

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA, JUVENTUD Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 8 de septiembre de 2026, de la Delegación Territorial de Vivienda, Juventud y Ordenación del Territorio y de Fomento y Movilidad en Granada, por el que se hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, adoptado en la sesión con fecha de 20 de mayo de 2025, sobre el instrumento urbanístico «Innovación al PGOU de Baza para cambio de categoría de suelo urbanizable» y la publicación de la normativa.*

Para general conocimiento se comunica que en la sesión de 20 de mayo de 2025, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, se acordó aprobar definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas, en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el instrumento urbanístico, Innovación al PGOU de Baza para cambio de categoría de suelo urbanizable, según el documento aprobado provisionalmente (2.ª) por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Baza, en sesión de 27.2.2025.

La documentación para la cumplimentación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada citado, se ha aportado mediante los envíos de documentación del Ayuntamiento de Baza efectuados con fecha de registro de entrada en la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada de 15 de septiembre de 2025, 30 de septiembre de 2025, 1 de octubre de 2025 y 26 de junio de 2026.

Analizada la documentación, los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Granada, han emitido el correspondiente informe de subsanación de las deficiencias no sustanciales contenidas en el acuerdo de la comisión citado, con fecha 8 de julio de 2026, en virtud del cual se señala que se considera subsanado el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con lo que se puede proceder a su publicación y registro.

Tras la inscripción y depósito del Instrumento Urbanístico de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, por Resolución del Delegado Territorial de 20 de julio de 2026 (núm. 10997); y en el Registro Administrativo Municipal del Ayuntamiento de Baza, con número 8033/2022, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre procedimientos en tramitación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20 de mayo de 2025, de Aprobación Definitiva a reserva de simple subsanación deficiencias, en el Anexo II, la Normativa Urbanística y en el Anexo III, la Ficha de Determinaciones

Granada, 8 de septiembre de 2026.- La Delegada, Inmaculada Hernández Rodríguez.

**ANEXO I**

Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada adoptado en la sesión con fecha de 20 de mayo de 2025, sobre la «Innovación al PGOU de Baza para cambio de categoría de suelo urbanizable».

Examinado el expediente, atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en relación con la disposición transitoria tercera, apartado primero, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía); en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico; así como en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo (en relación con la disposición transitoria primera y la disposición derogatoria única del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo).

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de esta Delegación Territorial y los de las legislaciones sectoriales de aplicación, y conforme a las facultades atribuidas por el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía (en relación con la disposición transitoria primera y la disposición derogatoria única del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo), la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada,

**A C U E R D A**

Primero. Aprobar definitivamente a reserva de simple subsanación de deficiencias, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las mismas, en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la «Innovación al PGOU de Baza para cambio de categoría de suelo urbanizable» de Baza (Granada), según el documento aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Baza, provisionalmente en su sesión de 27 de febrero de 2025.

Segundo. Las deficiencias a subsanar (detalladas en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha de 27 de febrero de 2025) son las que a continuación se relacionan:

- Se deben incluir las condiciones establecidas en el informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en la normativa de la Innovación y en la ficha del ámbito.
- En la memoria de la innovación (apdo. 1.4.1) se indica que existen desajustes de lindes en la cartografía catastral que serán subsanados en fases posteriores de la tramitación donde se adecuará la cartografía a la realidad. La innovación deberá definir el ámbito real de las parcelas objeto de innovación de acuerdo a medición topográfica.
- Se deberá incluir la ficha de determinaciones urbanísticas del nuevo sector SUO-EP-01 con el mismo contenido y formato que el resto de fichas de suelos urbanizables ordenados del PGOU.
- En la ficha del SUNS-07, se corregirá la superficie de forma que la suma de esta con la del ámbito del nuevo SUO-EP-01 coincida con la superficie recogida en la ficha del SUNS-07 vigente, incluso decimales.
- En el plano sustitutivo B.OC.1 se deberá incluir la leyenda con la identificación del sector y área de reparto, así como la calificación de la parcela de equipamiento privado (EP según la normativa de la innovación).

- La innovación afecta también a los siguientes documentos del PGOU, de los que se deberán incluir documentos sustitutivos:

- Planos de Ordenación. Ordenación Estructural: Plano T.OE.1 Clasificación y categorías del suelo

- Planos de Ordenación. Ordenación Estructural: Plano B.OE.1 Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y urbanizable

- Planos de Ordenación. Ordenación Estructural: Plano B.OE.5 Áreas de Reparto

- La Memoria de la innovación deberá incluir las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública, como establece el artículo 19.1.a.4.<sup>a</sup> de la LOUA.

- El Estudio Económico Financiero incluido en la innovación consiste únicamente en una estimación de los costes de urbanización del ámbito. Se deberá completar dicho Estudio con el contenido establecido en el artículo 19.1.a).3.<sup>a</sup> de la LOUA.

- Se deberá suprimir de la Memoria de la innovación el apartado 2.5.1 correspondiente a «Medidas compensatorias», por no proceder la adopción de dichas medidas al tratarse de una innovación que afecta a la clasificación y categoría de suelo y establecerse las reservas para dotaciones en base al artículo 17 de la LOUA.

- La innovación no calcula correctamente el aprovechamiento objetivo del sector, y por tanto tampoco el medio, el subjetivo ni el correspondiente al Ayuntamiento, al haber utilizado para el cálculo el coeficiente de uso y tipología terciario. Se deberá recalcular el aprovechamiento objetivo, subjetivo y medio y el correspondiente al Ayuntamiento como se indica en el apartado D.3.4 del presente informe y corregirlo en todos los documentos de la innovación donde corresponda.

- En la Memoria de Ordenación del PGOU de Baza, en su apartado 2.4, se definen los coeficientes de uso y tipología. El coeficiente asignado por el PGOU para el uso dotacional privado en suelo urbanizable, US-DP, es de 0,50. Por lo tanto, la innovación deberá calcular el aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio del sector teniendo en cuenta los coeficientes de uso y tipología que se establecen en el PGOU, conforme a los artículos 60.a) y 61.1 de la LOUA.

- La innovación deberá justificar el cumplimiento del artículo 60.c) de la LOUA, ya que la introducción de la nueva área de reparto AR-44 en suelo urbanizable ordenado genera una diferencia de aprovechamiento medio entre las áreas de reparto superior al diez por ciento.

- Se deberá establecer el uso pormenorizado de la parcela de equipamiento privado, como establece el artículo 13.3.b) de la LOUA.

- Dado que para las zonas de «Equipamiento (Equ)» y «Espacios Libres (EL)» la innovación se remite a la normativa del PGOU, se deberán suprimir las determinaciones en cuanto a usos que se incluyen en los artículos 15 y 17 de la Normativa de la innovación.

Tercero. Una vez subsanadas las deficiencias recogidas en el punto segundo, se procederá a su registro y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, para general conocimiento.

Cuarto. Este Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se notificará al Ayuntamiento de Baza (Granada).

Quinto. Contra el presente acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 13.2 del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, solo cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía que corresponda, según la competencia

territorial prevista en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, y todo ello sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime procedente.

## ANEXO II

### 3. Normativa urbanística.

#### 3.1. Disposiciones generales.

##### 3.1.1. Justificación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (de 11 de diciembre de 2002), y en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio), se redactan las presentes normas urbanísticas y ordenanzas reguladoras, sobre la reglamentación del uso de los terrenos.

La Innovación contiene la documentación que exige la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 11 de diciembre de 2002, y el Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978, de 23 de junio). A efectos de estas ordenanzas obligan tales documentos, una vez hayan sido aprobados mediante el procedimiento que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

##### 3.1.2. Finalidad.

La finalidad de las presente normativa es la reglamentación de las intervenciones y uso de los terrenos y de la edificación.

##### 3.1.3. Ámbito.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial definido en la documentación gráfica que corresponde con el clasificado como Suelo Urbanizable Ordenado, SUO-EP-01 (Suelo Urbanizable Ordenado para Equipamiento Privado).

##### 3.1.4. Licencia de obras.

Serán objeto de Licencia Municipal los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo a que se refiere el artículo 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y correspondientes del Reglamento de Planeamiento, y de acuerdo a los artículos 8.1 a 8.24 del PGOU de Baza.

### 3.2. Régimen urbanístico del suelo.

#### 3.2.1. Calificación del suelo.

En el plano de zonificación de la Innovación queda definida la calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados y que son los siguientes:

| USO GLOBAL                | USOS PORMENORIZADOS                      |                                       |                                      |
|---------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| EQUIPAMIENTO PRIVADO (EP) | DOTACIONAL PRIVADO                       | Servicios de interés público y social | Asistencial                          |
| EQUIPAMIENTO (Equ)        | DOTACIONAL PÚBLICO                       | Docente                               |                                      |
|                           |                                          | Deportivo                             |                                      |
|                           |                                          | Servicios de interés público          | Sanitario<br>Asistencial<br>Cultural |
| ESPACIO LIBRE (EL)        | ZONAS VERDES<br>PARQUES<br>ÁREAS DE OCIO |                                       |                                      |

##### 3.2.1.1. Suelo edificable.

El suelo comprendido dentro de las alineaciones fijadas en la Innovación es edificable en las condiciones de uso, edificabilidad, ocupación, alturas, etc., establecidas en estas ordenanzas para las distintas zonificaciones.

00343023

### 3.3. Gestión urbanística.

#### 3.3.1. Actuación en los terrenos.

Las actuaciones sobre los terrenos comprendidos dentro del área de ordenación a que se refiere esta Innovación requieren la aprobación definitiva del mismo y la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente, incluida la aprobación del Proyecto de Reparcelación para la redistribución equitativa de los terrenos, cargas y beneficios.

#### 3.3.2. Polígonos o unidades.

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo artículo 45b del Reglamento de Planeamiento, se establece un solo polígono o unidad, coincidiendo con el área ordenada.

#### 3.3.3. Sistema de actuación.

El sistema de actuación que se seguirá para la gestión de los terrenos incluidos en la Innovación es el de Compensación definido en los artículos 129 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. De acuerdo al art. 108.2.c), el sistema quedará establecido con la aprobación de la iniciativa formulada por el propietario único, por lo que no es necesaria Junta de Compensación.

#### 3.3.4. Cesiones.

Los propietarios de los terrenos afectados por esta actuación efectuarán obligatoria y gratuitamente a favor del municipio las siguientes cesiones:

- a) La superficie total del suelo destinado a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso público, y equipamientos, tal y como aparecen reflejados en esta Innovación.
- b) El 10% del aprovechamiento medio del Sector y que asciende a 521,08 m<sup>2</sup>cuc.

Los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita se incorporarán al patrimonio municipal del suelo, según lo establecido en los artículos que componen el Capítulo I (Los patrimonios públicos del suelo) del Título III (Instrumentos de intervención del mercado del suelo) de la LOUA.

#### 3.3.5. Costes de urbanización.

Conforme a lo establecido en el art. 113 de la LOUA, Gastos de urbanización, la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento y del proyecto de urbanización.
- f) Gestión del sistema de actuación.
- g) Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, además las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases del suelo.

h) Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telecomunicaciones en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

#### 3.3.6. Distribución de obligaciones y beneficios.

De acuerdo con el artículo 49 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, junto con los beneficios derivados del planeamiento. En el caso que nos ocupa carece de interés por tratarse de propietario único.

#### 3.3.7. Derechos de los propietarios.

El aprovechamiento a que el propietario de cada finca incluida en este sector tiene derecho es el denominado aprovechamiento subjetivo y se corresponde con el 90% del aprovechamiento medio del Sector. En este Sector el aprovechamiento subjetivo total es de 1.736,93 m<sup>2</sup>cuc, siendo el de los propietarios de 1.563,24 m<sup>2</sup>cuc.

#### 3.3.8. Desarrollo del plan: Proyecto de urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización será preceptiva la elaboración y aprobación de un proyecto de urbanización con la definición y determinación del capítulo 7 del Reglamento de Planeamiento, y de los artículos 10.221 al 10.247 del PGOU de Baza.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es la de llevar a la práctica la realización material de las propias de la Innovación.

Los proyectos de urbanización deberán programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos del autor del proyecto y no podrán contener determinaciones sobre ordenación, del suelo o de la edificación.

Todo proyecto de urbanización contendrá como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva, detallando los capítulos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras, indicándose el plan de obras.

b) Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los detalles de cada uno de sus elementos y cuanto sea necesario para definir concretamente las obras que se pretendan ejecutar.

c) Pliego de Condiciones Técnicas y económico-administrativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones.

d) Presupuesto con sus correspondientes mediciones.

Como mínimo se incluirán en el proyecto de urbanización las obras siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Red de telefonía y telecomunicaciones.
- Jardinería en el sistema de espacios libres (EL).

Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios, en las debidas condiciones, con las generalidades de la ciudad, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

En los pliegos de condiciones facultativos de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias.

### 3.4. Normas de edificación.

#### 3.4.1. Normas básicas de la edificación y urbanización.

Tal y como se define en el PGOU de Baza, en su título X: Normas básicas de edificación, usos del suelo y urbanización: «las normas contenidas en el presente título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General».

Por tanto las normas básicas de edificación de la presente INNOVACIÓN han de cumplir lo establecido en el capítulo II «Normas básicas de edificación» del citado título X.

Se adoptan como propias las normas generales de edificación y urbanización recogidas en el PGOU.

Las normas mínimas de los proyectos técnicos serán las que figuran en el Plan General, o en su defecto, las establecidas como mínimas por el correspondiente Colegio Profesional. Los proyectos técnicos en el ámbito de esta innovación deberán ir obligatoriamente visados por Colegio Profesional.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo artículo 126.ter.7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en el que se establece que: «Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue». A tal efecto, habrá de ser tenido en cuenta en el proyecto de urbanización del sector que justifique dicho cumplimiento.

#### 3.4.2. Condiciones particulares de la edificación.

##### 3.4.2.1. Condiciones particulares de la zona «Equipamiento Privado» (EP).

#### Artículo 1. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación y Usos con la letra EP.

#### Artículo 2. Condiciones particulares de Parcelación.

La parcela será la prevista en el plano de ordenación permitiéndose segregaciones y agregaciones. La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de edificación de 10 m y un fondo mínimo de 10 m.

#### Artículo 3. Separación a linderos.

La edificación se separará H/3 de todos los linderos con un mínimo de 3 metros.

#### Artículo 4. Separación entre edificios.

Las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí H/2 de la altura de la más alta.

#### Artículo 5. Ocupación sobre rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el cincuenta (50%) por ciento de la superficie de la parcela.

La superficie ocupada calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

#### Artículo 6. Ocupación bajo rasante.

Las construcciones bajo rasante podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda exterior de hasta cinco (5) metros de anchura y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros.

#### Artículo 7. Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de Ordenación Pormenorizada y que para el caso concreto será de tres (3) alturas.

#### Artículo 8. Edificabilidad neta.

La edificabilidad es la resultante del aprovechamiento asignado a la parcela: 0,71 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 9. Patios.**

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

**Artículo 10. Construcciones auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación del PGOU de Baza.

**Artículo 11. Condiciones particulares de uso.**

El uso determinado será el de Equipamiento privado.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario hasta un 20% de la edificabilidad

**Artículo 12. Ordenanza de las condiciones particulares de estética.**

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

Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

**Artículo 13. Reservas de aparcamiento.**

Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

**3.4.2.2. Condiciones particulares de la zona equipamiento (Equ).****Artículo 14. Delimitación.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Usos de esta Innovación con las letras Equ.

**Artículo 15. Condiciones particulares y de edificación.**

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. Capítulo III, Sección 5.<sup>a</sup>. Uso Dotacional y Servicios Públicos de las Normas Urbanísticas del PGOU.

**3.4.2.3. Condiciones particulares de la zona espacios libres (EL).****Artículo 16. Delimitación.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Usos de esta Innovación con las letras EL.

**Artículo 17. Condiciones particulares y de edificación.**

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. Capítulo III, Sección 6.<sup>a</sup>. Uso Espacios libres de las Normas Urbanísticas del PGOU.

**3.5. Condiciones establecidas por legislación sectorial.****3.5.1. Condiciones generales.**

Primera. Cualquier actuación que se pretenda realizar en Dominio Público Hidráulico necesitará contar con autorización previa por parte de este Organismo de Cuenca.

Segunda. Se deberá contar con título concesional que permita, en caso necesario, el aprovechamiento privativo de aguas públicas para las actuaciones previstas en la Innovación, el cual deberá ajustarse a las dotaciones incluidas en el Real Decreto 1/2016, de aprobación del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.

Tercera. Según lo establecido en el artículo 245.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización de vertido.

Cuarta. Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.

#### 3.5.2. Condiciones particulares.

Primera. Las definiciones normativas de las distintas zonas del dominio público, los usos permitidos y restricciones los diferentes usos recogidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; deben recogerse por parte del Ayuntamiento de Baza en las futuras figuras urbanísticas de carácter general que se desarrollen por dicha entidad local.

