

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****Ayuntamiento de Baena**

Núm. 1.479/2021

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de marzo de 2021, aprobó definitivamente el Modificado del Plan Especial de Reforma Interior Duque de Ahumada, cuyo articulado se publica a continuación. Dicho instrumento ha quedado inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número PE-004, asiento nº 1. Igualmente ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el número 8.671, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento, del Libro Registro de Baena, de la unidad registral de Córdoba, según Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha 13 de abril de 2021.

8. PROPUESTA APROBACIÓN MODIFICADO PERI DUQUE DE AHUMADA. Conoce la Corporación propuesta del siguiente tenor literal:

Visto el expediente instruido a instancia de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, para la innovación del PERI DUQUE DE AHUMADA, el cual fue aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno de esta Corporación de 18/07/2008, BOP nº 32 de 19/02/2009. Se encuentra inscrito en el Registro Autonómico de Planeamiento por resolución de 11/11/2008, al nº 3201 y

Vistos, en especial, los siguientes :

**ANTECEDENTES**

1. Con fecha 23/7/2020 se presentó solicitud por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, AVRA, para la innovación del PERI DUQUE DE AHUMADA.

2. Con fecha 30/7/2020 se dictó providencia de incoación del presente expediente administrativo, ordenando la emisión de los informes técnicos y jurídicos preceptivos.

3. En cumplimiento de la misma se solicitó informe al Arquitecto Municipal, al Ingeniero Técnico Municipal, Jefe de Policía Local y la Secretaría municipal.

4. Con fecha 30/07/2020 se emitió informe favorable por el Arquitecto Municipal.

5. Con fecha 26/8/2020 se emitió informe de Secretaría favorable con observaciones.

6. Con fecha 8/9/2020 se emitió informe de la Jefatura de Policía Local favorable.

7. Por último con fecha 7/10/2020 se emitió informe favorable con observaciones por el Ingeniero Técnico Municipal.

8. El 14/10/2020 se dictó providencia de la Alcaldía requiriendo

la subsanación de las observaciones contenidas en en los informes técnicos.

9. El 15/10/2020 se presenta por el promotor documento corregido.

10. Con fecha 4/11/2020 se emite nuevo informe de Secretaría en el que se dan por subsanadas las observaciones contenidas en su informe de fecha 26/8/2020, antes referido.

11. Por Decreto de la Alcaldía de 4/11/2020 se aprobó inicialmente la innovación del PERI DA.

12. Abierto plazo de información pública preceptiva mediante anuncios en el Diario Córdoba de 17/11/2020 y BOP Córdoba de 20/11/2020 y Tablón Municipal de Anuncios, sin que se hallan formulado alegaciones.

13. Con fecha 16/11/2020 se solicitó a la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de conformidad con lo establecido en los artículos 31.2.C) y 32.1.3ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-, la emisión de informe previo preceptivo con la remisión de copia diligenciada del expediente administrativo completo y un ejemplar en soporte digital del referido instrumento de planeamiento urbanístico.

14. Con fecha 9/2/2021 se emite informe favorable con observaciones por la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Las citadas observaciones hacen referencia a la necesidad de incorporación de informe de la misma Delegación de conformidad con lo previsto en el art. 18.3.c LOUA, en cuanto a los plazos de ejecución de las VPO proyectadas, así como a la necesidad de incorporar resumen ejecutivo de la innovación previsto en el art. 19.3 de la misma LOUA.

15. Con fecha 26/2/2021 tuvo entrada en este Ayuntamiento el informe favorable de la repetida Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a los efectos del art. 18.3.c LOUA.

16. Finalmente, con fecha 26/2/2021 se presentó igualmente el resumen ejecutivo requerido.

Visto cuanto antecede, previo dictamen favorable de la Comisión Informativa Municipal, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en virtud del artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local -LRBRL-, se propone a S.S. la adopción de los siguientes acuerdos.

Lo que se hace público conforme a lo previsto en los artículos 71 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Baena a 20 de abril de 2021. Firmado electrónicamente: La Alcaldesa, Cristina Piernagorda Albañil.

**ACUERDOS**

**PRIMERO.-** APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "DUQUE DE AHUMADA".-PERI DA, promovido por AVRA.

**SEGUNDO.-** Proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la innovación del Plan Especial de Reforma Interior, junto con las Ordenanzas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos legales correspondientes, y previa inscripción del mismo en el Registro Autonómico y Municipal de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

**TERCERO.-** Levantar la suspensión de las licencias urbanísticas en las áreas afectadas por el Plan Especial de Reforma Interior, adoptada en la Resolución de aprobación inicial.

Conocida la Propuesta por el Pleno de la Corporación, visto el dictamen de la Comisión de Presidencia y Desarrollo, tras el turno de intervenciones, se somete a votación siendo aprobada por UNANIMIDAD.

Queda por tanto aprobada la propuesta y adoptados los acuerdos que de la misma se deducen, incorporándose al expediente de su razón."

**2.4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.****2.4.1.- Antecedentes de Planeamiento.**

El Planeamiento vigente lo constituye el Plan General de Ordenación Urbanística de Planeamiento de Baena, que cuenta con Aprobación Definitiva y está publicado en Boletín Oficial de la Provincia nº 113, de 22 de agosto de 2003. El planeamiento de desarrollo en la zona es el Plan Especial de Reforma Interior PERI DA "Duque de Ahumada", aprobado definitivamente el 18 de julio de 2.008 y está publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 32, de 19 de febrero de 2.009.

**2.4.2.- Planeamiento General vigente.**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Baena incluye una ficha urbanística para la Actuación Urbanística PERI-DA "DUQUE DE AHUMADA", cuyas determinaciones se recogen el PERI, y son las siguientes:

**ACTUACION URBANISTICA PERI DA****DATOS GENERALES**

Ámbito/tipo de suelo: PERI/ Suelo Urbano Consolidado.

Denominación: DUQUE DE AHUMADA

Hoja/s nº orden: H-5

**DATOS DE PLANEAMIENTO**

Instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Superficie (m<sup>2</sup> suelo): 14.645

Edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 1,97

Techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 28.850

Usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES DE PROTECCIÓN OFICIAL

Ordenanza/s de aplicación: ENSANCHE (E)

**DATOS DE GESTIÓN**

Aprovechamiento medio (AM): 1,97

Sistema de actuación:

Iniciativa: MUNICIPAL

Programa de actuación: 1º CUATRIENIO

**CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)**

Viales (V): cuantificación superficial según PERI

Espacios libres y zonas verdes (EL): según legislación vigente

Otras dotaciones públicas (EQ): según legislación vigente

Cesión de aprovechamiento (AM):

**OBJETIVOS Y CONDICIONES**

A.- Objetivos: sustitución del uso de equipamiento escolar actualmente existente por el residencial para promoción de vivienda sometida a algún régimen de Protección Oficial.

A.1 El desarrollo de esta actuación queda condicionado a la aprobación por el órgano competente en materia de educación del traslado del equipamiento educativo existente. A estos efectos el PERI deberá contar con el informe favorable de dicho órgano antes de su aprobación.

B.- Se considera que la ordenación de la edificación del sector no requiere, necesariamente la apertura de viales rodados.

B.1.- El PERI resolverá, con la ordenación que proponga, los espacios libres necesarios y, en cualquier caso, procurará disociar el tráfico rodado del peatonal, reduciendo aquél al mínimo necesario.

C.- La edificación será alineada a vial en todo el perímetro exterior del sector. Las tipologías serán las de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada según la ordenanza € de la Zona Ensanche y una altura máxima de PB+2.

**2.5.- ANALISIS DE OTRAS AFECCIONES.**

No se detectan servidumbres aparentes ni otras afecciones que pudieran incidir en el desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución.

**2.6.- CONCLUSIONES.**

Cabe deducirse de los datos de la información la adecuación e idoneidad de los terrenos para los fines propuestos.

Al estar integrado en el Suelo Urbano, tener apoyo próximo de infraestructuras y dotarse con los equipamientos requeridos, se hace posible la viabilidad de la intervención.

**3.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACIÓN.****3.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.**

Como consecuencia de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal, la Información Urbanística obtenida y las directrices sugeridas por el Ayuntamiento, los criterios asumidos para proceder a la ordenación son los siguientes:

- Establecer un asentamiento residencial coherente con las condiciones del territorio: orografía y relación con el entorno, así como resolver sus límites y conexiones.
- Obtener las dotaciones de áreas libres necesarias de manera concentrada en el corazón del ámbito de la actuación urbanística.
- Dar satisfacción a la demanda de vivienda protegida como sistema de acceso a la propiedad.
- Prever suelo para usos terciarios, que actualmente son deficitarios en el Ensanche de Baena.
- Las conexiones de la red interior garantizarán en lo posible la continuidad de la trama urbana existente en el entorno.

**3.2.- PROPUESTA DE ORDENACION.**

3.2.1.- De acuerdo con la ficha contenida en el PGOU, la edificación es alineada a vía pública en el perímetro exterior del sector.

- En los otros dos linderos se propone una banda de edificación en planta baja más dos, de modo que se oculten las medianeras existentes.
- Registro interior del sector mediante viarios rodados, en los que se permite la circulación de vehículos a motor.
- Las áreas libres se conciben como sistema local, colocándose en el centro de la actuación de modo que actúa como elemento articulador del espacio que aumenta la calidad urbana de la zona.
- En la esquina de las calles Duque de Ahumada y Catedrático Alcalá Santaella se propone una parcela para usos terciarios.
- En ordenanzas se articularán las limitaciones de edificabilidad máxima por usos y número máximo de viviendas inicialmente asignado a las parcelas proyectadas.

**3.2.1.- Alternativas de Ordenación.**

La solución propuesta estaba contenida como alternativa de ordenación en el PERI aprobado.

**3.2.2.- Cumplimiento de las determinaciones del planeamiento general****a) Aprovechamiento urbanístico.**

El planeamiento general que Clasifica el Ámbito de la actuación urbanística de Suelo Apto para Urbanizar objeto del presente Plan Especial, le asigna un aprovechamiento medio de 1,97 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. En el presente modificado se baja el aprovechamiento a 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s que se aproxima a la limitación de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s establecida en el artículo 8 de la Adaptación Parcial del PGOU de Baena a la LOUA'02 (Zona homogénea de Suelo Urbano SU-04).

**b) Reservas para dotaciones.**

La reserva de suelo para dotaciones del Plan Especial se ha realizado en proporción adecuada a las necesidades de la población que albergará el mismo.

Todas las áreas destinadas a zonas libres serán de dominio público mediante cesión obligatoria y gratuita por los propietarios de suelo incluidos en el Ámbito de la actuación urbanística.

Parámetros Generales:

Normativa	PGOU	PERI	PERI MODIF.
Superficie Sector	14.645 m <sup>2</sup>	14.645 m <sup>2</sup>	14.645 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1,97 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,97 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Superficie de techo	28.850 m <sup>2</sup>	28.850 m <sup>2</sup>	23.432 m <sup>2</sup>

Densidad máxima	100 viv/ha (146 viviendas)	146 viviendas	146 viviendas
-----------------	----------------------------	---------------	---------------

Dotaciones exigidas para el suelo urbano no consolidado:

Dotaciones	Módulos Art. 11 R. Planeamiento.	Módulos Art.17 LOUA		Superficies PERI MODIF.
<b>Áreas libres</b>	18 m <sup>2</sup> /vivienda 2.628 m <sup>2</sup>	7.030 12.888 m <sup>2</sup> 30 55 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t 4.218 m <sup>2</sup>	2.630 m <sup>2</sup>
<b>Docente</b>	10 m <sup>2</sup> /vivienda 1.460 m <sup>2</sup>		Resto equipamientos 12 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t 2.812 m <sup>2</sup>	0
<b>Social- Comercial</b>	2 m <sup>2</sup> t/vivienda 292 m <sup>2</sup> t			

En la ficha del PGOU se da a la unidad de ejecución la categoría de suelo urbano consolidado.

De acuerdo con la ponencia técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba deberá respetarse al menos la superficie de áreas libres correspondientes a 18 m<sup>2</sup>/viv.

#### USOS PORMENORIZADOS

Nº de parcela	Uso	Superficie suelo	Superficie techo	Nº viviendas
1	Residencial de Protección Oficial	4.162 m <sup>2</sup>	11.349 m <sup>2</sup>	111
2	Residencial de Protección Oficial	1.291 m <sup>2</sup>	3.640 m <sup>2</sup>	35
3	Terciario	4.642 m <sup>2</sup>	8.428 m <sup>2</sup>	--
4	Áreas libres	2.630 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	--
5	Sistema técnico (CT)	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	--
6	Viarío	1.905 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	--

#### 3.2.4.- Red viaria.

El Plan Especial proyecta un total de 1.905 m<sup>2</sup> de viario.

El viario se proyecta de modo que las pendientes se adapten en lo posible a las condiciones orográficas y conecten adecuadamente con los viarios existentes.

Las secciones de viales proyectadas están dimensionadas para satisfacer el uso que soportará cada uno de ellos.

Se fijan trazado, dimensiones y rasantes.

La sección tipo de viario interior cuenta con calzada para uso peatonal y rodado, de 10,00 metros de anchura, en el que se permite el paso a vehículos principalmente para acceso a sótanos de aparcamiento. Se proyecta una banda de aparcamiento en línea.

Estos viarios se adaptan a los encuentros con los viarios existentes (calles Duque de Ahumada y Catedrático Alcalá Santaella), que quedan conectadas de forma ortogonal.

Las Ordenanzas establecen la obligación de aparcamientos en el interior de las parcelas a razón de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, proyectándose sobre rasante los que tienen cabida en una línea a lo largo de los viarios.

En el diseño del viario se ha eludido la creación de barreras arquitectónicas al tránsito de minusválidos, por lo que en ningún caso se han proyectado vías escalonadas o con rampas de fuerte pendiente. El diseño pormenorizado de elementos que faciliten el tránsito de minusválidos en puntos singulares como bordillos en cruces de calles, será objeto de la fase de Proyecto de Urbanización.

El pavimento de los viales será de baldosa de hormigón vibrado, con bordillo de granito en acerados; los viales para tráfico rodado y banda de aparcamiento serán de asfalto.

El pavimento de la plaza será de baldosa de hormigón vibrado o piedra natural sobre solera armada, o la combinación de ambos materiales.

Los acerados exteriores existentes deberán reemplazarse con baldosas hidráulicas, permitiéndose el cambio calidad de acuerdo con lo ejecutado en las calles interiores.

En cualquier caso, el Proyecto de Urbanización podrá proponer mejoras de materiales de acabado indicados.

### 3.3.- INFRAESTRUCTURAS. REDES Y GALERÍAS DE SERVICIOS.

El Plan General de Ordenación Urbanística determina unas condiciones mínimas de urbanización.

Por otro lado, el Ayuntamiento ha facilitado el estado actual de las infraestructuras en las zonas circundantes.

El Ámbito de la actuación urbanística es accesible mediante viarios públicos que lo bordean, cuales son las calles Duque de Ahumada y Catedrático Alcalá Santaella. Por el interior del Ámbito de la actuación urbanística no existe ningún viario. El ámbito del Plan Especial se encuentra bien situado en relación con la accesibilidad desde la estructura viaria existente, pudiendo aportar mejoras en la infraestructura viaria del municipio.

Los terrenos carecen en su interior de los servicios urbanísticos de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, aun cuando es posible su fácil conexión con los existentes en el núcleo urbano. Como se ha indicado con anterioridad las infraestructuras circundantes tienen las siguientes características:

- Abastecimiento de agua: todos los viarios públicos adyacentes poseen red de abastecimiento constituida por tuberías de polietileno de 63 mm de diámetro.

Para encontrar mayores diámetros hay que ir hasta unos cien metros al noroeste por la calle Duque de Ahumada ( $\Phi 100$ ) o a la calle Mateo Gayá ( $\Phi 300$ ), unos 60 metros al sur.

- Saneamiento: Además de los colectores de pequeña sección ( $\Phi 200$  y  $\Phi 300$ ) existentes en las calles aledañas, totalmente insuficientes incluso para los usos actuales a los que sirven, existe un colector de 500x1000 que discurre por la calle Albendín, unos 170 metros al sur.

- Energía eléctrica: En los viarios circundantes existe red enterrada de energía eléctrica en baja tensión para suministro a los usos actuales. Para el incremento de demanda prevista por lo tanto será necesario conectar a los transformadores existentes. Los más cercanos son de relativamente reciente ejecución, y están situados en la avda San Carlos de Chile y en la calle María Carmen García Mata, situados el primero a una distancia de recorrido de unos 280 metros al norte y el segundo a unos 190 metros al sureste del ámbito. Más alejado, a unos 350 metros al oeste de ámbito existe otro transformador, en el cruce de las calles Magistrado Eguilaz y Reyes Católicos. Estos dos últimos están unidos por una red enterrada de alta tensión que discurre por parte de la fachada recayente a calle Catedrático Alcalá Santaella y por todo el frente de la calle Duque de Ahumada.

- Telefonía: En la calle Antonio Machado, cerca del cruce con la calle Duque de Ahumada existe una arqueta de distribución de la CTNE.

Estas infraestructuras se asumen desde el Plan Especial y se completan con el trazado interior del sector, cuya situación se describe en planos y en los siguientes puntos:

#### 3.3.1.- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

La red de abastecimiento se mallará, conectando con las redes de mayor capacidad del entorno, situadas en la calle Duque de Ahumada ( $\Phi 100$ ) y Catedrático Alcalá Santaella ( $\Phi 300$ ).

La red se dimensionará en función de la demanda de caudales. Estos se obtendrán por tramos en función de las zonas colindantes a abastecer de la que se conocerá superficies de uso, a las cuales se les asignará las dotaciones necesarias.

El trazado se realizará por cada una de las fachadas de cada calle, para evitar en lo posible cruces de calzada. Se proyectan llaves de corte y desagües, de modo que combinando las válvulas de corte permitan el aislamiento de tramos en caso de averías y reparaciones.

La red de proyecta con tuberías de polietileno capaces de aportar el suministro solicitado y de resistir la presión interior estática y la exterior por cargas externas a las que estará sometida. El diámetro interior mínimo 100 mm.

La instalación se completa con hidrantes de incendio y bocas de riego.

### 3.3.2.- Alcantarillado.

La red actual en el entorno es claramente insuficiente para la demanda actual, cuanto más para la prevista. Por ello, desde el punto más bajo del ámbito de actuación, situado en el cruce de las calles Duque de Ahumada y Catedrático Alcalá Santaella, habrá de acometerse por gravedad hasta el colector de 500x1000 que discurre por la calle Albendín, a través de la calle Antonia de Prado. En el primer tramo de esta calle, el saneamiento irá a contrapendiente respecto a la calzada (si bien dicha pendiente es suave, por lo que no supone un problema técnico de envergadura)

La estimación de las aguas negras se realizará partiendo de los datos obtenidos para el abastecimiento de agua potable, considerando el caudal punta como 2,5 veces el caudal medio, y el caudal mínimo como la cuarta parte del caudal medio.

Para la obtención de los caudales de pluviales se considerarán las lluvias de la zona y se efectuará un ajuste Gumbell para un periodo de 50 años.

A partir de los datos pluviométricos, se ajustarán las curvas de intensidad-frecuencia de la zona, que permitan la obtención de la intensidad para distintos tiempos de aguacero. Para el cálculo de los caudales de lluvias en los distintos tramos, se considerarán tormentas de duración igual al tiempo de concentración que corresponde a la cuenca vertiente de aportación, adoptándose como duración mínima diez minutos.

Las aportaciones de caudales tanto de pluviales como de aguas negras que circulen por colectores exteriores que se incorporen a la zona, se calcularán e incluirán en los caudales a vehicular por la red.

El trazado en planta de la red se proyectará de forma que discurra por las calles, de manera que se facilite su registro. Se situarán pozos de registro en todos los cruces, cambios de dirección, sección o pendiente. A un pozo no podrán acometer más de cuatro acometidas de edificios y dos de imbornales

La situación en alzado se proyectará a una profundidad tal que asegure en todo momento el drenaje de las fincas adyacentes, y de manera que se impida todo riesgo de contaminación de las aguas de abastecimiento, por debajo de cuya red deberá instalarse la red de alcantarillado. Por ello y a fin de permitir las acometidas domiciliarias de alcantarillado bajo las conducciones de agua potable y permitir los cruces de calzadas, se recomienda una profundidad mínima en la clave del conducto de 1,20 m.

Utilizando los datos de caudales de cálculo, profundidad y pendientes en los tramos, se dimensionarán los conductos por medio de las fórmulas de Mannig.

La elección del material del conducto vendrá documentada en función de la agresividad de las aguas, las velocidades y cualquier otra circunstancia que condicione el material. Se opta por la ejecución con tubos de polietileno reforzado de diámetro interior mínimo 300 mm, incluso para acometidas a edificios. El diámetro mínimo para acometidas de imbornales será de 200 mm.

Las evacuaciones de parcelas se efectuarán lo más inmediatamente posible desde su arqueta de acometida a pozo de registro, cuyo esquema de situación se representa en plano, así como el mínimo de imbornales y sumideros requeridos en viales.

### 3.3.3.- Red de distribución de energía eléctrica.

Se conectará a la línea enterrada de alta tensión que conecta los transformadores existentes en las calles M<sup>a</sup> Carmen García Matas y Reyes Católicos, y que discurre por tramos de las calles Mateo Gayá, Catedrático Alcalá Santaella, Duque de Ahumada, Antonio Machado y Reyes Católicos. Desde esta red se derivará a los centros de transformación necesarios, que se preverán de la siguiente manera:

- Centro de transformación con capacidad para dos transformadores, situado adosado al viario en una zona central prevista junto a la zona verde, para servicio a las manzanas M-1, M-2, alumbrado público y áreas libres. Partiendo desde este centro de transformación se diseñará la red enterrada de baja tensión para suministrar a las parcelas la energía demandada en función del uso de las mismas y de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

- Acometida para centro de transformación en el interior de la parcela de uso terciario, capaz de cubrir la demanda para este uso.  
Los conductores irán alojados en tuberías, que se recubrirán de hormigón en los cruces de calzadas.
- 3.3.4.- Red de alumbrado público.  
Se proyecta la red de alumbrado público mediante farolas de báculo compatibles con la anchura de la calle. Se dispondrán al tresbolillo en todos los viales.  
Alimentándose por medio de un cuadro, situado junto al centro de transformación proyectado, se dispondrán los circuitos del viario y áreas libres, que irán conectados a dicho centro.  
Los circuitos irán entubados y dispondrán de las arquetas de conexión precisas para un buen mantenimiento y explotación de los mismos.
- 3.3.5.- Red de canalización telefónica.  
La red telefónica se dimensionará de acuerdo con la norma NP.PI-001 "Redes Telefónicas en Urbanización y Polígonos Industriales" de la Compañía Telefónica Nacional de España.  
La red existente en la calle Catedrático Alcalá Santaella tiene capacidad para suministrar los pares necesarios según la recomendación de la CTNE.  
Los armarios de distribución se situarán de forma que cada uno de ellos no albergue más de 25 pares y las parcelas a conectar no disten más de 100 m.  
Las redes serán enterradas, con arqueta, armarios y conexión homologada por la CTNE.
- 3.4.- GESTION URBANISTICA.  
Las características de propiedad única, hacen establecer el sistema de actuación por compensación para la ejecución del ámbito de la actuación urbanística, estando sujeto a lo dispuesto en el Título IV, Capítulo II sección 4ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.  
La iniciativa y procedimiento para el establecimiento del sistema se ajustará a lo dispuesto en los artículos 130, 131 y 132 de la LOUA'02  
Las cesiones de aprovechamiento se atenderán a lo determinado en el artículo 54 de la LOUA'02 por remisión del artículo 55 de la misma.

**4.- ANEXOS.**

4.1.- CUADROS COMPARATIVOS DE CARACTERISTICAS GENERALES.

Parámetros Generales:

Normativa	PGOU	PERI	PERI MODIF.
Superficie Sector	14.645 m <sup>2</sup>	14.645 m <sup>2</sup>	14.645 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1,97 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,97 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	1,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie de techo	28.850 m <sup>2</sup>	28.850 m <sup>2</sup>	23.432 m <sup>2</sup>
Densidad máxima	100 viv/ha (146 viviendas)	146 viviendas	146 viviendas

Dotaciones exigidas para el suelo urbano no consolidado:

Dotaciones	Módulos Art. 11 R. Planeamiento.	Módulos Art.17 LOUA	Superficies PERI MODIF.
<b>Areas libres</b>	18 m <sup>2</sup> /vivienda 2.628 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t 4.218 m <sup>2</sup>	2.630 m <sup>2</sup>
<b>Docente</b>	10 m <sup>2</sup> /vivienda 1.460 m <sup>2</sup>	Resto equipamientos 12 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> t 2.812 m <sup>2</sup>	0
<b>Social- Comercial</b>	2 m <sup>2</sup> t/vivienda 292 m <sup>2</sup> t		

7.030 ⊕ 12.888 m<sup>2</sup> 30 ⊕ 55 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t

En la ficha del PGOU se da a la unidad de ejecución la categoría de suelo urbano consolidado.

De acuerdo con la ponencia técnica de la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba deberá respetarse al menos la superficie de áreas libres correspondientes a 18 m<sup>2</sup>/viv.

#### USOS PORMENORIZADOS

Nº de parcela	Uso	Superficie suelo	Superficie techo	Nº viviendas
1	Residencial de Protección Oficial	4.162 m <sup>2</sup>	11.349 m <sup>2</sup>	111
2	Residencial de Protección Oficial	1.291 m <sup>2</sup>	3.640 m <sup>2</sup>	35
3	Terciario	4.642 m <sup>2</sup>	8.428 m <sup>2</sup>	--
4	Áreas libres	2.630 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	--
5	Sistema técnico (CT)	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	--
6	Viarío	1.905 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	--

#### 4.2.- RELACION DE FINCAS APORTADAS, PROPIETARIOS, USOS Y SUPERFICIES

Parcela	Parcela catastral	Parcela registral	Titular	Uso	Superficie suelo	%	Superficie techo
A	3747337UG8634N00 01OA	37.035	Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	RESIDENCIAL + TERCIARIO	534,05	3,65	1.465,00
B	3747336UG8634N00 01MA	37.036		RESIDENCIAL + TERCIARIO	1.057,85	7,22	2.950,00
C	3747335UG8634N00 01FA	37.037		TERCIARIO	3.199,77	21,85	9.600,00
D	3747334UG8634N00 01TA	37.038		RESIDENCIAL + TERCIARIO	1.591,61	10,87	4.415,00
E	3747338UG8634N00 01KA	37.039		RESIDENCIAL	903,00	6,19	2.450,00
F	3747339UG8634N00 01RA	37.040		RESIDENCIAL	1.741,67	11,89	4.330,00
G	3747340UG8634N00 01OA	37.041		RESIDENCIAL	682,50	4,65	1.820,00
H	3747341UG8634N00 01KA	37.042		RESIDENCIAL	682,50	4,65	1.820,00
J		37.044	Ayto Baena	ÁREA LIBRE	2.630,02	17,96	0,00
K		37.043		VIARIO	1.622,03	11,07	0,00
TOTAL					14.645,00	100,00	28.850,00



**4.3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.**

El ámbito de la actuación urbanística en suelo urbano desarrollado mediante este Plan Especial viene determinado por la Plan General de Ordenación Urbanística de Planeamiento del Término Municipal de Baena, que cuentan con Aprobación Definitiva.

**4.4.- EJECUCION Y CONSERVACION DE LA URBANIZACION.**

La urbanización se realizará por el Sistema de Actuación de Compensación y atendiendo a los plazos y condiciones establecidos en el Plan de Etapas contando los promotores para ello con suficientes medios económicos propios.

La conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores hasta la recepción definitiva de las mismas por parte del Ayuntamiento, que a partir de ese momento se hará cargo de su conservación.

En el acto de Recepción Provisional de las obras de Urbanización el Ayuntamiento podrá exigir a los promotores la prestación de una garantía en metálico, valores públicos o avales bancarios por importe del 6% del coste total de las obras.

En caso de establecerse dicha garantía, ésta se repondrá en el acto de Recepción Definitiva descontando las cantidades que justificadamente se hubiesen empleado en corrección de deficiencias de ejecución de las obras de urbanización.

**II.- ORDENANZAS REGULADORAS****PREAMBULO**

En aplicación del artículo 14 de la LOUA'02, y el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento, el Plan Especial se redacta como figura adecuada para el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística en el ámbito de la Actuación Urbanística PERI- DA contenido en el mismo.

Las Ordenanzas tienen como fin la regulación pormenorizada de los usos y aprovechamientos edificatorios de todas y cada una de las zonas contenidas en el ámbito del Plan Especial, así como el establecimiento de las condiciones de edificación y volumen de los mismos. En todo caso no se alterarán las determinaciones fijadas en el planeamiento general. Se corresponden en líneas generales con lo especificado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Baena en el TITULO DECIMOTERCERO "REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS", CAPITULO PRIMERO "DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO", y más concretamente las definidas en el CAPITULO QUINTO "ORDENANZA DE LA ZONA DE ENSANCHE". No obstante en cada apartado se especificarán las determinaciones propias aplicables en el ámbito de actuación que nos ocupa

**CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.****ART. 1. Ámbito territorial.**

Las presentes Ordenanzas son de aplicación a los terrenos comprendidos dentro de la Actuación Urbanística PERI DUQUE DE AHUMADA (PERI DA) contenida en el PGOU de Baena, cuyos límites son los reflejados en la documentación gráfica del presente Plan Especial.

**ART. 2. Vigencia del Plan Especial.**

El Plan Especial tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 35.1 de la LOUA'02 y el artículo 154 del reglamento de planeamiento.

**ART. 3. Documentación e interpretación.**

El Plan Especial contiene los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa
- Ordenanzas Reguladoras
- Plan de Etapas
- Estudio Económico y Financiero
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

La interpretación de estos documentos se realizará teniendo en cuenta el contenido total de todos y cada uno de ellos.

En caso de discrepancia entre documentos, el orden de prelación es: Ordenanzas, Planos de Ordenación, Memoria y resto de documentación.

Las Ordenanzas Reguladoras y los planos de ordenación tienen carácter vinculante.

**CAPITULO II. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL.****ART. 4. Instrumentos complementarios de Ordenación.**

Las Ordenanzas definen alineaciones y rasantes y ordenan los volúmenes, por lo que no es necesario el posterior desarrollo mediante figuras de planeamiento complementario.

La implantación y ejecución de infraestructuras, viales y espacios libres se realizará mediante Proyecto de Urbanización.

La construcción de edificios se realizará mediante Proyecto de Edificación.

**ART. 5. Instrumentos de gestión.**

El Plan Especial se ejecutará por el Sistema de Compensación.

**ART. 6. Instrumentos de ejecución.**

El Plan Especial se desarrollará mediante Proyecto de Urbanización en una sola fase de ejecución.

La ejecución de edificios se realizará mediante Proyecto de Edificación referido a parcelas completas.

**ART. 7. Cesiones de suelo.**

Los propietarios de suelo incluido en el ámbito de la actuación urbanística cederán al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento lucrativo del mismo.

Además cederán de forma gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y espacios libres para jardines. Estos suelos quedan definidos en los Planos de Proyecto.

**ART.8. Cargas de urbanización.**

Los propietarios de suelo incluido en el Ámbito de la actuación urbanística deberán abonar de forma equitativa los costes de urbanización señalados en el artículo 51 de la LOUA'02 y los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoya la actuación urbanística, tales como redes viarias de conexión con las existentes en el perímetro del mismo, ampliación de la canalización de abastecimiento de agua potable, recogida de canalizaciones de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

**ART. 9. Régimen jurídico del suelo.**

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en este Plan Especial, no conferirá derechos a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su clasificación y calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del Planeamiento.

**CAPITULO III. REGULACION DE USOS**

**ART.10. Definición de usos.**

Las clases de usos determinados en el presente Plan Especial, así como su regulación, se corresponden en líneas generales con lo especificado en el TITULO DUODECIMO "REGULACION DE LOS USOS", CAPITULOS PRIMERO "CONDICIONES GENERALES", SEGUNDO "USO RESIDENCIAL", CUARTO "USO TERCARIO", QUINTO "EQUIPAMIENTO COMUNITARIO", SEXTO "PARQUES Y JARDINES PUBLICOS" Y SEPTIMO "TRANSPORTES Y COMUNICACIONES" (Sección 1ª "Red Viaria" y 2ª "Aparcamientos").

**CAPITULO IV. NORMAS DE EDIFICACION**

**Sección 1: Residencial Protegida (VPO).**

Las condiciones de edificación se ajustarán a las determinaciones establecidas en el artículo 13.5.4 "Condiciones de la edificación" del Plan General de ordenación Urbanística de Baena, en lo que no se oponga a los siguientes artículos.

**ART.11. Delimitación.**

Comprende las parcelas nº 1 y 2, que se corresponden con la zona señalada en el plano nº 4 bajo el epígrafe "Residencial VPO".

**ART.12. Usos permitidos.**

Uso dominante: - Residencial en vivienda VPO en edificación plurifamiliar.

Usos compatibles: - Comercial y hostelería  
- Equipamiento comunitario (excepto tanatorios).  
- Aparcamiento, siempre bajo rasante

Usos prohibidos: - Todos los demás

**ART.13. Tipología de parcela.**

Se permite la agregación libre de parcelas pertenecientes a una misma Calificación.

Las parcelas resultantes de procesos de segregación o reparcelación cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 200,00 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 10,50 m.

**ART. 14. Número de plantas.**

- Número de plantas:
- Tres plantas sobre rasante
  - No se limita el número de plantas bajo rasante para uso de aparcamiento. Para otros usos solo se permite una planta bajo rasante.

**ART. 15. Edificabilidad.**

La edificabilidad por usos queda reflejada en los planos de ordenación. En caso de procederse a reparcelaciones, las edificabilidades podrán alterarse siempre que los valores máximos globales por uso asignados en el presente Plan Especial de Reforma Interior no se modifiquen. No computan a efectos de edificabilidad los sótanos, semisótanos.

**ART. 16. Alineaciones.**

Son las definidas en el plano nº 5 de Ordenación del presente Plan Especial. Coincide con el límite entre dominio público y privado, configurando fachada exterior todo su perímetro. Los volúmenes de fachada deberán permitir la percepción como dominante de la composición del plano situado en la proyección vertical de la alineación definida. A partir de este plano se permitirán, además de los vuelos regulados en el artículo 19 de las presentes Normas de Edificación, retranqueos parciales en cualquier planta del edificio.

**ART. 17. Ocupación máxima de parcela.**

No se limita.

**ART. 18. Altura de la edificación.**

La altura de la planta baja medida desde la rasante en cualquier punto de la fachada hasta la cara inferior del forjado que la cubra estará comprendida entre 3,00 metros y 4,50 metros.

La altura libre del resto de plantas se ajustará a lo siguiente:

- Planta baja destinada a usos no residenciales: altura libre mínima 3,50 metros entre elementos de estructura
- Planta baja destinada a usos residenciales: altura libre mínima de 2,60 m entre elementos de acabado.
- Plantas primera y segunda destinadas a cualquier uso: altura libre entre elementos estructurales comprendida entre 2,60 y 3,50 m.
- Dentro de la altura máxima resultante se podrán disponer libremente espacios en doble o triple altura.

Planta de sótano: La altura libre mínima entre elementos de acabado será de 2,50 metros.

Edificaciones sobre la altura máxima: Todos los elementos (salvo cornisas y elementos constructivos propios de la cubierta) quedarán bajo una línea imaginaria trazada a 45º desde la intersección del plano de fachada a vía pública con la parte superior del último forjado, con un máximo de 3,50 metros sobre éste último.

**ART. 19. Vuelos y elementos salientes.**

Respecto al plano de fachada podrán volar sobre la vía pública vuelos de 1,00 metro máximo. El total del ancho del vuelo no podrá sobrepasar el 75% del ancho de fachada, separándose de las lindes de parcelas colindantes una distancia igual al vuelo. Los cuerpos volados cerrados pueden llegar a ocupar el 100% de la anchura total del vuelo permitida.

**ART. 20. Cubiertas.**

Podrán ser inclinadas o planas.

**ART. 21. Tratamiento de fachadas.**

La longitud de los escaparates no queda limitada. Los cierres de seguridad en locales y portales pueden estar alineados a fachada o remetidos respecto del plano de fachada del edificio.

Los anuncios deberán estar integrados en la fachada del edificio, y formarán parte integrante del proyecto técnico. Su regulación será igual a la de los vuelos y elementos salientes contenida en el presente documento. En cualquier caso quedan prohibidos los anuncios luminosos (sí se permite la iluminación indirectas de los mismos).

**ART. 22. Reservas de plazas de aparcamiento.**

Se reservará una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida de otros usos.

**Sección 2: Terciario****ART. 23. Delimitación.**

Comprende la parcela nº 3, que se corresponden con la zona señalada en el plano nº 4 bajo el epígrafe "Terciario".

**ART. 24. Usos permitidos.**

Uso dominante: - Terciario en todas sus clases.  
Usos compatibles: - Industrial en 1ª y 2ª categoría  
- Equipamiento comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).  
- Aparcamiento  
Usos prohibidos: - Todos los demás

**ART. 25. Tipología de parcela.**

Se permite la agregación libre de parcelas pertenecientes a una misma Calificación.  
Las parcelas resultantes de procesos de segregación o reparcelación cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 1.000,00 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 15,00 m.

**ART. 26. Número de plantas.**

Número de plantas: - Tres plantas sobre rasante.  
- No se limita el número de plantas bajo rasante para uso de aparcamiento.  
Para otros usos solo se permite una planta bajo rasante.

**ART. 27. Edificabilidad.**

La edificabilidad por usos queda reflejada en los planos de ordenación. En caso de procederse a reparcelaciones, las edificabilidades podrán alterarse siempre que los valores máximos globales por uso asignados en el presente Plan Especial de Reforma Interior no se modifiquen.  
No computan a efectos de edificabilidad los sótanos y semisótanos.

**ART. 28. Alineaciones.**

La localización de la edificación dentro de la parcela es libre.  
Las edificaciones adosadas a sus linderos deberán resolver el tratamiento de las medianeras en aquellos tramos en que queden al descubierto.

**ART. 29. Ocupación máxima de parcela.**

No se limita.

**ART. 30. Altura de la edificación.**

La altura máxima de la edificación medida desde la rasante en cualquier punto de la fachada hasta la cara inferior del forjado de cubierta o arranque de la cubierta inclinada será de 10,00 metros. Ningún elemento de la edificación se situará a más de tres metros sobre la referencia antes definida.

La altura libre mínima de las plantas según su uso será:

- Uso terciario: 3,50 metros entre elementos de estructura
- Uso industrial: 4,50 m entre elementos de estructura.
- Uso aparcamiento: 3,00 m entre elementos de estructura.

**ART. 31. Vuelos y elementos salientes.**

Respecto al plano de fachada podrán volar sobre la vía pública vuelos de 1,00 metro máximo. El total del ancho del vuelo no podrá sobrepasar el 75% del ancho de fachada, separándose de las lindes de parcelas colindantes una distancia igual al vuelo. Los cuerpos volados cerrados pueden llegar a ocupar el 100% de la anchura total del vuelo permitida.

**ART. 32. Cubiertas.**

Podrán ser inclinadas o planas.

**ART. 33. Tratamiento de fachadas.**

La longitud de los escaparates no queda limitada. Los cierres de seguridad en locales y portales pueden estar alineados a fachada o remetidos respecto del plano de fachada del edificio.

Los anuncios deberán estar integrados en la fachada del edificio, y formarán parte integrante del proyecto técnico. Su regulación será igual a la de los vuelos y elementos salientes contenida en el presente documento. En cualquier caso quedan prohibidos los anuncios luminosos (sí se permite la iluminación indirectas de los mismos).

**ART. 34. Reservas de plazas de aparcamiento.**

Se reservará una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, exceptuando la dedicada al propio aparcamiento.

**ART. 36. Reserva de locales para Centros de Transformación.**

La parcela debe reservar un espacio para albergar un Centro de Transformación propio para posibilitar el suministro en baja tensión.

**Sección 3: Zona De Sistema De Espacios Libres De Uso y Dominio Publico****ART. 37. Delimitación.**

Comprende la zona señalada en el plano nº 4 de Ordenación bajo el epígrafe AREAS LIBRES. (Parcela nº 4).

**ART. 38. Edificabilidad.**

No se permite edificabilidad en esta zona.

**ART. 39. Usos.**

Uso dominante: Areas libres.  
Usos prohibidos: Los restantes.

**Sección 4: Zona De Servicio Técnico****ART. 40. Delimitación.**

Comprende la zona señalada en el plano nº 4 de Ordenación bajo el epígrafe SERVICIO TÉCNICO. (Parcela nº 5).

**ART. 41. Edificabilidad.**

La edificabilidad por usos queda reflejada en los planos de ordenación.

**ART. 42. Usos.**

Uso dominante: Infraestructuras de Servicio Técnico.  
Usos prohibidos: Los restantes.

**CAPITULO V. NORMAS DE URBANIZACION****Sección 1. Determinaciones previas.****ART. 43. Contenido de los Proyectos de urbanización.**

El Proyecto de Urbanización se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 98 de la LOUA'02 y al Capítulo VII del Reglamento de Planeamiento.

**ART. 44. Disposiciones sobre los servicios y usos en precario.**

La localización del mobiliario, casetas de servicios y otros usos en precario, de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, es objeto obligado de especificación por el Proyecto de Urbanización, tanto en sus condiciones genéricas como en la reserva de los emplazamientos más adecuados para estos usos. También lo será la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

**ART. 45. Conservación de la urbanización.**

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a los promotores de la Unidad de Actuación hasta su cesión definitiva al Ayuntamiento. Efectuada la recepción definitiva de tales obras, corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento.

**Sección 2. Viario y aparcamientos.****ART. 45. Clasificación de vías.**

Todos los viarios proyectados son calles secundarias: Son los viarios cuya función es el registro interior del ámbito de la actuación urbanística

**ART. 46. Determinaciones referentes a las calles.**

El trazado y rasantes de los distintos viarios proyectados quedan reflejados en los planos de ordenación.

**Sección 3. Espacios libres.****ART. 47. Ordenación.**

La ordenación de los espacios libres debe permitir su utilización como zonas de estancia y paseo o juegos, y se integrará adecuadamente en la topografía natural del terreno.

**Sección 4. Infraestructuras básicas.****ART. 48. Servidumbres.**

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior, deberán ser contempladas en el Proyecto de Urbanización a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

**ART. 49. Abastecimiento de agua.**

La red de abastecimiento irá enterrada en su totalidad.

La dotación de agua potable no será inferior a 250 litros por habitante y día para usos residenciales. Para riego y otros usos se preverá una dotación adecuada a las características de la ordenación propuesta.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1,5 atm. La velocidad estará comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

Se instalarán los hidrantes de incendios necesarios según la Normativa vigente relativa a incendios. Se instalarán bocas de riego para baldeo de calles y área libre, situadas a un máximo de 50 metros de separación.

**ART. 50. Alcantarillado.**

Todas las conducciones serán enterradas, estando a más de 0,50 m de la red de agua potable. Para el cálculo del caudal se tendrá en cuenta el mismo que el considerado para la dotación de abastecimiento, con excepción de la prevista para riego, y añadiendo el agua procedente de lluvias.

El sistema será unitario. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 mm, y de 20 mm en las acometidas. La velocidad estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m/seg. La red discurrirá bajo la calzada a una profundidad mínima de 1,20 m, reforzando las canalizaciones en los puntos en que no se pueda respetar dicha profundidad.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas.

**ART. 51. Energía eléctrica y alumbrado.**

La dotación mínima de energía eléctrica es la siguiente:

- Para usos residenciales es de 5,75 KVA/vivienda, con coeficiente de simultaneidad según REBT por cada caja general de protección.
- Para otros usos (Se consideran usos comerciales): 100 w/m<sup>2</sup>
- Para aparcamiento: 10 w/m<sup>2</sup>.

La iluminación media requerida para alumbrado público será como mínimo de 20 lux.

La instalación de energía eléctrica cumplirá las normativas, instrucciones y reglamentos que estipule la empresa suministradora, siempre que sean compatibles con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

Será obligatorio disponer en canalización enterrada cualquier línea aérea existente en el Ámbito de la actuación urbanística.

**ART. 52. Telefonía.**

La red de telefonía irá enterrada.

La instalación cumplirá las normativas, instrucciones y reglamentos que estipule la empresa suministradora, siempre que sean compatibles con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

**ART. 53. Otras instalaciones.**

Cualquier otra conducción que se instale en el Ámbito de la actuación urbanística se dispondrá enterrada y se ajustará a las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

**III.- PLAN DE ETAPAS**

Dadas las características y superficie del ámbito de la actuación urbanística ordenado, la ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará en una sola fase.

Se fija un plazo de cuatro años a partir de la adquisición del Aprovechamiento Urbanístico para la solicitud de Licencia de Edificación.

Se acometerá siempre la urbanización completa.

La urbanización comprenderá las siguientes obras:

- Acondicionamiento de los terrenos y trazado de la red viaria. (explanaciones y nivelaciones, sub-bases y calzadas).
- Infraestructura de saneamiento, conectada a la red existente.
- Infraestructura de abastecimiento de agua, conectada a la red municipal.
- Infraestructura de la red de telefonía en canalizaciones enteras, conectando con la red existente.
- Infraestructura de red de energía eléctrica en canalizaciones enterradas y centros de transformación. Las parcelas en las que se señalen Centro de Transformación según el plano nº 8 "Redes eléctricas. Media y baja tensión" reservarán los espacios necesarios para la instalación de estos.
- Instalación de luminarias; señalización de red viaria y plantación de árboles y tratamiento de zonas verdes.

Simultáneamente a la urbanización podrá ejecutarse la edificación que le fuera recayente, aunque la concesión de licencia de primera ocupación estará supeditada a la terminación de la urbanización correspondiente.

**Plazos de ejecución.**

Producida la Aprobación Definitiva del Plan Especial, los promotores presentarán ante la Administración actuante los correspondientes Proyectos de Urbanización, y concedida la correspondiente Licencia de obras, los promotores realizarán la totalidad de las obras de urbanización dentro del plazo global de dos años.