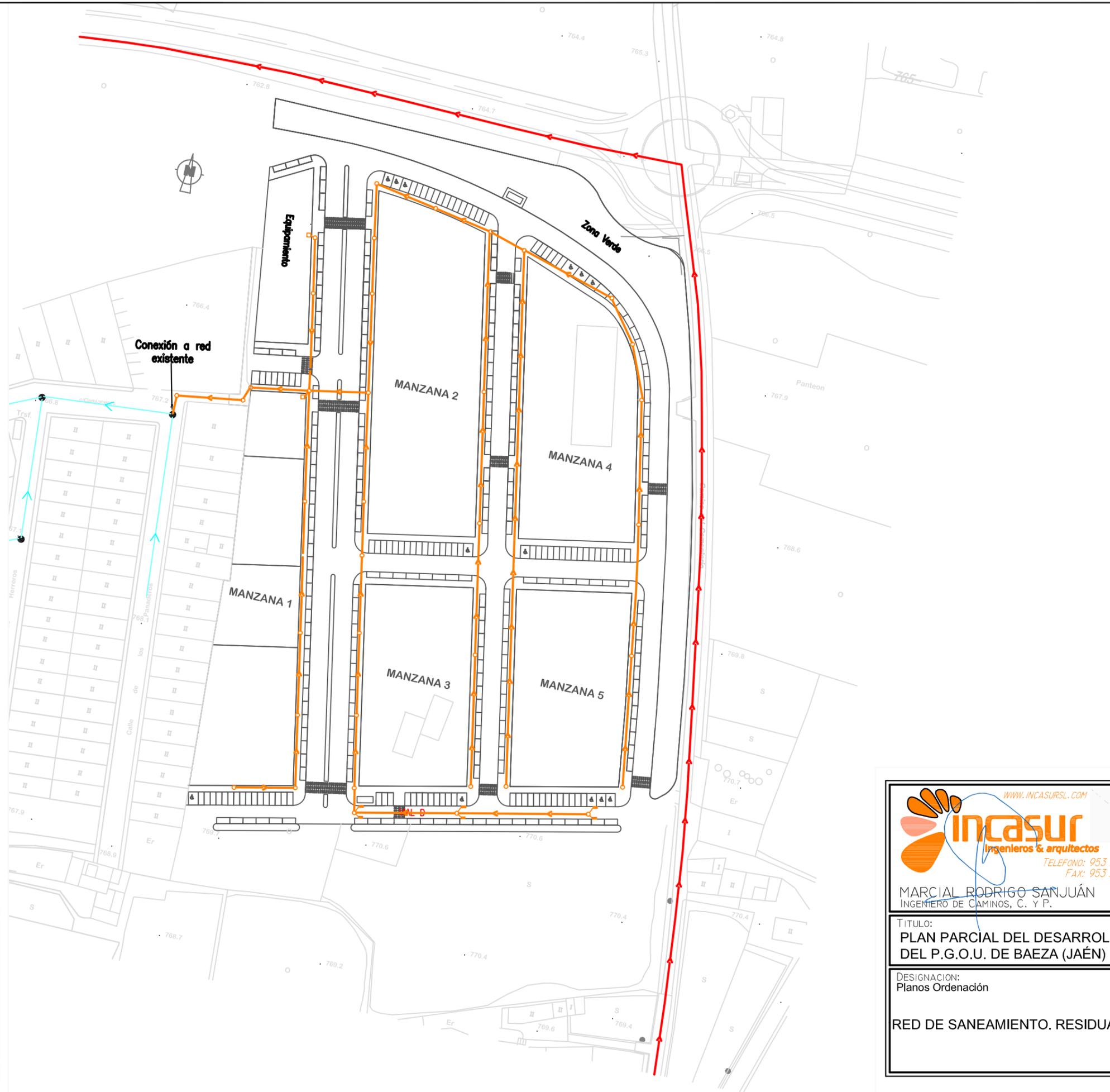
 <p>www.incasur.com Ingenieros &amp; arquitectos TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769</p>	<p>CODIGO: 1003/14-PU189</p>
	<p>Nº REVISION: 01</p>
<p>MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.</p>	<p>LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO</p>
<p>TITULO: PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</p>	<p>REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO</p>
<p>DESIGNACION: Planos Ordenación</p>	<p>ENCARGADO POR: EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</p>
<p>PERFILES LONGITUDINALES</p>	<p>ESCALA: H: 1/2.000 ; V: 1/1.000</p>
	<p>PLANO N: 06 HOJA 1 DE 1</p>
	<p>FECHA: MAYO 2017</p>



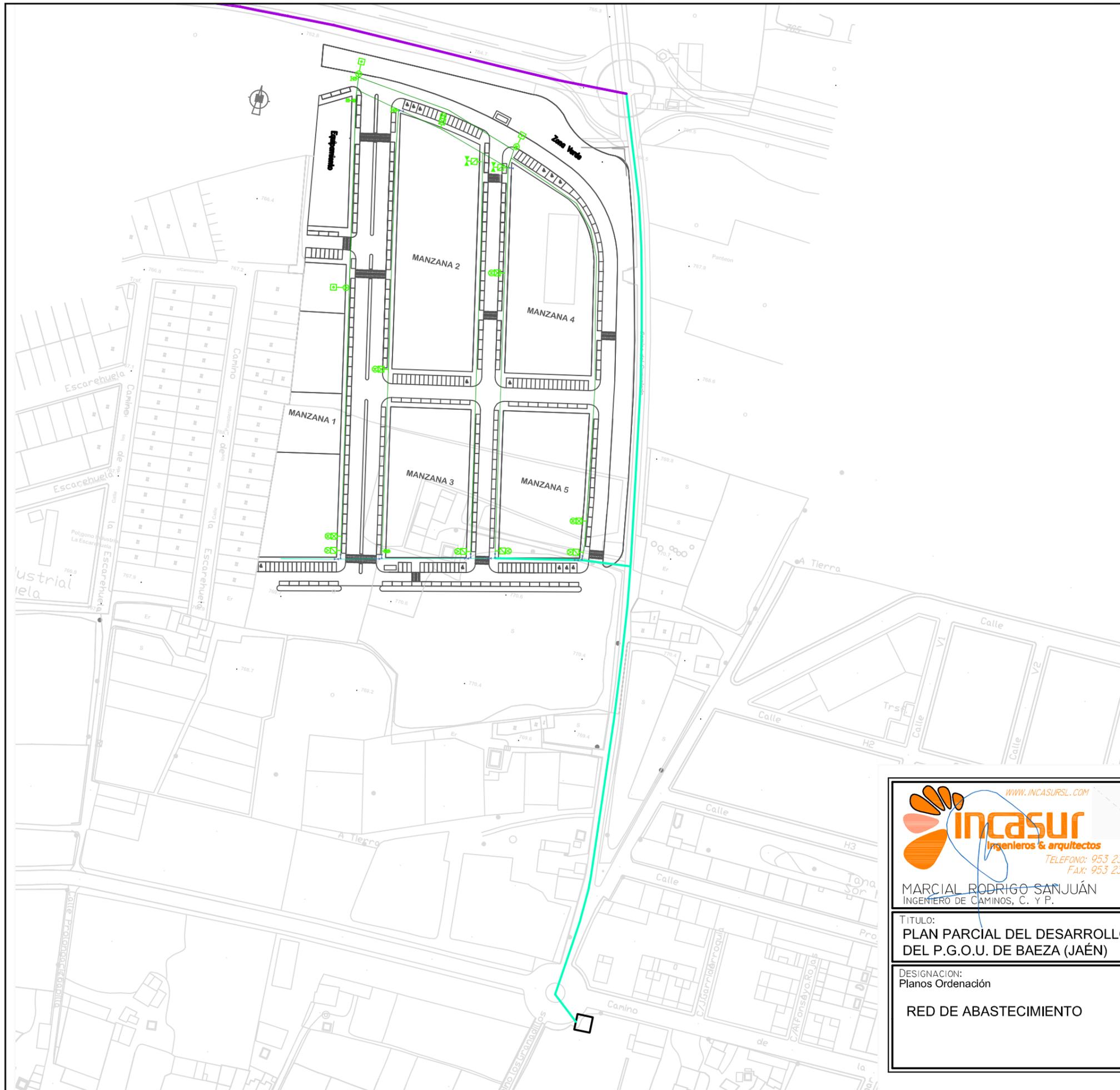
□ ARQUETA DE ACOMETIDA DE AGUAS PLUVIALES  
 — CONDUCCIÓN DE SANEAMIENTO  
 ○ POZO DE SANEAMIENTO  
 - - - - - TUBO PVC DOBLE PARED, TIPO SANEADOR O SIMILAR. (ACOMETIDA PARCELA)

La unidad de actuación SUS-BA-3 tiene adscrita la ejecución de colectores principales y secundarios que habrán de ejecutarse con el resto de las obras de urbanización (art. 11.3 de la memoria de propuesta del PGOU de Baeza). Estos han sido reflejados en el plano 10.1 Red de Saneamiento.

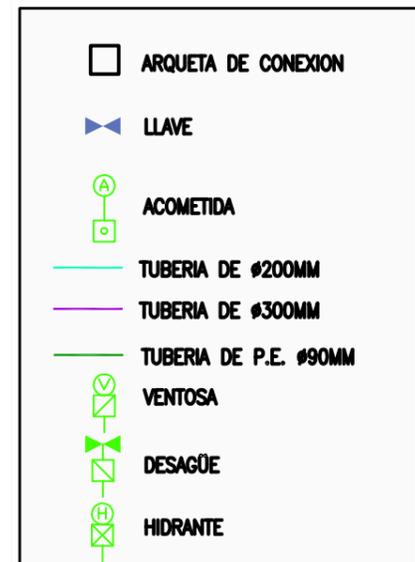
 <p> <b>INCASUR</b>  <small>Ingenieros &amp; arquitectos</small>  <small>TELÉFONO: 953 257 765</small>  <small>FAX: 953 257 769</small> </p>	CÓDIGO: <b>1003/14-PU189</b>
	Nº REVISIÓN: <b>01</b>
MARCIAL RODRIGO SANJUÁN <small>INGENIERO DE CARRETERAS, C. y P.</small>	LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA <small>ARQUITECTA</small>
DIBUJADO POR: <b>Emilio José Gay Calvache</b> <small>DELINEANTE</small>	
TÍTULO: <b>PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</b>	
REVISADO POR: <b>Lourdes Cano Vargas-Machuca</b> <small>ARQUITECTA</small>	
DESIGNACIÓN: <b>Planes Ordenación</b>	ENCARGADO POR:  <b>EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</b>
RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES	ESCALA: <b>1:1.000</b>
PLANO N.º: <b>7.1</b>	FECHA: <b>MAYO 2017</b>
HOJA: <b>1</b> DE <b>1</b>	



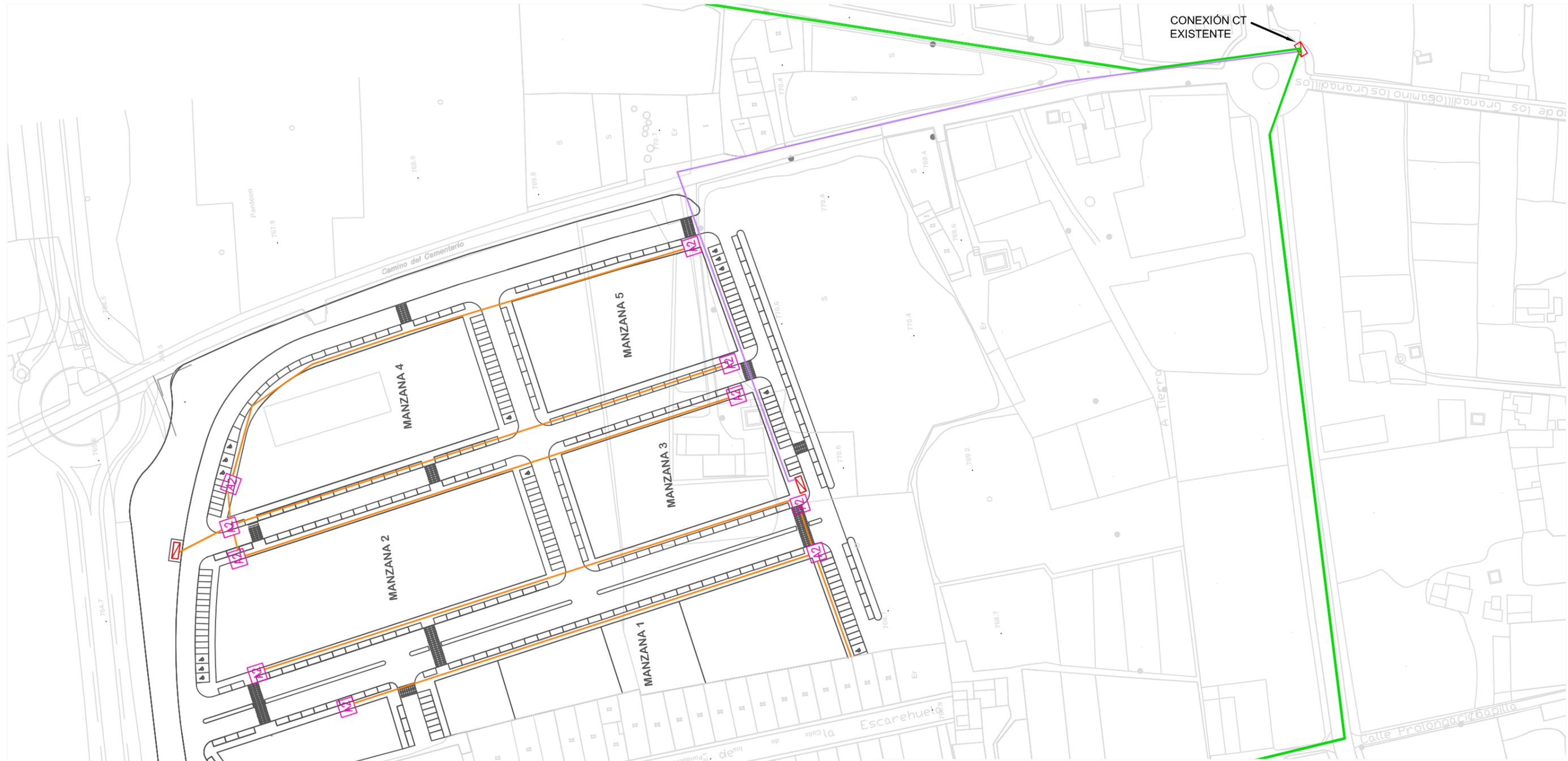
 <p><b>incasur</b> Ingenieros &amp; arquitectos</p> <p>WWW.INCASURSL.COM</p> <p>TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769</p>	CODIGO: 1003/14-PU189
	N° REVISION: 01
MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.	LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO
TÍTULO: <b>PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</b>	
DESIGNACIÓN: Planos Ordenación	ENCARGADO POR:  <b>EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</b>
REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO	
ESCALA: 1:1.000	
RED DE SANEAMIENTO. RESIDUALES	PLANO N: 7.2 HOJA 1 DE 1
FECHA: MAYO 2017	



Además, la unidad de actuación SUS-BA3 tiene adcrita la ejecución de infraestructuras de abastecimiento de agua que habrán de ejecutarse conjuntamente con las obras de urbanización (art. 11.2 de la memoria de propuesta del PGOU de Baeza). Estas infraestructuras están descritas en el plano 09.1 Abastecimiento de agua potable núcleo urbano de Baeza del PGOU de Baeza".



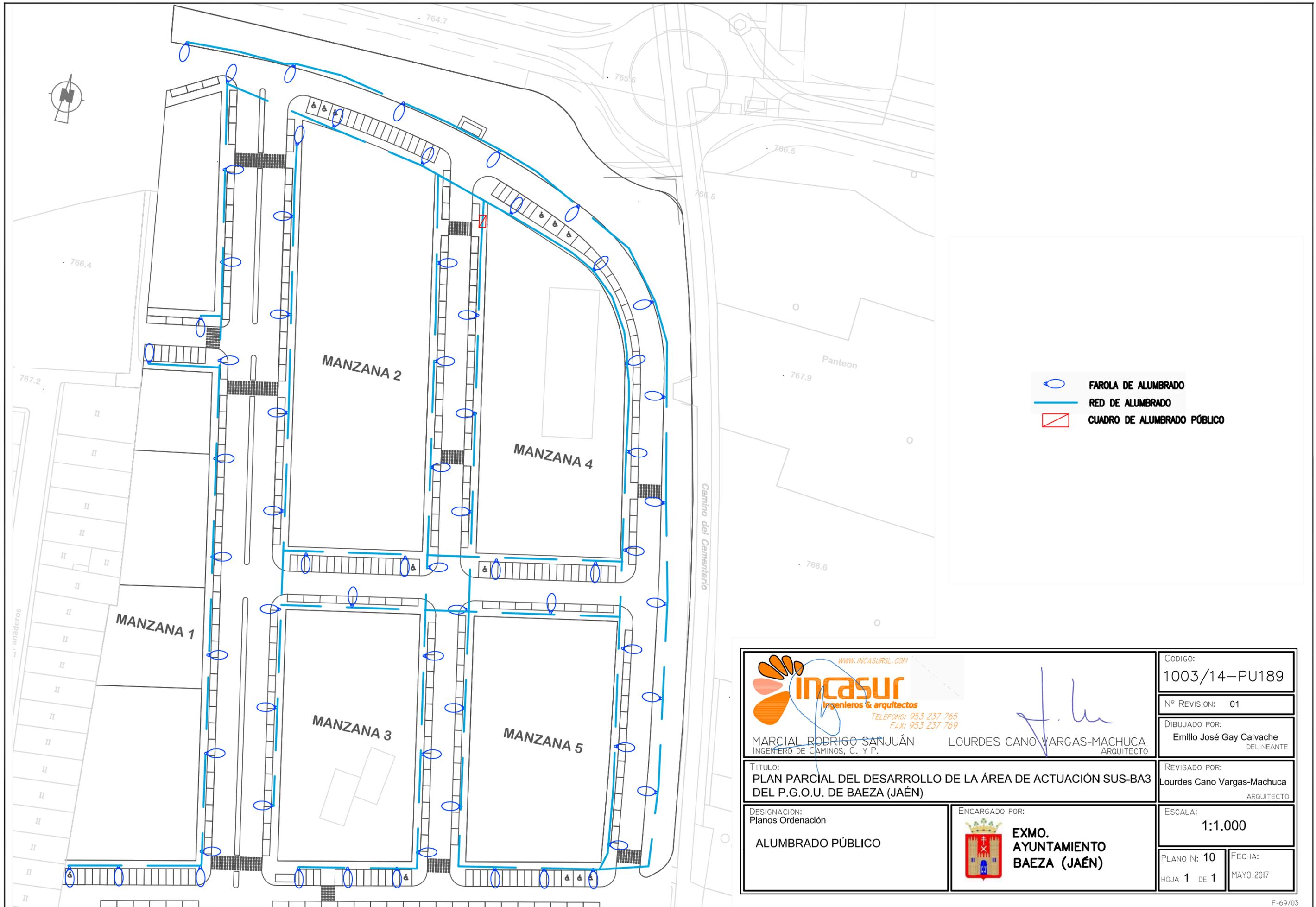
 www.incasursl.com TELEFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769	CODIGO: <b>1003/14-PU189</b>
	N° REVISION: 01
MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.	LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO
DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE	REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO
TITULO: <b>PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</b>	ESCALA: <b>1:1.000</b>
DESIGNACION: Planos Ordenación <b>RED DE ABASTECIMIENTO</b>	ENCARGADO POR:  <b>EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</b>
PLANO N: 08 HOJA 1 DE 1	FECHA: MAYO 2017



CONEXIÓN CT EXISTENTE

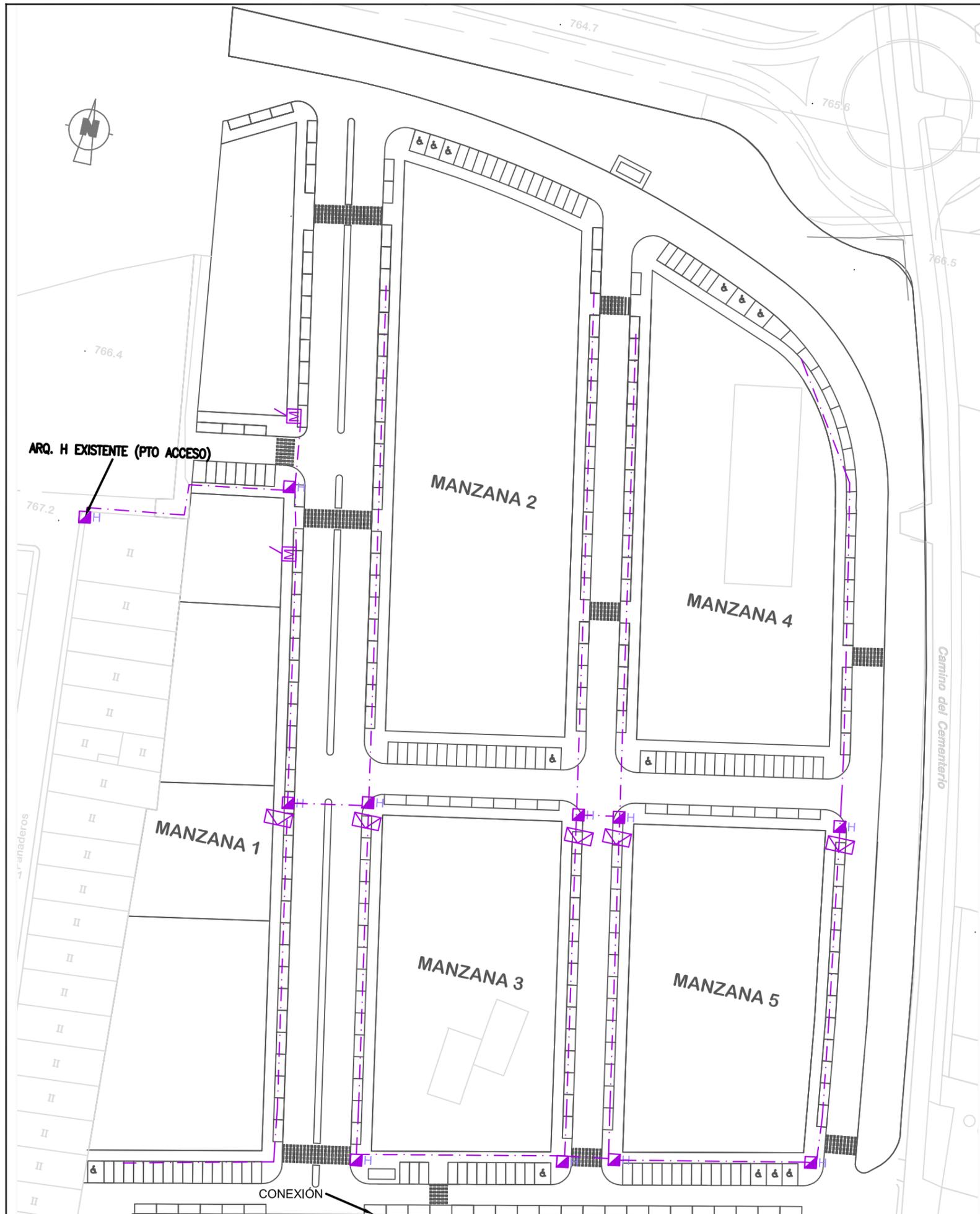
-  CENTRO DE TRANSFORMACION
-  ARQUETA TIPO 2 EN RED DE BAJA TENSION
-  LINEA DE DISTRIBUCION DE LA RED DE BAJA TENSION
-  LINEA ENCGANCHE A C.T.
-  LINEA EXISTENTE LSMT 25 KV ENTRE CD 33446 (ESCARUELA) Y CD 77991 (LA TENIENTA)

 <p><b>incasur</b> Ingenieros &amp; arquitectos TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769</p>	CODIGO: 1003/14-PU189
	Nº REVISION: 01
MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.	 LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO
TÍTULO: <b>PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</b>	DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE
DESIGNACION: Planos Ordenación	REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO
ENCARGADO POR:  <b>EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</b>	ESCALA: <b>1:1.500</b>
ENERGÍA ELÉCTRICA	PLANO N: 09 HOJA 1 DE 1
FECHA: MAYO 2017	



-  FAROLA DE ALUMBRADO
-  RED DE ALUMBRADO
-  CUADRO DE ALUMBRADO PÚBLICO

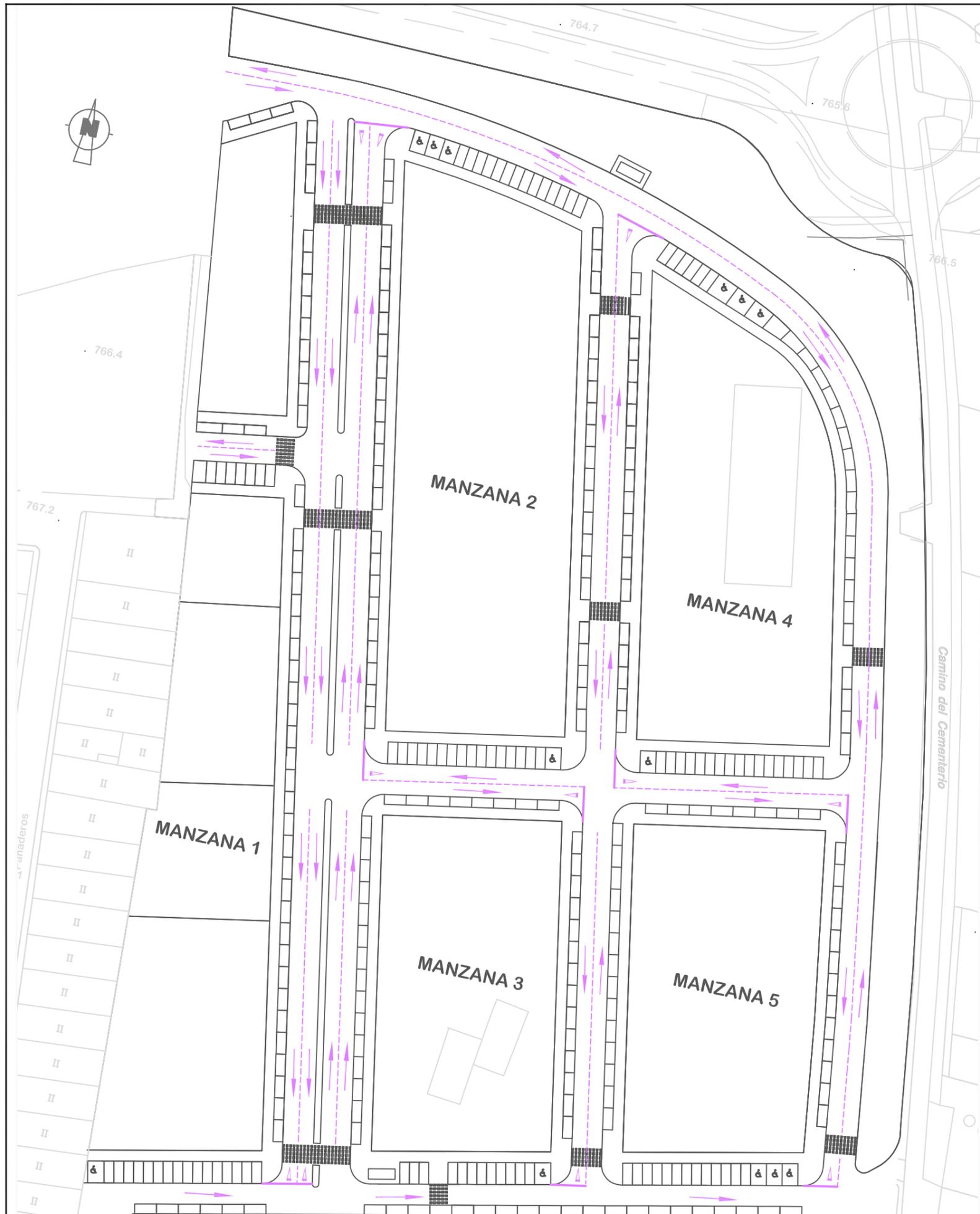
 <p><b>incasur</b> Ingenieros &amp; arquitectos</p> <p>TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769</p> <p>MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.</p>	 <p>LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO</p>	CODIGO: 1003/14-PU189
	N° REVISION: 01	
DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE		REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO
TÍTULO: <b>PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</b>		
DESIGNACIÓN: Planos Ordenación  <b>ALUMBRADO PÚBLICO</b>	ENCARGADO POR:  <b>EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</b>	ESCALA: <b>1:1.000</b>
		PLANO N: 10 HOJA 1 DE 1
		FECHA: MAYO 2017



LEYENDA

	LÍNEA DE TELECOMUNICACIONES
	ARQUETA TIPO "H" 80x70x89 cms.
	PEDESTAL
	ARQUETA TIPO "M" CON ACOMETIDAS DOMICILIARIAS 30x30x55 cms.

 www.incasur.com TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769 <b>MARCIAL RODRIGO SANJUÁN</b> INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.	 <b>LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA</b> ARQUITECTO	CODIGO: <b>1003/14-PU189</b>
	N° REVISION: 01	DIBUJADO POR: <b>Emilio José Gay Calvache</b> DELINEANTE
TÍTULO: <b>PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</b>		REVISADO POR: <b>Lourdes Cano Vargas-Machuca</b> ARQUITECTO
DESIGNACIÓN: <b>Planos Ordenación</b>  <b>RED TELECOMUNICACIONES</b>	ENCARGADO POR:  <b>EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</b>	ESCALA: <b>1:1.000</b>
PLANO N: 11 HOJA 1 DE 1		FECHA: MAYO 2017

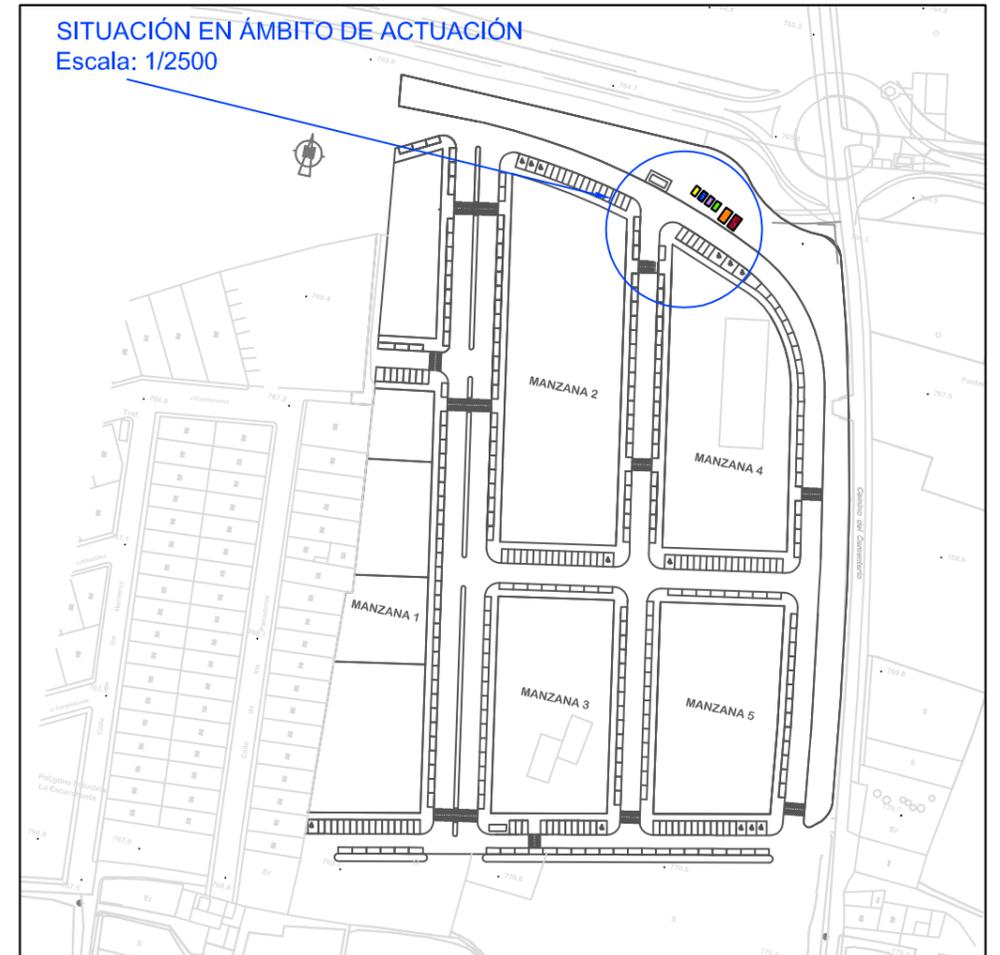
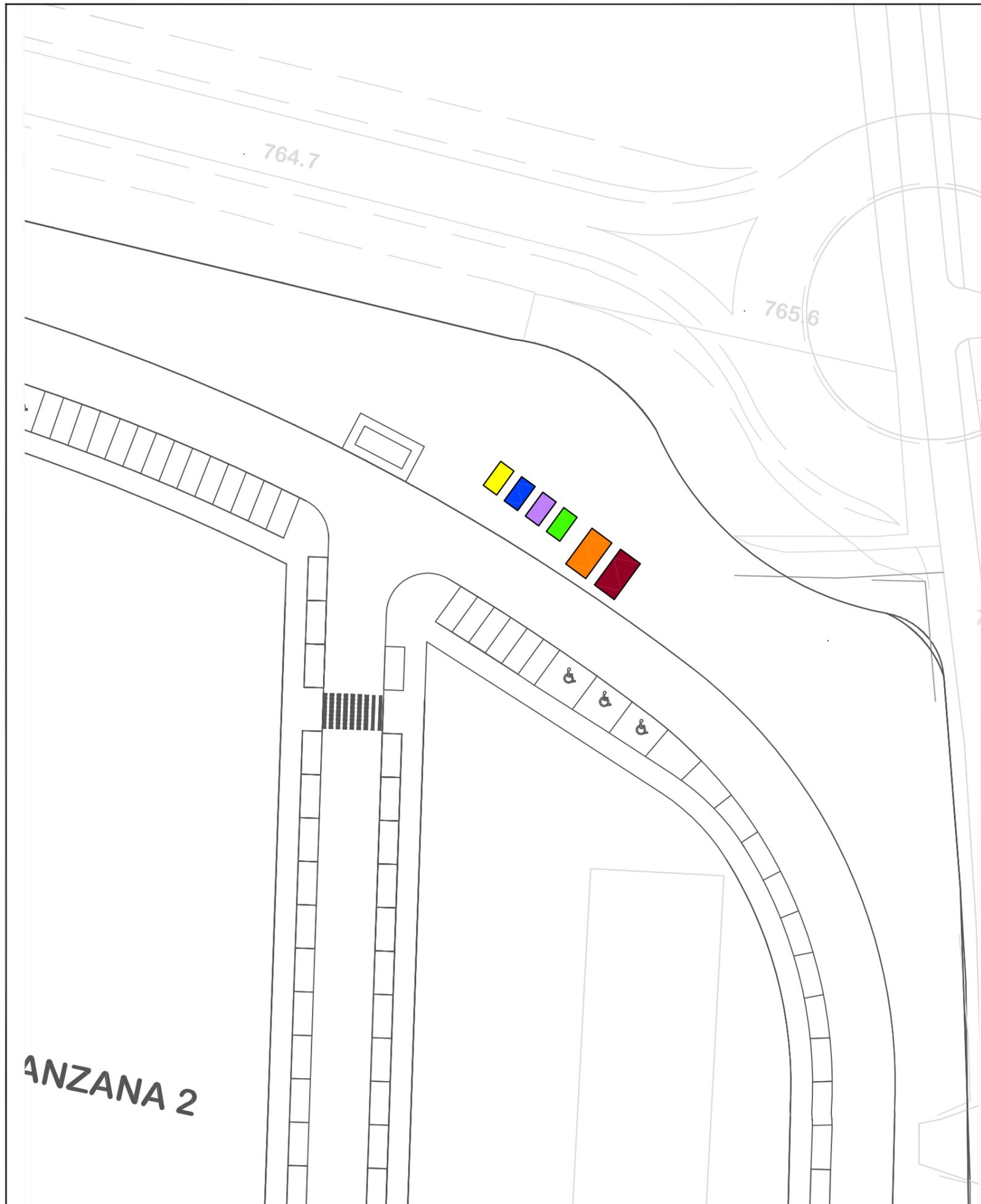


LEYENDA

← DIRECCIÓN DEL TRÁFICO

◁ CEDA EL PASO

 <p>www.incasursl.com</p> <p>TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769</p> <p>MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.</p>	 <p>LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO</p>	CODIGO: 1003/14-PU189
		Nº REVISION: 01
<p>TITULO: PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</p>		<p>DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE</p>
<p>DESIGNACIÓN: Planos Ordenación</p> <p>CIRCULACIONES DE TRÁFICO</p>		<p>REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO</p>
<p>ENCARGADO POR:</p>  <p>EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</p>		<p>ESCALA: 1:1.000</p>
		<p>PLANO N: 12 HOJA 1 DE 1</p> <p>FECHA: MAYO 2017</p>

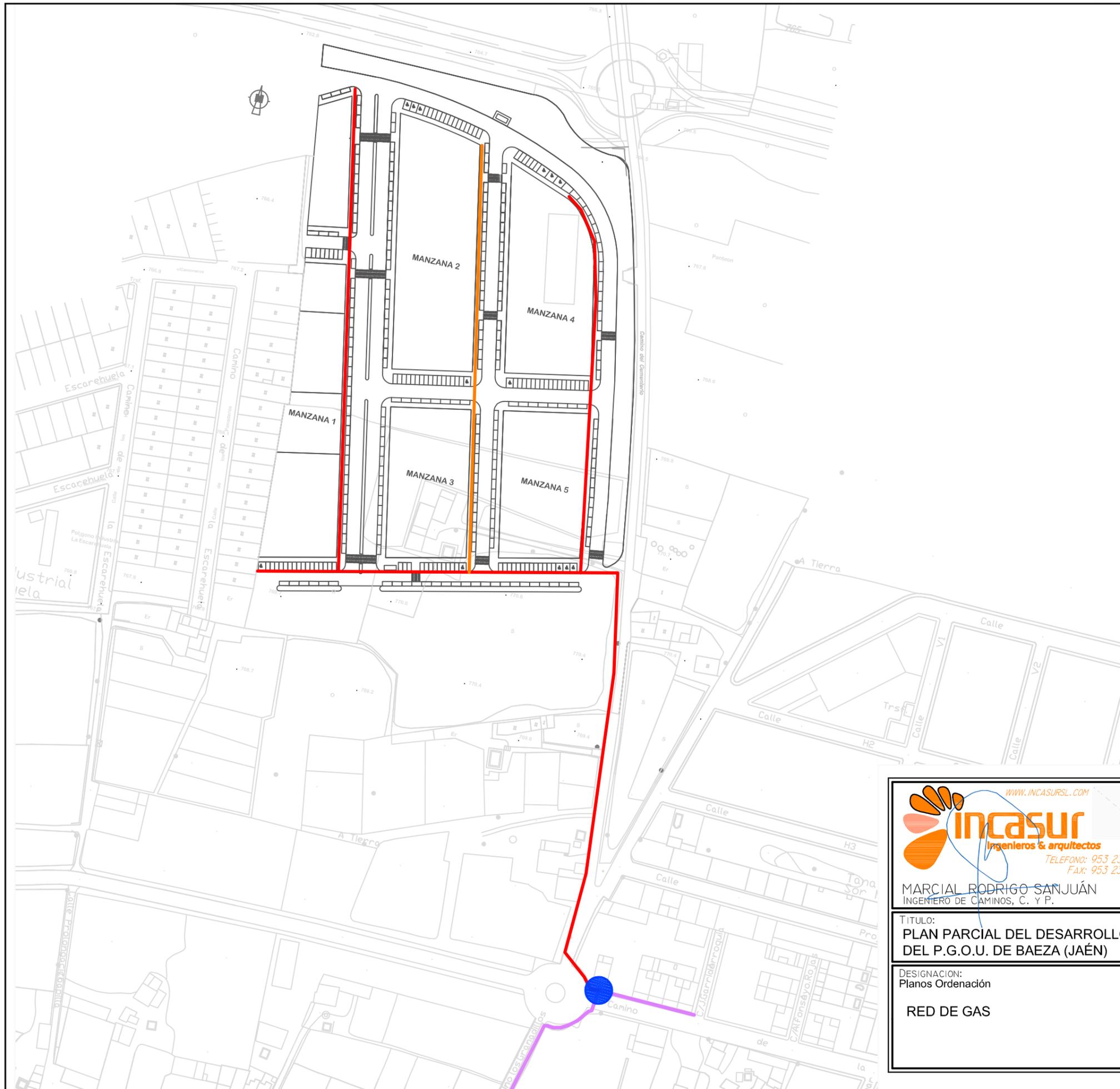


LEYENDA

-  CONTENEDOR DE PLÁSTICOS Y METAL
-  CONTENEDOR DE PAPEL Y CARTÓN
-  CONTENEDOR DE RESIDUOS SÓLIDOS
-  CONTENEDOR DE ESCOMBROS
-  CONTENEDOR DE PODA
-  CONTENEDOR DE VIDRIO

MANZANA 2

 <p>www.incasursl.com Ingenieros &amp; arquitectos TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769</p>	<p>CODIGO: 1003/14-PU189</p>
	<p>Nº REVISION: 01</p>
<p>MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.</p>	<p>LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO</p>
<p>TITULO: PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)</p>	<p>DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE</p>
<p>DESIGNACIÓN: Planos Ordenación</p>	<p>REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO</p>
<p>GESTIÓN DE RESIDUOS</p>	<p>ENCARGADO POR:  EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</p>
	<p>ESCALA: 1:500</p>
	<p>PLANO N: 13 HOJA 1 DE 1</p>
	<p>FECHA: MAYO 2017</p>



**LEYENDA GAS**

	CONEXIÓN DE GAS
	RED DE GAS EXISTENTE
	TUBERÍA A CONSTRUIR PE 100 SDR 17,6 Ø110mm
	TUBERÍA A CONSTRUIR PE 100 SDR 17,6 Ø90mm

 <p><b>incasur</b> Ingenieros &amp; arquitectos</p> <p>TELÉFONO: 953 237 765 FAX: 953 237 769</p> <p>MARCIAL RODRIGO SANJUÁN INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.</p>	 <p>LOURDES CANO VARGAS-MACHUCA ARQUITECTO</p>	CODIGO: 1003/14-PU189
		Nº REVISION: 01
		DIBUJADO POR: Emilio José Gay Calvache DELINEANTE
<b>TÍTULO:</b> PLAN PARCIAL DEL DESARROLLO DE LA ÁREA DE ACTUACIÓN SUS-BA3 DEL P.G.O.U. DE BAEZA (JAÉN)		REVISADO POR: Lourdes Cano Vargas-Machuca ARQUITECTO
<b>DESIGNACIÓN:</b> Planos Ordenación  RED DE GAS	<b>ENCARGADO POR:</b>  <b>EXMO. AYUNTAMIENTO BAEZA (JAÉN)</b>	ESCALA: <b>1:2.000</b>
		PLANO N: 14 HOJA 1 DE 1
		FECHA: MAYO 2017

		Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
		<a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a>	
	1003/14-PU189	Revisión: 3	Fecha: Mayo 2017

## DOCUMENTO N° 4: ORDENANZAS REGULADORAS

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

## DOCUMENTO Nº 4: NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS

### ÍNDICE

<b>TITULO I: GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.</b>	<b>2</b>
<b>TITULO II: NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS GENERALES.</b>	<b>20</b>
<b>TITULO III: ORDENANZAS PARTICULARES.</b>	<b>21</b>
CAPITULO 1º.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS DE USOS Y DE LA ZONIFICACIÓN.	21
<i>Artículo 1.- Ámbito y Tipología.</i>	21
<i>Artículo 2.- Zonificación</i>	21
SECCIÓN 1º.- <b>ORDENANZAS REGULADORAS USO INDUSTRIAL</b>	21
<i>Artículo 3.- Usos característicos.</i>	21
<i>Artículo 4.- Uso permitidos</i>	21
<i>Artículo 5.- Compatibilidad y asignación de usos.</i>	22
<b>ORDENACIÓN EDIFICATORIA DEL USO INDUSTRIAL.</b>	22
<i>Artículo 6.- Parcela mínima edificable:</i>	22
<i>Artículo 7.- Posición de la edificación.</i>	23
<i>Artículo 8.- Ocupación de Parcela.</i>	23
<i>Artículo 9.- Edificabilidad neta</i>	23
<i>Artículo 10.- Altura de la Edificación.</i>	23
<i>Artículo 11.- Condiciones particulares de estética.</i>	24
<b>SECCIÓN 2º ORDENANZAS REGULADORAS USO TERCIARIO.</b>	24
<i>Artículo 12.- Usos característicos.</i>	24
<i>Artículo 13.- Uso permitidos</i>	24
<b>ORDENACIÓN EDIFICATORIA DEL USO TERCIARIO.</b>	27
<i>Artículo 14.- Parcela mínima edificable:</i>	27
<i>Artículo 15.- Posición de la edificación.</i>	27
<i>Artículo 16.- Ocupación de Parcela.</i>	27
<i>Artículo 17.- Edificabilidad neta</i>	27
<i>Artículo 18.- Altura de la Edificación.</i>	28
<i>Artículo 19.- Condiciones particulares de estética.</i>	28
SECCIÓN 3ª <b>CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTOS</b>	37
<i>Artículo 20.- Ámbito y definición.</i>	38

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

<i>Artículo 21.- Uso permitido. ....</i>	38
<i>Artículo 22.- Criterios de Ordenación.....</i>	38
SECCIÓN 4ª ZONA DE USO VIARIO.....	38
SECCIÓN 5ª ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. ....	38

## **TITULO I: GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.**

Se tendrá en cuenta lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Baeza:

### **Artículo 9.138** Condiciones generales.

#### 1. Condiciones Generales Relativas a los Vertidos.

a. Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

b. El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar las tomas de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la Ordenanza de vertidos.

c. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y que resulten aceptables por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

d. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por la normativa vigente sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Ordenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

#### 2. Condiciones Generales Relativas a las Emisiones de contaminantes a la atmósfera:

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

a. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos reglamentariamente: Ley 34/2007, de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera, Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y demás normativa que desarrolle o sustituya la anterior. En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio.

b. Se definirán las obligaciones de los titulares de actividades potencialmente contaminadoras recogidas en el artículo 55 de la Ley 7/2007, haciendo especial mención a la nueva autorización de emisiones regulada en el artículo 56 de la Ley 7/2007 y el artículo 13 de la Ley 34/2007.

c. Hasta que se publique la normativa de desarrollo de la Ley 7/2007, GICA, en materia de protección de la contaminación atmosférica, las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

d. La evacuación de gases de las actividades incluidas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente para la toma de muestras, Orden de 18 de octubre de 1976.

e. Los niveles de inmisión se regirán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono, y las demás de general aplicación y por el Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente.

f. Cuando los niveles de inmisión de los contaminantes regulados en el Real Decreto 1073/2002 se vean superados, las Normas del municipio de Baeza deberán establecer medidas correctoras encaminadas a garantizar el cumplimiento de los niveles máximos de emisión de gases y partículas. Asimismo, quedará prohibida la concesión de cualquier tipo de Licencia o autorización de actividades que produzcan emisiones de gases y partículas al exterior cuando se den estas circunstancias.

### 3. Condiciones estéticas.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

a. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

b. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

c. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

4. Condiciones Generales Relativas a la separación medianera. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

5. Además de las anteriores condiciones generales se cumplirán el resto de medidas generales establecidas en el capítulo de Protección Ambiental de estas normas.

**Artículo 9.139 Organización Interna de los Usos Industriales.**

1. Servicios de Aseo. Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. Circulación Interior. Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo y de ciento veinte (120) centímetros cuando su capacidad sea de más de cincuenta (50) puestos de trabajo.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	<a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a>			
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 5 DE 38

3. Dotación de Aparcamientos. Se dispondrán las plazas necesarias en el interior de la parcela en función de la actividad justificándose su cuantificación, y en su defecto se preverá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

4. Carga y Descarga. La carga y descarga se realizará en interior de las parcelas industriales para evitar de esta manera obstaculizar la calzada.

**Artículo 9.140** Actividades industriales sometidas a procedimientos de calificación ambiental. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios, se instruirán en base a los siguientes criterios:

- a. Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido, deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el área de sensibilidad acústica correspondiente.
- b. Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- c. Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

**Subsección Segunda. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales.**

**Artículo 9.141** Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

Las actividades incluidas en el uso industria y almacenamiento en general sólo podrán ubicarse en zonas calificadas como Industrial por el presente Plan y cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

**Artículo 9.142** Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 6 DE 38

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una de menor superficie.
- c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación. Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias.

**Artículo 9.143** Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una menor superficie.
- c. Deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados, estos residuos serán almacenados en envases homologados, acopiándose en sitio adecuado y una vez llenos serán recogidos o llevados a gestor autorizado. En ninguna circunstancia se verterá al suelo directamente y se cuidará del estado de los envases para evitar accidentes.

### **Subsección Tercera. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Servicios Avanzados.**

**Artículo 9.144** Condiciones de los Servicios Avanzados.

Esta clase de uso podrá acogerse a las condiciones generales establecidas para el uso pormenorizado industrial o para las condiciones establecidas para el uso pormenorizado oficinas. En las áreas de uso global residencial, si la ordenanza de zona lo permitiera, los usos de servicios avanzados cumplirán las condiciones generales del uso pormenorizado oficina. En las áreas de uso global industrial se acogerán a las características del uso pormenorizado

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	<a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a>			
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 7 DE 38

industrial o del uso pormenorizado oficinas de acuerdo con lo previsto en el planeamiento de desarrollo.

**Artículo 9.145** Condiciones de los espacios destinados a Servicios Avanzados

1. Las condiciones que han de reunir, serán las indicadas en los apartados siguientes:

a. La altura libre de planta, en edificios de Uso exclusivo será de TRES (3) m., en los restantes la indicada en la normativa particular de cada zona, pero nunca inferior a los DOS CON SESENTA (2,6)m.

b. Las oficinas deberán contar con los siguientes servicios sanitarios: hasta CIEN (100) m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; para cada DOSCIENTOS (200) m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a CIEN (100), se aumentará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso, para cada uno de los sexos.

2. Los despachos profesionales domésticos, cumplirán con las condiciones señaladas en la vivienda en la que se desarrollen.

**Subsección Cuarta. Puntos de venta de carburantes.**

**Artículo 9.146** Condiciones de implantación.

1. Dentro de los suelos calificados como protección de viario y en aquellos expresamente previstos por el planeamiento y no contradiga las presentes Normas Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.

2. Hasta tanto se apruebe el mencionado Plan Especial, en el suelo urbano, así como en el urbanizable ordenado, únicamente podrán autorizarse en parcelas privadas cuando se trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y que estén expresamente señalados en los planos de ordenación detalla, o bien mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al sistema viario, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

3. Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo Urbanizable deberán estar previstas expresamente en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones:

- a. Conveniencia y necesidad de las instalaciones.
- b. Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
- c. Adecuación al entorno urbano.
- d. Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario y podrá ser aumentada, salvo justificación en el Plan Especial, en función de la perturbación que pueda producirse en el tráfico rodado.
- e. Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto mas desfavorable.
- f. Parcela mínima: Mil (1.000) metros cuadrados.
- g. Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.
- h. Ubicarse en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de dieciseis (16) metros.

4. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de diez mil (10.000) metros cuadrados y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.

5. A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017
PÁGINA: 9 DE 38				

6. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios asociados a la actividad principal, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos y estén destinados a la prestación de servicios a los usuarios de la estación de servicio, tales como lavadero, pequeño comercio, talleres y cafetería. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

7. Se tendrá en cuenta el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de dichas actividades y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

#### **Sección 4ª: Uso Centros y Servicios Terciarios.**

##### **Artículo 9.147** Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A. Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B. Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

C. Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas, o a prestar servicios a los particulares. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 10 DE 38

a. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta.

b. Agrupación comercial o centro comercial: cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales y su superficie no supera los dos mil (2.000) metros cuadrados de edificación.

c. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta

d. Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

D. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

E. Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

- a. Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	<a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a>			
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 11 DE 38

b. Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

**Artículo 9.148** Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

- a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante de los objetivos de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

**Subsección Primera: Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje.**

**Artículo 9.149** Dimensiones.

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

**Artículo 9.150** Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

**Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.**

**Artículo 9.151** Condiciones de Aplicación.

1. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
2. La instalación de estas actividades se deberá condicionar a la justificación de que el nivel de molestias que generan es tolerable para la tranquilidad del vecindario.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	<a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a>			
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 12 DE 38

**Artículo 9.152** Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de local o por cada tres (3) localidades si resultase número mayor.

**Subsección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.**

**Artículo 9.153** Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

**Artículo 9.154** Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

**Artículo 9.155** Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

**Artículo 9.156** Altura Libre de Pisos.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

**Artículo 9.157 Aseos.**

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta doscientos (200) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (200) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo y al menos uno de ellos adaptado.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. 3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

**Artículo 9.158 Aparcamientos.**

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías de local comercial y agrupación comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

**Artículo 9.159 Ordenación de la Carga y Descarga.**

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena que se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

**Artículo 9.160 Pasajes Comerciales.**

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

**Subsección Cuarta: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas.**

**Artículo 9.161 Escaleras.**

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

**Artículo 9.162 Ascensores.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

**Artículo 9.163 Altura Libre de Pisos.**

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

**Artículo 9.164 Aseos.**

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo y al menos uno de ellos adaptado.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

**Artículo 9.165 Aparcamientos.**

Cuando el uso de oficinas sea el determinado se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada treinta (30) metros cuadrados.

**Artículo 9.166 Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.**

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

**Subsección Quinta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento.**

**Artículo 9.167 Dotación de Aparcamiento.**

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 16 DE 38

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

3. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad la dotación de las plazas reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios ó semejantes.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes. En especial se eximirá del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los edificios de uso terciario situados en el área central cuya superficie sea menor de quinientos (500) m<sup>2</sup> así como aquellas edificaciones de cualquier uso que se sitúen sobre parcelas de superficie menor a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 17 DE 38

7. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías principales, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

**Artículo 9.168** Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
- b. En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

**Artículo 9.169** Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b. En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.
- c. En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario. El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

**Artículo 9.170** Plaza de Aparcamiento.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 18 DE 38

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos treinta (230) centímetros de anchura y de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros de longitud libres de obstáculos.
  
2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
  
3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.
  
4. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

**Artículo 9.171** Aparcamientos en Espacios Libres.

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
  
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

**Artículo 9.172** Acceso a los Garajes.

1. Lo garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a. A distancia menor de ocho (8) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

c. Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro del eje de otro acceso de garaje.

d. Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas. Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

3. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

4. En cualquier caso estas instalaciones cumplirán lo exigido por el Código Técnico de Edificación.

**Artículo 9.173 Utilización de los Garajes.**

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

**Artículo 9.174 Aparcamientos en Superficie.** Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

**Subsección Séptima: Agrupaciones Terciarias.**

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

**Artículo 9.175 Agrupaciones Terciarias.**

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.
- Comercio en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias en suelo urbano requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos treinta (30) metros sobre una de las vías perteneciente a la red viaria básica o complementaria establecida en el Plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano.

b. El edificio o los edificios no podrán superar la edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y las condiciones de altura y ocupación no podrán superar las establecidas en la zona en que se sitúan.

c. Establecerán como mínimo una plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada 30 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

d. Se redactará un estudio de detalle que defina la ordenación de volúmenes.

**TITULO II: NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS GENERALES.**

Las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Generales de la edificación y urbanización en el ámbito descrito y para los usos recogidos serán las de aplicación del Planeamiento General Vigente en cada momento salvo las particulares que a continuación se redactan.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 21 DE 38

## **TITULO III: ORDENANZAS PARTICULARES.**

### **CAPITULO 1º.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS DE USOS Y DE LA ZONIFICACIÓN.**

#### Artículo 1.- Ámbito y Tipología.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de planos de Ordenación y de Zonificación del presente plan parcial.

Para este sector el PGOU establece dos usos en el reparto de edificabilidades, el Terciario y el Industrial. Para el industrial el tipo será el 2 según el artículo 11.63 del Plan General de Ordenación Urbana de Baeza.

#### Artículo 2.- Zonificación

A los efectos de estas ordenanzas, se consideran las siguientes zonas definidas en el plano de zonificación.

- Zona industrial (I)
- Zona de uso terciario (T)
- Equipamiento (Social, Comercial o Deportivo) EQ
- Espacios libres de uso público (E.L.P.).

### **SECCIÓN 1º.- ORDENANZAS REGULADORAS USO INDUSTRIAL**

#### Artículo 3.- Usos característicos.

El uso característico es el industrial.

#### Artículo 4.- **Uso permitidos**

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

Los usos permitidos en las zonas definidas en los planos serán los definidos en el artículo 11.63 del Plan General de Ordenación Urbana de Baeza:

Tipo 2:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Almacenaje de aperos y material agropecuario.
- Mantenimiento del automóvil.

Artículo 5.- Compatibilidad y asignación de usos.

Para las parcelas industriales, se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

- 1.- Comercio
- 2.- Oficinas
- 3.- El uso dotacional y los servicios administrativos públicos será admisible en todas las situaciones.

#### **ORDENACIÓN EDIFICATORIA DEL USO INDUSTRIAL.**

Artículo 6.- Parcela mínima edificable:

L a p a r c e l a m í n i m a e d i f i c a b l e s e r á l a  
r e s u l t a n t e d e a p l i c a r l o s s i g u i e n t e s  
p a r á m e t r o s :

- a) Longitud mínima del lindero frontal: siete con cinco (7,5) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: Ciento cuarenta metros cuadrados (140 m<sup>2</sup>) .

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

- Las segregaciones que se realicen tendrán en cuenta la edificabilidad ya existente en la parcela. El acto de la segregación estará sometido a la previa obtención de la licencia municipal de obras.

- Las agregaciones serán libres.

Artículo 7.- Posición de la edificación.

- Tendrán carácter obligatorio las alineaciones y rasantes grafiadas en el Plano de Ordenación nº 3 “Alineaciones y Rasantes”.

No obstante lo anterior, podrá modificarse la ordenación mediante la redacción del correspondiente Estudio de detalle.

Artículo 8.- Ocupación de Parcela.

La ocupación máxima de la parcela será del 100%.

Artículo 9.- Edificabilidad neta

Edificabilidad neta:

La edificabilidad neta es de 1,195 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La edificabilidad asignada a cada parcela será la definitiva que se asigne en el proyecto de reparcelación.

Artículo 10.- Altura de la Edificación.

Altura de la edificación:

- La altura, medida desde el acerado, en el punto más desfavorable, hasta el plano de arranque de las cerchas, no superará los siete cincuenta (7,50) m. La Corporación podrá, ante situaciones especiales, permitir alturas superiores a la indicada en el apartado anterior, siempre que sean necesarias para el proceso de fabricación que en su interior se vaya a instalar.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 24 DE 38

- En la altura fijada en el apartado anterior se podrán construir un máximo de dos (2) plantas.
- La altura mínima no será inferior a 4,50 metros en naves de una planta.
- En ningún caso una topografía adversa en la parcela, posibilitará una altura superior a la indicada en los puntos anteriores.

Artículo 11.- Condiciones particulares de estética.

1. Las naves deberán presentar fachada a la calles de acceso.
2. Las cubiertas no tendrán presencia en el espacio público mediante la formación de antepechos o alfeizar que no podrán superar los 2 m por encima del arranque de las cerchas o forjado de cubierta. Las cubiertas inclinadas en ningún caso tendrán una pendiente superior a 15º grados sexagesimales.
3. Las fachadas con frente a espacio público deberán tener tratamientos superficiales mediante revocos, revestimientos pétreos, revestimientos de paneles en sus diferentes terminaciones que aseguren una presencia digna de la edificación.
4. Los elementos de aires acondicionados e instalaciones deberán situarse en cubierta y quedar ocultos de la visión desde el espacio público mediante la construcción de castilletes, antepechos o celosías.
5. Las naves no podrán presentar medianeras sin huecos al resto de los suelos urbanos, urbanizables o no urbanizables

Las mismas consideraciones se especifican para los equipamientos.

**SECCIÓN 2º ORDENANZAS REGULADORAS USO TERCIARIO.**

Artículo 12.- Usos característicos.

Uso Terciario

Artículo 13.- **Uso permitidos**

El uso determinado será el de Centros y Servicios Terciarios.

- Se permiten los usos pormenorizados indicados en el Artículo 9.147 del PGOU de Baeza, **a excepción del hospedaje:**

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

### **Artículo 9.147 Definición y Usos Pormenorizados.**

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A. Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B. Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafésconcierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

C. Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas, o a prestar servicios a los particulares. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta.

b. Agrupación comercial o centro comercial: cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales y su superficie no supera los dos mil (2.000) metros cuadrados de edificación.

c. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta

d. Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

D. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

E. Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

a. Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.

b. Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 27 DE 38

- El uso dotacional y los servicios administrativos públicos será admisible en todas las situaciones.

#### **ORDENACIÓN EDIFICATORIA DEL USO TERCIARIO.**

Artículo 14.- Parcela mínima edificable:

L a p a r c e l a m í n i m a e d i f i c a b l e s e r á l a  
r e s u l t a n t e d e a p l i c a r l o s s i g u i e n t e s  
p a r á m e t r o s :

- a) Longitud mínima del lindero frontal: siete con cinco (7,5) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: Ciento cuarenta metros cuadrados (140 m<sup>2</sup>) .

- Las segregaciones que se realicen tendrán en cuenta la edificabilidad ya existente en la parcela. El acto de la segregación estará sometido a la previa obtención de la licencia municipal de obras.

- Las agregaciones serán libres.

Artículo 15.- Posición de la edificación.

- Tendrán carácter obligatorio las alineaciones y rasantes grafiadas en el Plano de Ordenación nº 3 “Alineaciones y Rasantes”.

No obstante lo anterior, podrá modificarse la ordenación mediante la redacción del correspondiente Estudio de detalle.

Artículo 16.- Ocupación de Parcela.

La ocupación máxima de la parcela será del 100%.

Artículo 17.- Edificabilidad neta

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 28 DE 38

**Edificabilidad neta:**

La edificabilidad neta es de 1,195 m2/m2

La edificabilidad asignada a cada parcela será la definitiva que se asigne en el proyecto de reparcelación.

**Artículo 18.- Altura de la Edificación.**

**Altura de la edificación:**

- La altura, medida desde el acerado, en el punto más desfavorable, hasta el plano de arranque de las cerchas, no superará los siete cincuenta (7,50) m. La Corporación podrá, ante situaciones especiales, permitir alturas superiores a la indicada en el apartado anterior, siempre que sean necesarias para el proceso de fabricación que en su interior se vaya a instalar.
- En la altura fijada en el apartado anterior se podrán construir un máximo de dos (2) plantas.
- La altura mínima no será inferior a 4,50 metros en naves de una planta.
- En ningún caso una topografía adversa en la parcela, posibilitará una altura superior a la indicada en los puntos anteriores.

**Artículo 19.- Condiciones particulares de estética.**

Serán las definidas en los artículos comprendidos entre el 9.151 al 9.175 del Plan General de Ordenación Urbana de Baeza:

**Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.**

**Artículo 9.151** Condiciones de Aplicación.

1. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	<a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a>			
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 29 DE 38

2. La instalación de estas actividades se deberá condicionar a la justificación de que el nivel de molestias que generan es tolerable para la tranquilidad del vecindario. Artículo 9.152 Aparcamientos. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de local o por cada tres (3) localidades si resultase número mayor.

### **Subsección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.**

#### **Artículo 9.153 Dimensiones.**

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

#### **Artículo 9.154 Escaleras.**

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

#### **Artículo 9.155 Ascensores.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	<a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a>			
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 30 DE 38

**Artículo 9.156** Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

**Artículo 9.157** Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta doscientos (200) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (200) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo y al menos uno de ellos adaptado.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

**Artículo 9.158** Aparcamientos.

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías de local comercial y agrupación comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	<a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a>			
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 31 DE 38

2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

**Artículo 9.159 Ordenación de la Carga y Descarga.**

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena que se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

**Artículo 9.160 Pasajes Comerciales.**

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

**Subsección Cuarta: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas.**

**Artículo 9.161 Escaleras.**

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

**Artículo 9.162 Ascensores.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

**Artículo 9.163 Altura Libre de Pisos.**

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

#### **Artículo 9.164 Aseos.**

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo y al menos uno de ellos adaptado.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

#### **Artículo 9.165 Aparcamientos.**

Cuando el uso de oficinas sea el determinado se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada treinta (30) metros cuadrados.

#### **Artículo 9.166 Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.**

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 33 DE 38

## **Subsección Quinta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento.**

### **Artículo 9.167** Dotación de Aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
  
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.
  
3. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
  
4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad la dotación de las plazas reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.
  
5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios ó semejantes.
  
6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes. En especial se eximirá del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los edificios de uso terciario situados en el área central cuya

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
	1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017	PÁGINA: 34 DE 38

superficie sea menor de quinientos (500) m<sup>2</sup> así como aquellas edificaciones de cualquier uso que se sitúen sobre parcelas de superficie menor a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

7. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías principales, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

**Artículo 9.168** Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
- b. En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

**Artículo 9.169** Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b. En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.
- c. En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

sistema viario. El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

**Artículo 9.170 Plaza de Aparcamiento.**

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos treinta (230) centímetros de anchura y de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros de longitud libres de obstáculos.
2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.
4. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

**Artículo 9.171 Aparcamientos en Espacios Libres.**

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

**Artículo 9.172 Acceso a los Garajes.**

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

1. Lo garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a. A distancia menor de ocho (8) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

c. Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro del eje de otro acceso de garaje.

d. Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas. Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

3. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

4. En cualquier caso estas instalaciones cumplirán lo exigido por el Código Técnico de Edificación.

**Artículo 9.173 Utilización de los Garajes.**

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

**Artículo 9.174 Aparcamientos en Superficie.**

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

### **Subsección Séptima: Agrupaciones Terciarias.**

#### **Artículo 9.175 Agrupaciones Terciarias.**

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.
- Comercio en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias en suelo urbano requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos treinta (30) metros sobre una de las vías perteneciente a la red viaria básica o complementaria establecida en el Plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano.

b. El edificio o los edificios no podrán superar la edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y las condiciones de altura y ocupación no podrán superar las establecidas en la zona en que se sitúan.

c. Establecerán como mínimo una plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada 30 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

d. Se redactará un estudio de detalle que defina la ordenación de volúmenes.

## **SECCIÓN 3ª CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTOS**

### **Equipamiento Comercial**

<b><u>ORDENANZAS REGULADORAS</u></b>				Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com
		1003/14-PU189	REVISIÓN: 3	FECHA: MAYO 2017

Artículo 20.- **Ámbito y definición.**

Comprende la parcela grafiada como equipamiento comercial en el plano de Ordenación nº 2 Zonificación y Parcelación, y denominado como EQ

Artículo 21.- **Uso permitido.**

Según regulación en Planeamiento general.

Artículo 22.- **Criterios de Ordenación.**

Según lo establecido en los artículos comprendidos entre el 9.176 al 9.183 del Plan General de Ordenación Urbana de Baeza.

#### **SECCIÓN 4ª ZONA DE USO VIARIO.**

Según planeamiento general.

#### **SECCIÓN 5ª ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.**

Según planeamiento general.

Jaén, mayo de 2017

INCASUR. Ingenieros Consultores. S.L.

Fdo: Marcial Rodrigo Sanjuán

Ingeniero de Caminos. Colegiado 13.664

		Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
		<a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a>	
	1003/14-PU189	Revisión: 3	Fecha: Mayo 2017

## DOCUMENTO N° 5: PLAN DE ETAPAS

## **DOCUMENTO Nº 5: PLAN DE ETAPAS.**

### **INDICE**

1.- PREVISIONES DEL PLANEAMETO SUPERIOR. ....	2
2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	2
3.- CRITERIOS GENERALES DE PROGRAMACIÓN.....	2
4.- FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	3
5.- ORDEN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	3
6.- ORDEN DE PRIORIDADES DE LA EDIFICACIÓN.....	4
7.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	4

## **1.- PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.**

El presente instrumento de planeamiento tiene la consideración de Plan Parcial, de aplicación a la totalidad del territorio, delimitado por el Sector SUS-BA-3 del P.G.O.U. de Baeza.

Los parámetros urbanísticos de la citada bolsa de suelo están recogidos en la Ficha urbanística del sector SUS-BA-3 (la cual se adjunta más adelante) del P.G.O.U. de Baeza. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Baeza.

Es en base a dicho planeamiento que se redacta el presente plan de etapas del Plan Parcial que ordena dicha Modificación.

## **2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

El sistema de actuación fijado para la ejecución de las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial será el de Cooperación.

La elección del sistema de actuación se ha realizado en base a:

- Las necesidades del suelo y la urgencia de la urbanización.
- Los medios económicos y financieros con los que cuentan los propietarios, comprometidos a la financiación de las obras de urbanización y de los sistemas generales que llevan adscritos.
- La estructura de la propiedad del suelo.

A todos los efectos y para la ejecución y desarrollo del planeamiento, se considera un único polígono de actuación.

## **3.- CRITERIOS GENERALES DE PROGRAMACIÓN.**

En la programación que se propone para la ejecución del plan Parcial se han seguido los siguientes criterios generales:

- a) Que en cualquier caso la ejecución de la urbanización sea previa o simultánea a la edificación, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 83 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Consecución de un modelo de crecimiento coherente con el desarrollo interno de la unidad de actuación, en el que la creación de suelo urbanizado y su consolidación por la edificación vaya acompañada de las correspondientes dotaciones de equipamientos y áreas libres.

#### **4.- FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

Para la ejecución de las obras de urbanización y en desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial, se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización, cuyo ámbito territorial coincidirá con la delimitación del Sector, aunque la realización material de las obras se ajustará a las previsiones del presente Plan de Etapas.

No obstante, se podrá desarrollar mediante Proyecto de Urbanización independiente, el conjunto de las parcelas correspondientes a los equipamientos deportivos y áreas de espacios libres, siempre que resulte necesario por la conveniencia de una mayor profundización en los aspectos formales y materiales de su diseño y ejecución conjunta, dentro del respeto a los criterios generales de la propuesta contenida en el Plan Parcial.

#### **5.- ORDEN DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

La ejecución de las obras de urbanización previstas en el presente Plan Parcial y definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización se realizará en una única etapa.

1ª ETAPA: Comprende las obras de viario, todas las infraestructuras descritas en el plan parcial y áreas libres correspondientes a la zona comprendida en la bolsa de suelo citada.

Así como la conexión a la red general de abastecimiento de aguas, conexión de red de saneamiento, conexión a la red de alta tensión y enlace entre los centros de transformación previstos.

## **6.- ORDEN DE PRIORIDADES DE LA EDIFICACIÓN.**

Al corresponder la ejecución de la edificación tanto a la iniciativa pública como a la privada, el orden de prioridades se ajustará al determinado por el presente Plan de Etapas en la medida que el Ayuntamiento, el Patronato y los propietarios, pongan a disposición de los Organismos correspondientes y en su caso de la iniciativa privada el suelo necesario para la edificación conforme a los usos propios de cada parcela.

Las obras de edificación, tanto de carácter industrial como las de equipamientos, no podrán iniciarse hasta que finalicen las correspondientes obras de urbanización, salvo las de carácter provisional.

No obstante ello, previa aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización correspondiente, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que hubiese ganado firmeza el acto de aprobación del Proyecto de Compensación.
- b) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización se estime que a la terminación de la edificación, la parcela contará con los servicios exigidos por el Artículo 45 de la Ley del Suelo, LOUA.
- c) Que con la solicitud de licencia de obras se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización.

## **7.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.**

Las obras de urbanización se ajustarán a los siguientes plazos:

**Plan de Etapas**



Telefono: 953 237 765  
Fax: .953 237 769  
e-mail: info@incasursl.com

[www.incasursl.com](http://www.incasursl.com)

1003/14-PU189 | Revisión: 3 | Fecha: Mayo 2017 | Página: 5 de 5

1ª ETAPA: Estas obras se realizarán en el plazo de **UN AÑO Y MEDIO** a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Jaén, mayo de 2017

INCASUR. Ingenieros Consultores S.L.  
Fdo: Marcial Rodrigo Sanjuán  
Ingeniero de Caminos. Colegiado 13.664

		Telefono: 953 237 765 Fax: .953 237 769 e-mail: info@incasursl.com	
		<a href="http://www.incasursl.com">www.incasursl.com</a>	
1003/14-PU189	Revisión: 3	Fecha: Mayo 2017	

## DOCUMENTO N° 6: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

## DOCUMENTO Nº 6: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### INDICE

1.- INTRODUCCIÓN .....	2
2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	2
3.- FINANCIACIÓN .....	2

## **1.- INTRODUCCIÓN.**

Tanto el artículo 13.3.f) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, como en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla dicha ley se establece que el Plan Parcial deberá determinar la “ evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización”.

## **2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

De acuerdo con el citado articulado, se realiza la siguiente evaluación económica de las obras de urbanización, basadas en baremos estándar para este tipo de obras, referidas a la superficie de viales. Todo ello referido a costes del año en curso.

En Su realización se ha tenido en cuenta tanto los costes nombrados como las siguientes consideraciones:

- Se ha dividido el coste de los viales considerando los que son exclusivamente de vehículos.
- Se han considerado además con ánimo de ajustarnos más a la realidad futura los gastos de documentos técnicos que se generarán.

## **3.- FINANCIACIÓN.**

**DATOS GENERALES**

SUPERFICIE TOTAL ( M2)	43.596,18
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS ( M2)	19.251,83
SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES ( M2)	4.669,87
SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTOS ( M2)	1.745,97
SUPERFICIES DE VIALES+ APARC. ( M2)	17.899,57

**A).- COSTES DE URBANIZACIÓN**

	M2	€/M2	TOTAL €
1.- PAVIMENTACIONES Y EXPLANACIONES	17.900	14,2	254.174
2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA Y RIEGOS	17.900	4,85	86.813
3.- JARDINERÍA Y SEÑALIZACIÓN	17.900	2,25	40.274
4.- RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES	17.900	7,25	129.772
5.- RED DE BAJA TENSIÓN	17.900	4,58	81.980
6.- RED DE ALTA TENSIÓN	17.900	4,85	86.813
7.- ALUMBRADO	17.900	5,24	93.794
8.- URBANIZACIÓN EXTERIOR DEPURADORA ACCESO			0
8.- CONDICIONES FIJADAS POR ENDESA 9.- CONEXIÓN EXTERIOR ABASTECIMIENTO			93.930 7.500
10.- TRATAMIENTO DE ZONAS VERDES	4.670	5,25	24.517
11.- SEGURIDA Y SALUD			11.972
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>			<b>904.038</b>
<b>COSTE SISTEMAS GENERALES FIJADOS POR EL PGOU</b>			
ABASTECIMIENTO			305.555
SANEAMIENTO			292.212
<b>TOTAL</b>			<b>1.501.805</b>
GASTOS GENERALES Y B.I. ( 19 %)			285.343
GASTOS DE GESTIÓN (3%)			45.054
<b>SUMA TOTAL</b>			<b>1.832.202</b>
I.V.A. ( 21 %)			384.763
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>			<b>2.216.965</b>

**B).- COSTES DE PROYECTOS( IVA INCLUIDO)**

1.- REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL	6.325
2.- REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	5.000
2.- REDACCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	12.000
<b>TOTAL COSTES DE PROYECTOS</b>	<b>23.325</b>

**C).- OTROS GASTOS**

1.- LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	3.500
2.- ESTUDIOS GEOTÉCNICOS	8.000
3.- COSTE ANUNCIOS PRECEPTIVOS EN LA TRAMITACIÓN	2.500
<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>	<b>14.000</b>

**TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN 2.254.290**

De acuerdo con las previsiones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las obras de urbanización determinadas por el Plan serán sufragadas por el Ayuntamiento y los propietarios del suelo.

SUPERFICIE TOTAL DEL POLÍGONO		TOTAL COSTES	REPERCUSIÓN (€/m2)
43.596,18		2.296.617	52,68
SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS		TOTAL COSTES	REPERCUSIÓN (€/m2)
19.251,83		2.296.617	119,29

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Conforme al Artículo 19.1.a.5. de la LOUA los planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

De esta forma, en este informe se pone de manifiesto la posibilidad de desarrollo de la actuación urbanística tal y como se ha reflejado en el plan de etapas y estudio económico financiero.

Los gastos que suponen el total de la inversión son según el cuadro anterior:

Total: 2.260.413 euros

Por parcela: 119,14 euros

Siendo el precio actual de venta de solares actualmente superior al obtenido de costo, podemos confirmar la viabilidad de la ejecución del polígono.

Jaén, mayo de 2017

INCASUR. Ingenieros Consultores. S.L.

Fdo: Marcial Rodrigo Sanjuán

Ingeniero de Caminos. Colegiado 13.664