

NÚMERO 30

**AYUNTAMIENTO DE BAZA (Granada)**

Aprobación definitiva del PERI-07-03, expte. 2/17

**EDICTO**

Que habiendo aprobado definitivamente el Pleno de este Ayuntamiento con fecha 27/11/19, el Plan Especial de Reforma Interior, PERI-07-03, de Suelo Urbano No Consolidado, a instancia de Altamira Santander Real Estate, S.A., redactado por los Arquitectos Factor-IA Arquitectura y Urbanismo, S.L.P., se hace público para general conocimiento, de conformidad con el art. 41 de la LOUA, siendo las ordenanzas reguladoras del siguiente tenor literal:

DOCUMENTO IV. ORDENANZAS
ÍNDICE
DOCUMENTO IV. ORDENANZAS
TÍTULO I. PREÁMBULO
CAPÍTULO I. MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO GENERAL
TÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL
CAPÍTULO II. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL
TÍTULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS
CAPÍTULO III. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES
CAPÍTULO IV. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS
CAPÍTULO V. IMPACTO AMBIENTAL
TÍTULO IV. ORDENANZAS DE ZONA
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA DE ORDENANZA (R)
CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ)
CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES (EL)
TÍTULO V. ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
TÍTULO VI. ACTUACIONES SOBRE LA RED VIARIA
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II. ACTUACIONES SOBRE EL VIARIO
TÍTULO VII. ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II. ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
CAPÍTULO III. ACTUACIONES SOBRE URBANIZACIÓN DE MANZANAS
TÍTULO VIII. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA EDIFICACIÓN
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II. CONDICIONES DE DISEÑO
TÍTULO IX. GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN
CAPÍTULO I. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

TÍTULO I. PREÁMBULO.
CAPÍTULO I. MARCO NORMATIVO Y DE PLANEAMIENTO GENERAL

Se redacta el presente Plan Especial de Reforma Interior para su Aprobación Definitiva por parte del Excmo. Ayuntamiento de Baza de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Baza aprobado definitivamente el 28 de enero de 2010.

Debe contener, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidad del instrumento de planeamiento.

Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras y para la Ordenación Urbanística, serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

TÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

#### Artículo 2.1.1. Objeto y contenido.

El presente Plan Especial de Reforma Interior tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Baza, mediante la ordenación detallada y completa del PERI-07, área de reparto 3. Su ámbito territorial es el delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Baza tanto en sus normas urbanísticas, planos de ordenación y ficha urbanística específica para el desarrollo del sector.

#### Artículo 2.1.2. Vigencia.

El Plan Especial de Reforma Interior tendrá vigencia indefinida (Art. 35 de la LOUA y 154 del Reglamento de Planeamiento). La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Art. 37 y 38 de la LOUA respectivamente) y Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Baza. Artículo 2.1.3. Documentación del Plan Especial de Reforma Interior.

Toda la documentación del Plan, integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

El presente Plan Especial de Reforma Interior, consta de los siguientes documentos:

- Memoria, compuesta por la de Información y la de Ordenación.
- Planos, compuesto por los de Información y Ordenación.
- Ordenanzas.
- Plan de etapas.
- Memoria de Viabilidad Económica.- Estudio de Impacto sobre la Salud.
- Resumen Ejecutivo.
- Anexos.

#### Artículo 2.1.4. Determinaciones e interpretación.

1. Los distintos documentos del Plan Especial de Reforma Interior integran un conjunto coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse con base en los criterios que, partiendo del sentido de las palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se van a aplicar.

2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan Especial de Reforma Interior, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria del Plan Especial de Reforma Interior señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la

interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes ordenanzas.

b) Plano Calificación 1:250, que expresa la calificación pormenorizada del suelo y la edificación, así como el tipo edificatorio. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Los planos de Alineaciones y Rasantes y Ordenanza gráfica a escala 1:250. Contienen las alineaciones exteriores e interiores, las líneas de edificación, fondos edificables, los retranqueos máximos, las rasantes básicas y las alturas máximas de las edificaciones. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Plano de Unidad de Ejecución. Plan de Etapas a escala 1:250. Expresa la delimitación del único polígono coincidente con el Sector y la división de fases del proceso urbanizador. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

e) Planos de Infraestructuras a escala 1:250 en los que se define el trazado y los parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, riego, alumbrado público, energía eléctrica, telefonía y gas natural. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

f) Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el art. 63 del Reglamento de Planeamiento y donde se debe de demostrar la viabilidad económica de la operación urbanística.

g) Informe de Sostenibilidad Económica incorporado en 2012 al artículo 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por el que se analiza el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

h) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

i) El resto de documentación del Plan (Memoria de Información y Planos de Información) tienen un carácter meramente informativo y exponen cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar sus propuestas.

3. Si subsistiese imprecisión en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios

libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

## CAPÍTULO II. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

### Artículo 2.2.1. Desarrollo.

El Plan Especial de Reforma Interior ha sido estudiado y desarrollado de modo que se puede proceder a la urbanización y posterior edificación del sector que ordena.

En el desarrollo del Plan Especial de Reforma Interior podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en el art. 15 de la LOUA.

### Artículo 2.2.2. Gestión.

Para llevar a cabo la gestión de este Plan Especial de Reforma Interior, dentro del ámbito de la actuación del sector con una superficie según PGOU de 20.320 m<sup>2</sup>, tras el levantamiento topográfico se delimitará una sola unidad de ejecución (U.E.), con una superficie total de 20.320 m<sup>2</sup>, considerando que la máxima superficie con aprovechamiento es de 20.320 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad total del Sector es de 20.320 m<sup>2</sup>t, y se habrá de materializar íntegramente en los terrenos que componen la Unidad de Ejecución.

La totalidad de la superficie del sector tiene aprovechamiento, no existiendo suelo público asociado a la delimitación del sector, ver plano de información I.07. Gestión y Propiedades.

El sistema de ejecución propuesto para la unidad de ejecución será el de compensación.

La gestión del Plan Especial de Reforma Interior se ajustará a los plazos establecidos en las Ordenanzas del presente documento.

### Artículo 2.2.3. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante Proyectos de Urbanización de los previstos en el art. 98 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para los espacios libres, viales y zonas verdes y mediante Proyectos de Ejecución para las edificaciones.

2. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido que para el mismo se especifica en el artículo 11.260.3 de las Normas de Urbanización del Plan General de Ordenación Urbana de Baza y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establecen en las presentes Ordenanzas y en las Normas de Urbanización del PGOU.

3. El Proyecto de Urbanización comprenderá como mínimo la totalidad de las obras y servicios necesarios en cada fase de ejecución.

## TÍTULO III. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

#### Artículo 3.1.1. Objeto y aplicación.

El presente capítulo tiene por objeto establecer las condiciones mínimas a tener en cuenta en la redacción de los Proyectos de Urbanización. Las normas contenidas en el presente Capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del presente Plan Especial, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Serán de aplicación todas las normas vigentes de carácter estatal y autonómico que regulen estos aspectos, en Especial el Código Técnico de la Edificación y el Decreto 293/2009 de

la Junta de Andalucía sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

Las obras de ejecución se realizarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Baza.

## CAPÍTULO II. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

### Artículo 3.2.1. Disposiciones

Nos acogemos a las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados. TÍTULO X.

## CAPÍTULO IV. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN. SECCIÓN 1ª. La Urbanización de los Espacios Viarios.

### CAPÍTULO III. URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

#### Artículo 3.3.1. Disposiciones

Nos acogemos a las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados. TÍTULO X.

## CAPÍTULO IV. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN. SECCIÓN 2ª. La Urbanización de los Espacios Libres y recomendaciones medioambientales, recogido en estas ordenanzas.

### CAPÍTULO IV. INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

#### Artículo 3.4.1. Disposiciones

Nos acogemos a las disposiciones establecidas en el PGOU al respecto, en todos y cada uno de sus apartados. TÍTULO X.

## CAPÍTULO IV. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN. SECCIÓN 4ª. Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

### CAPÍTULO V. IMPACTO AMBIENTAL.

Artículo 3.5.1. Normas para reducción del impacto ambiental.

Uno de los objetivos del presente Plan Especial es la integración de la urbanización en el paisaje, distribuyendo adecuadamente los espacios y volúmenes.

#### Artículo 3.5.2. Contaminación acústica.

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

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

#### Artículo 3.5.3. Tratamiento de las infraestructuras.

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

#### Artículo 3.5.4. Patrimonio Histórico de Andalucía.

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

#### Artículo 3.5.5. Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Especial de Reforma Interior contendrá, con independencia de las normales obras de pavimentación y servicios, las siguientes:

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

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

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

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

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

4. No se otorgarán licencias de primera ocupación entanto los terrenos donde se enclaven las edificaciones de las que se solicite no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

autorización expresa para ello por parte de los órganos competentes.

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

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

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

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

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

a) Se realizará un seguimiento y control principalmente sobre los siguientes puntos:

- Señalización y seguridad vial.
- Cumplimiento del planeamiento y limitaciones impuestas por el propio Plan Especial de Reforma Interior que debe contener las Normas de urbanización y edificación.
- Ordenación de usos en zonas públicas y existencia de zonas verdes.
- Control de ruidos.
- Control de efluentes líquidos.
- Control de recogida y gestión de residuos sólidos urbanos.
- Cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras.

b) Ley de Aguas.

Se cumplirán las disposiciones de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, quedando prohibidas las extracciones y perforaciones al acuífero.

c) Evacuación aguas pluviales.

La evacuación de pluviales se realizará mediante recogida a través de imbornales conectados a la red de recogida de pluviales.

Para el cálculo de secciones de tuberías se tendrá en cuenta en el Proyecto de Urbanización la pluviométrica y los coeficientes de escorrentía señalados en dicho punto, siendo preceptiva la conformidad al trazado, secciones y material de la red de pluviales, que se incluya en el Proyecto de

urbanización, de la Empresa que tenga encomendado el servicio.

d) Materiales Sobrantes.

Las tierras y materiales sobrantes de las Obras de Urbanización y Edificación se llevarán a vertederos controlados, debidamente legalizados.

e) Compañías Suministradoras.

Los planos de las redes de servicios del Proyecto de Urbanización (abastecimiento de aguas, telefonía, electricidad y, en su caso, gas natural) deberán ir conformados por las compañías suministradoras, con aportación de certificados acreditando la capacidad de las redes e indicando los plazos de conexión previstos.

f) Mantenimiento de la Parcela.

Hasta tanto den comienzo las obras de urbanización la parcela deberá mantenerse limpia de escombros y rastrojos que puedan ocasionar o transmitir incendios.

Todo lo anterior se hará extensible a las parcelas resultantes de la reparcelación si éstas no fueran edificadas simultáneamente con la urbanización.

#### TÍTULO IV. ORDENANZAS DE ZONA.

##### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

###### Artículo 4.1.1. Condiciones Generales de uso y edificación.

Las disposiciones de los TÍTULO X. CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS. SECCIÓN 2ª. Uso Residencial de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Baza se aplicarán sin perjuicio de lo que dispongan las distintas Ordenanzas Particulares de Zonas.

###### Artículo 4.1.2. Condiciones particulares de la zona.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que junto con las normas generales recogidas en los Títulos del PGOU mencionados en el artículo anterior, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

###### Artículo 4.1.3. Aplicación.

Las presentes ordenanzas son de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior PERI-07, área de reparto 3 del PGOU de Baza.

###### Artículo 4.1.4. Alteración de las condiciones particulares.

1. Se permite la redacción de Estudios de Detalles siempre que no modifiquen las condiciones particulares de zona y con las competencias establecidas en la legislación competente. (art.15 de la LOUA y art 65 del Reglamento de Planeamiento).

2. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas, en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

###### Artículo 4.1.5. Zonas de Ordenanza

A efectos de la fijación de las condiciones particulares de las edificaciones y usos, el Plan Especial de Reforma Interior distingue las siguientes Zonas de Ordenanzas:

- a) Zona de uso Residencial. (R)
- b) Zonas de Equipamiento (EQ).
- c) Zonas de Espacios Libres. (EL)

##### CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES ZONA

##### DE ORDENANZA (R)

###### Artículo 4.2.1. Definición.

1. Comprende a las parcelas contenidas en la zonadestinada a residencia donde se implantan edificaciones plurifamiliares. El espacio libre privado constituye un elemento determinante de su morfología, siendo el viario el elemento ordenador principal. Las actuaciones de vivienda colectiva en altura y bloque abierto que existen en esta Zona de Ordenanza del ámbito se identifican con las siglas (R), y se regulan con las condiciones particulares establecidas en el artículo siguiente.

2. El objeto principal para estas áreas es el de completar y adecuar su estructura a las condiciones actuales y posibilitar el desarrollo racional de un ámbito sujeto a un uso estacionalmente variable, minimizando las incidencias de dichas fluctuaciones.

3. Las parcelas de uso residencial incluidas en la presente Zona de Ordenanza se regularán, además de por lo establecido en el presente Capítulo en lo que le fuera de aplicación, por las condiciones establecidas en el TÍTULO XI, CAPÍTULO II, SECCIÓN II, SUBSECCIÓN CUARTA. Condiciones Particulares de la zona de edificación PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO (BA).

#### Artículo 4.2.2. Condiciones de parcela.

1. Las parcelas edificables deberán coincidir con ladelimitación establecida en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

2. Se permite la agregación de parcelas existentsin limitación de número y superficie, siempre que sean colindantes.

3. Se permiten segregaciones con las condiciones indicadas para la parcela mínima que se establecen en el punto siguiente.

4. En la parcela R-01 se permiten la segregación con las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima: mil (1.000) metros cuadrados.
- b) Frente mínimo: veinte (20) metros.

#### Artículo 4.2.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

Se permite el movimiento de la edificación grafiado en el plano O.3 Ordenanza Gráfica.

1. Alineación a vial obligatoria: la grafiada en el plano O-03. Ordenanza Gráfica, sin la obligación de colmatar todo el frente marcado.

2. Separación mínima a linderos de parcelas públicas o privadas: cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. En caso de proyecto unitario la edificación plurifamiliar se adosará en medianeras formando una sola unidad edificatoria con el colindante (edificios medianeros).

3. Separación mínima entre edificaciones: el Plan Especial establece una separación mínima entre edificaciones de nueve (9) metros, según establece el artículo 11.125 de las Normas Urbanísticas.

4. Fondo máximo edificable: el marcado por el área de movimiento en el plano O-03. Ordenanza Gráfica.

5. Construcciones auxiliares: se permitirá la instalación de piscinas y otros elementos análogos al servicio residencial comunitario. Computarán a efectos de aprovechamiento y ocupación. Su superficie no podrá exceder de los quince (15) metros cuadrados, ni su altura de los trescientos sesenta centímetros. Deberán cumplir las condiciones de estética del edificio principal.

6. Ocupación máxima.

a) Sobre rasante: La resultante en cada parcela según superficie y fondo máximo edificable permitido.

b) Bajo rasante: La totalidad de la Parcela (100%).

7. Altura mínima, máxima y número máximo de plantas (según artículo 10.38 de las Normas Urbanísticas de Baza):

- Altura mínima: 15,50 m.
- Altura máxima: 18,75 m.
- Número máximo de plantas: PB+IV.

Las construcciones por encima de la altura reguladora máxima, se atenderán a los criterios establecidos en las Normas Urbanísticas del PGOU de Baza, en todo caso, según los artículos 11.129 y 10.51 de dichas Normas.

8. Cálculo de la cota de referencia de rasantes para la implantación de la edificación.

La cota de referencia para la medición de alturas se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 10.42 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Baza.

9. Retranqueos: en general, se tendrá en cuenta el artículo 11.125 de las Normas Urbanísticas de Baza.

10. Patios y cubiertas.

a. Se permiten los patios de luces, de ventilación y abiertos definidos en el artículo 10.56 y 10.57 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

b. Las cubiertas podrán ser inclinadas con una pendiente de hasta el 30% o planas. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

11. Tipologías y morfologías permitidas

Morfología: edificación plurifamiliar en bloque abierto (BA). Tipología:

- a. Edificación exenta.
- b. Edificación adosada.
- c. Edificación de tipológica específica. Sólo mediante Estudio de Detalle.

#### Artículo 4.2.4. Condiciones de edificabilidad.

La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas será la especificada en el plano O.1 Calificación.

#### Artículo 4.2.5. Condiciones estéticas.

1. Tanto las obras de nueva edificación, como las que puedan realizarse en los edificios ya construidos afectando a su aspecto exterior, podrán emplear criterios de composición libres, que deberán ajustarse a lo establecido en el TÍTULO X. CAPÍTULO II. Sección séptima. Condiciones de estética de las Normas Urbanísticas del PGOU de Baza.

Régimen de la Edificación. En cualquier caso, los niveles de acabado y mantenimiento de sus diferentes fachadas y componentes deberán asegurar una imagen adecuada para el entorno. Esta condición afectará tanto a la construcción principal como a las secundarias.

2. Los cerramientos de parcelas podrán resolverse:

Con elementos ciegos con (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfana estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.

Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

3. Para la mejora de la imagen y el paisaje, el desarrollo de las edificaciones en estas zonas, para la protección y el desarrollo del patrimonio forestal de la localidad:

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

4. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con esta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

#### Artículo 4.2.6. Condiciones de uso.

1. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan Especial, siendo el uso principal el de residencial plurifamiliar.

2. Además del uso principal se permiten los siguientes usos pormenorizados en las plantas bajas:

- Terciario
- Talleres artesanales
- Talleres de mantenimiento de vehículos: automóvil-Garajes

3. Los Servicios Infraestructurales podrán implantarse en edificio exclusivo o planta baja.

4. Los Garajes-Aparcamientos se permiten en edificaciones de nueva planta, en sótanos no permitiéndose ocupar los patios y espacios libres de parcela.

Artículo 4.2.7. Condiciones de densidad sobre parcela neta.

El número máximo de viviendas será el establecido en el presente Plan Especial.

### CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (EQ).

#### Artículo 4.3.1. Definición.

Suelo destinado al uso Dotacional (EQ), definido en el plano de Calificación como dotacional equipamientos.

#### Artículo 4.3.2. Condiciones de posición y forma.

1. Se permite el movimiento de la edificación grafiado en el plano O.3 Ordenanza Gráfica.

2. Separación mínima a linderos de parcelas públicas o privadas: cuatrocientos cincuenta (300) centímetros.

#### 3. Ocupación máxima:

a. Sobre rasante: Se permite una ocupación sobrer Rasante máxima del 70%. El resto de los espacios libres deberán acondicionarse y ajardinarse

b. Bajo rasante: Bajo rasante la ocupación será la permitida en el Plan General.

#### 4. Alturas máximas.

La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 10.42 de las Normas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Baza para los edificios exentos.

La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número máximo de plantas que se establece en las Normas Urbanísticas del PGOU de Baza, siendo de PB+2.

#### Nº de plantas                      Altura máx. (metros)

	4,50
2	8,00
3	11,50

#### 5. Entreplantas

Se autoriza la construcción de entreplantas, siempre que su superficie no exceda del cincuenta por ciento de la superficie en planta del edificio y no se rebase la superficie edificable.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta serán las establecidas por las ordenanzas del Plan General al respecto.

6. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Las construcciones por encima de la altura reguladora máxima se regularán por las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Baza.

#### Artículo 4.3.3. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

#### Artículo 4.3.4. Condiciones particulares de uso.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. CAPÍTULO III, Sección quinta. Uso Dotacional y Servicios Públicos de las Normas Urbanísticas de PGOU de Baza.

Usos pormenorizados:

- Docente
- Deportivo
- Servicios de interés público
- Sanitario
- Asistencial
- Cultural
- Administrativo público
- Mercado de abastos
- Servicio surbanos
- Religioso

#### Artículo 4.3.5. Espacio Libre de Parcela

No se permitirán edificaciones en el Espacio Libre de Parcela.

Artículo 4.3.6. Aparcamientos en espacios libres de parcela.

En ningún caso se permitirá el uso de aparcamiento en el espacio libre de parcela.

#### Artículo 4.3.7. Condiciones estéticas.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá salir a fachada exterior.

2. Se evitará, mediante el diseño, que los aparatos de aire acondicionado sean visibles desde la vía pública y en

ningún caso podrán perjudicar la estética de la fachada. Preferentemente se ubicarán en cubierta.

3. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el TÍTULO X. CAPÍTULO II. Sección séptima. Condiciones de estética de las Normas Urbanísticas del PGOU de Baza.

4. Las parcelas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (100) centímetros de altura, que podrán rebasarse con protecciones diáfanos estéticamente admisibles o con setos, con el límite máximo de dos (2,50) metros. Preferentemente el cerramiento será lo más transparente posible, incluso en toda su altura, prohibiéndose los de malla metálica o similares.

5. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública.

Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en este sentido.

6. Se buscará la integración arquitectónica de placas solares para calentamiento de agua.

7. No se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de parcela.

#### CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES (EL).

##### Artículo 4.4.1. Definición y delimitación.

El uso de Espacios Libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación.

Las áreas a que se refiere este capítulo quedan definidas en el Plano O.1 Calificación con EL, subdivididas en las unidades EL-01, EL-02 y EL-03.

##### Artículo 4.4.2. Condiciones comunes a los espacios libres.

En el diseño de los espacios libres se deberán respetar e integrar, con el mayor nivel posible, los preexistentes elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos, etc.). Del mismo modo, y con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación de los espacios libres se realizará con especies arbustivas y arbóreas autóctonas.

Todos los Espacios Libres definidos tendrán un carácter de área verde ajardinada y arbolada, pudiéndose pavimentar determinadas zonas a criterio del proyectista. Se definirán y dispondrán caminos que permitan el recorrido y acceso desde los viales públicos y las parcelas residenciales colindantes, mobiliario urbano que se adapte a los usos intrínsecos de un parque, mobiliario urbano para el desarrollo de actividades deportivas, fuentes y juegos de agua, juegos de niños, etc.

Para todas estas parcelas se prohíbe su fragmentación en distintos recintos, su segregación o vallado de cualquier tipo, componiéndose un espacio de morfología diversa, abierto a las parcelas colindantes de distintos usos, resolviendo mediante topografías las diferencias de cotas que se producen en las distintas parcelas.

De acuerdo con el artículo 10.201 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques de las Normas Urbanísticas del PGOU, se admite la implantación de usos públicos: deportivos, educativos y de interés público y social, asociados al uso de los Espacios Libres. Artículo 4.4.3. Condiciones de posición y forma.

En la parcela grafiada en el plano de Calificación como EL-03, las instalaciones cubiertas tendrán una separación mínima a linderos de parcelas de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, tal y como marca el plano O-03 Ordenanza Gráfica.

#### TÍTULO V. ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES

##### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

###### Artículo 5.1.1. Carácter ambiental

Las presentes normas tienen como objetivo la sostenibilidad del desarrollo urbano en el Plan Especial de Reforma Interior sobre el PERI-07, área de reparto 3 del PGOU de Baza, concretándose en las siguientes actuaciones:

- Promoción de la reducción de producción de CO<sub>2</sub>.
- Fomento de la reducción del consumo energético, a través de la adecuada orientación de la edificación, la composición de las fachadas y la optimización de la captación de energía solar.
- Fomento de la reducción del consumo de agua, así como potenciación de la gestión integral del ciclo del agua a través del aprovechamiento del agua de lluvia y el reciclado de aguas grises.

Las determinaciones establecidas en el presente Capítulo suponen un modelo de realización de desarrollo urbano sostenible, sin perjuicio de la posibilidad de adopción de soluciones alternativas siempre que se acredite debidamente su misma o superior eficacia frente a las de referencia.

###### Artículo 5.1.2. Objeto

El objeto de las presentes Normas es regular con criterios bioclimáticos la urbanización y edificación, entendiéndose por criterios bioclimáticos aquellos que reducen los consumos de agua y de energía y que, en general, favorecen un uso más eficiente de los recursos utilizados en la urbanización y la edificación. También se entienden como criterios bioclimáticos aquellos cuya incidencia en la urbanización y edificación minimiza la huella ecológica de la ciudad.

###### Artículo 5.1.3. Ámbito de aplicación

Las presentes normas serán de aplicación a todos los proyectos de Urbanización y ejecución que se desarrollen en el ámbito delimitado por el Plan Especial de Reforma Interior sobre el PERI-07, área de reparto 3 del PGOU de Baza.

###### Artículo 5.1.4. Competencia

Corresponde al Ayuntamiento exigir la correcta aplicación de esta Ordenanza y la adopción de medidas correctoras para su cumplimiento. Así mismo, le corresponde realizar cuantas inspecciones sean necesarias, de oficio o a instancia de parte, así como aplicar las sanciones correspondientes, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los Órganos de otras Administraciones Públicas por la normativa de aplicación.

###### Artículo 5.1.5. Disposiciones normativas de referencia

Las presentes recomendaciones serán reguladas y controladas en su ejecución por el Plan Especial de Reforma Interior sobre Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la actividad urbanística previsto por el PGOU.

Las recomendaciones contenidas en las presentes normas habrán de seguirse, pudiendo ser sustituidas por cualquier otro mecanismo debidamente justificado que asegure el cumplimiento de los objetivos de las mismas.

## TÍTULO VI. ACTUACIONES SOBRE LA RED VIARIA

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 6.1.1. Ámbito pormenorizado de aplicación

Las determinaciones recogidas en esta sección serán de aplicación a los suelos calificados como Red Viaria. CAPÍTULO II. ACTUACIONES SOBRE EL VIARIO Artículo 6.2.1. Condiciones de diseño.

a) La concepción del sistema viario se hará en función de la moderación del tránsito y favoreciendo la circulación de bicicletas y transporte público.

b) Todos los viarios deberán estar provistos de arbolado, tal que su porte y caducidad permita el soleamiento de las zonas de recorrido peatonal durante los meses de invierno y su protección mediante sombras durante el verano, así como la protección y asoleo de fachadas según las estaciones. Se podrán combinar especies de hoja perenne de pequeño porte con especies de mayor porte caducas por motivos paisajísticos siempre y cuando no afecten al correcto funcionamiento ambiental.

c) Para el arbolado urbano se deberán alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas.

d) Se adoptarán pautas de diseño que tengan en consideración que los servicios de limpieza municipal utilizan preferentemente equipos mecánicos, razón por la que las zonas pavimentadas serán accesibles a estos, y se evitarán soluciones constructivas que impidan el acceso o no soporten el peso de medios mecánicos y obliguen a la limpieza manual.

#### Artículo 6.2.2. Condiciones de control hidrológico.

a) Se recomienda no colocar bocas de riego de aguapotable en viales para baldeo de calles. Éste se deberá realizar con aguas depuradas.

b) Se recomienda el uso de aparcamientos en calzada con pavimentos permeables que incorporen en su diseño elementos que eviten la contaminación del subsuelo por infiltración.

#### Artículo 6.2.3. Condiciones de ahorro energético.

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

b) El alumbrado público deberá estar provisto de un sistema de telegestión y programa de identificación y mantenimiento, o mecanismo similar para facilitar su control.

## TÍTULO VII. ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 7.1.1. Ámbito de aplicación por usos

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

#### Artículo 7.1.2. Condiciones de gestión del suelo.

a) Siempre que sea posible, se utilizarán tierras excavadas del sector para rellenar las zonas que lo requieran, evitando excavaciones externas y el transporte de materiales.

b) Se conservará y hará acopio cuidadoso de la tierra de cabeza u horizonte superficial, e incluso en casos Especiales deberá tratarse en forma de tepe.

c) El plan de mantenimiento de las zonas verdes prevendrá el uso de fertilizantes naturales.

### CAPÍTULO II. ACTUACIONES SOBRE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

#### Artículo 7.2.1. Condiciones de diseño.

a) Se recomienda que al menos un 50 % de la superficie de espacios libres de cualquier tipo se trate con pavimento permeable que permita el crecimiento de flora estacional o bien será ajardinado.

b) Como mínimo el 50% de la superficie debería estar dedicada a paseos peatonales y espacios estanciales (plazas,...) en los espacios libres deberán ser diseñados para permitir una infiltración mínima del 50% de las aguas recogidas por escorrentía en su superficie.

c) Los espacios verdes, serán diseñados desde el punto de vista microclimático, las especies vegetales utilizadas serán autóctonas o aclimatadas, elegidas según su idoneidad para el control térmico, la mejora de la calidad del aire, el control solar y la creación de sombras, así como el control paisajístico.

d) Se recomienda no utilizar céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos.

e) Se realizará un proyecto de jardinería para cualquier superficie a urbanizar. Éste deberá justificar la selección de especies de arbolado según su comportamiento medioambiental y micro climático, cumpliendo los criterios.

#### Artículo 7.2.2. Condiciones de control hidrológico.

a) Se mantendrá la permeabilidad del terreno natural en las cuencas de recepción de escorrentías.

b) Se recomienda recoger las aguas pluviales y su acumulación en aljibes o depósitos de iguales prestaciones para riego de al menos el 50% de la superficie de los libres con pavimento no permeable.

c) Se recomienda que las redes de riego de zonas verdes públicas serán independientes de las de agua potable de consumo humano, utilizando aguas tratadas provenientes de aljibes de recogida de aguas pluviales, pozos sobre acuíferos o bien depuradora.

d) Se recomienda que los surtidores en fuentes serán operados mediante un control horario para el ahorro energético.

e) Se recomienda el uso de sistemas de riego automático que optimicen el consumo de agua incorporando mecanismos de programación.

f) Se recomienda el uso de sistemas de microrriego en las zonas idóneas para este tipo de riego.

#### Artículo 7.2.3. Condiciones de ahorro energético.

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

### CAPÍTULO III. Actuaciones sobre urbanización de manzanas

#### Artículo 7.3.1. Condiciones de diseño.

a) Se recomienda que al menos un 30 % de la superficie libre de parcela sea tratada con pavimento permeable

que permita el crecimiento de flora estacional o bien ser ajardinada.

b) Se recomienda que la urbanización interior asociada a la edificación se diseñe como espacio de amortiguación microclimática, que tenga un mínimo del 30% de superficie libre ajardinada con vegetación arbórea caduca, y se incorpore con carácter opcional elementos de agua (surtidores, fuentes, canales de agua, etc., siempre con circuitos de recuperación del agua).

c) Si existe espacio de aparcamientos en superficie interior a las parcelas, éste deberá utilizar pavimentos permeables, diseñados para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

## TÍTULO VIII. ACTUACIONES BIOCLIMÁTICAS SOBRE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 8.1.1. Ámbito de aplicación por usos

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

### CAPÍTULO II. CONDICIONES DE DISEÑO

#### Artículo 8.2.1. Condiciones de diseño generales.

a) Todas las edificaciones deberán tener en cuenta la buena orientación y buena iluminación natural.

b) Se deberán diseñar la dimensión y sombreamiento de los elementos del hueco conforme a parámetros variables según la orientación y/o el número de plantas de la edificación, con el fin de optimizar el confort y habitabilidad de las edificaciones. Se incorporarán al diseño sistemas y mecanismos tradicionales de control solar y de temperatura, tales como persianas y otros elementos de protección.

c) Se realizarán captación solar térmica y fotovoltaica según las prescripciones de la normativa vigente (CTE) debiendo estos sistemas estar plenamente integrados en el diseño formal de los edificios y/o elementos comunes.

d) Se recomienda que todos los huecos de fachadas con orientación sur-suroeste (45°) se protejan mediante elementos fijos o móviles para reducir el nivel de insolación estival. Si la configuración estética de la fachada admite elementos salientes, estos se diseñarán de manera que permitan el sombreamiento de los huecos en fachada en verano y el asoleo de los mismos en invierno, teniendo en cuenta que los ángulos solares a mediodía son de 76 y 28 respectivamente desde el sur.

e) Todas las estancias vivideras (de permanencia usual diaria mayor a 1 hora) deberán tener iluminación natural suficiente (mínimo 100 luxes a 1 metro en horizontal de la apertura exterior sobre superficie de trabajo a 1 m de altura).

f) Se seguirán las prescripciones de las Normas Urbanísticas del PGOU de Baza.

g) Se recomienda que las ventanas o cristales se ubiquen en la cara interior de los muros de fachada. Las carpinterías tendrán doble vidrio en las ventanas exteriores de las piezas principales.

h) Se recomienda que todos los cuerpos salientes tengan sombreamiento exterior para evitar su sobrecalentamiento y su funcionamiento como puentes térmicos al interior.

i) Para evitar el sobrecalentamiento en todas las orientaciones, pero especialmente en las orientaciones sur y oeste, se recomienda no permitir, en general, la utilización dominante de colores oscuros en acabados de fachadas y cubiertas, salvo que se demuestre que el proyecto constructivo implementará medidas de carácter bioclimático para atenuar el sobrecalentamiento producido por estos acabados.

j) Los sistemas de acondicionamiento de aire se proyectarán para reducir la contaminación ambiental de manera que el nivel sonoro quede un 5% por debajo del que se establece en la normativa aplicable.

#### Artículo 8.2.2. Condiciones de diseño de edificaciones residenciales.

a) Se recomienda que la ordenación de la edificación sea tal que garantice para el día 21 de diciembre, al menos 1 hora de radiación solar directa sobre el 50% de la superficie de todas las fachadas de cada vivienda.

b) Se recomienda que todas las viviendas tengan al menos dos fachadas con orientación diferente (preferiblemente cercanas a la dirección norte-sur), configurándose de manera que todas las estancias dispongan de ventilación cruzada.

c) En general, se recomienda disponer salones y dormitorios al sur y cocinas, baños, despensas, zonas de trabajo que no requieran el sol al norte.

d) En caso de proyectarse miradores al sur o sureste deberá asegurarse su sombreo y correcta ventilación durante el verano. Al norte, estos miradores deberán construirse de manera que se minimicen las pérdidas energéticas en invierno.

e) Se recomienda la utilización de terrazas como elemento de control solar, y no se deberá diseñar en ningún caso el cerramiento acristalado de terrazas orientadas al oeste.

f) Todas las estancias vivideras (salón, dormitorios, cocina) deberán contar con iluminación natural suficiente (mínimo 100 luxes a 1 metro en horizontal de la apertura exterior sobre superficie de trabajo a 1 m de altura).

g) Se recomienda que la organización interior de las viviendas sea tal que aproveche las mejores condiciones de iluminación natural controlada en los espacios principales, siendo la orientación preferente para los mismos la del arco sureste -sur- suroeste.

h) En el diseño de bloques de edificación debe considerarse la posibilidad de evitar zonas abiertas sobre pilotes, con objeto de reducir las corrientes de viento que se producen en las bases de edificaciones.

i) En el momento de entregar las viviendas se suministrará a los usuarios información sobre instalación y sostenibilidad, posibilidad de reciclaje y origen de los materiales.

#### Artículo 8.2.3. Condiciones de control hidrológico.

a) Se recomienda la recogida de aguas pluviales en las cubiertas de la edificación y su posterior acumulación en aljibes o depósitos de iguales para su uso como agua de riego.

b) Se recomienda la reutilización de aguas grises, - procedentes del reciclado de agua de duchas, lavabos y de sistemas de climatización -, preferentemente para su uso en limpieza por baldeo.

c) Se recomienda la instalación de dispositivos para la disminución de consumos tanto en servicios públicos, como en residencial privado y servicios terciarios.

d) Se recomienda ahorrar agua en el sistema hídrico de las edificaciones con la incorporación de dispositivos de control de caudal en grifos y la colocación de todos los inodoros con sistema de doble descarga. Se seguirán las prescripciones de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable de las Normas Urbanísticas de PGOU de Baza.

e) Se recomienda el uso de electrodomésticos de alto rendimiento hídrico.

Artículo 8.2.4. Condiciones de ahorro energético.

a) Se recomienda la preinstalación eléctrica por control domótica de la vivienda (consumo energético y otras posibilidades).

b) Se recomienda la utilización de lámparas de bajo consumo y leds en iluminación artificial interior.

c) Se recomienda el uso de electrodomésticos de alto rendimiento hídrico y bajo consumo.

d) Se recomienda que se instalen captadores fotovoltaicos para la iluminación de las zonas comunes.

e) Se recomienda que se coloquen detectores de presencia para controlar las aperturas de luz en las zonas comunes.

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

g) El alumbrado de aparcamientos y zonas comunitarias se realizará con luces eficientes con encendidos por tramos.

h) Se instalarán ascensores de bajo consumo, en caso de ser necesarios.

Artículo 8.2.5. Materiales de construcción y acabados a) Los materiales a utilizar en la urbanización y edificación deberán ser elegidos en función de su ciclo de vida completo.

b) Se evitará la utilización de materiales cuyo proceso de fabricación o uso implique la generación de sustancias dañinas para el ser humano y/o sustancias contaminantes de difícil reciclado.

c) Se colocarán mecanismos eléctricos fabricados con materiales totalmente reciclables.

d) Se usarán sistemas a base de fibras naturales para el aislamiento.

e) Se deberán evitar todo tipo de pinturas con contenido en plomo.

f) Se deberá evitar la utilización de plásticos con cloruros, PVC.

g) Se recomienda la utilización de materiales de acabado con los siguientes criterios:

- pinturas interiores y exteriores ecológicas (transpirables).

- uso de pinturas hidrosolubles con proporción mínima de componentes tóxicos.

- en caso de utilizar papeles se recomienda que no sean satinados (PVC).

- los adhesivos a usar no deberán contener disolventes orgánicos.

- uso de barnices con base de cera, aceite o barnices ecológicos.

- las moquetas, preferiblemente de materia natural o sintética, con bajo nivel de VOC (compuestos orgánicos volátiles).

h) Se recomienda el uso de maderas procedentes de bosques sostenibles certificados, preferentemente producidas por el sector forestal español.

## TÍTULO IX. GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN

### CAPÍTULO I. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

Artículo 9.1.1. Gestión de los RCD en los Proyectos de Urbanización y Edificación.

En aquellas obras en las que sea necesaria la presentación de un proyecto técnico, la obtención de la licencia de obras estará supeditada a la incorporación en el proyecto de un Anexo de "Gestión de RCD durante la fase de ejecución" que desarrolle los siguientes capítulos:

Enumeración y descripción de los RCDs que se van a producir durante la ejecución de las obras.

II. Cuantificación de los volúmenes esperados y descripción de la gestión temporal de los volúmenes a lo largo de la vida de la obra.

Contra el presente acto que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del T.S.J.A. con sede en Granada en el plazo de 2 meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del anuncio en el BOP.

Todo ello, sin perjuicio de que desee interponer otro recurso que estime conveniente.

Baza, 18 de diciembre de 2019.-El Alcalde, fdo.: Pedro Fernández Peñalver.