

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)           | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 1 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD226E1 1F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamiento.de.baza.es:8443/portal/verificadas.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamiento.de.baza.es:8443/portal/verificadas.do?ent_id=1&idioma=1)

# INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

## CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN BAZA (GRANADA)

JUNIO 2022



PROMOTOR. ASOCIACIÓN PRODISCAPACITADOS JABALCÓN

a[r+t]arquitectos

REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS SLP

|   |   |
|---|---|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)                  | IDENTIFICADORES<br><b>Número de Anotación de Salida: 5037</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>5KJYY-O23Q2-WVULO</b><br>Página 2 de 41 | FIRMAS<br><br>ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b>             |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadas.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadas.do?ent_id=1&idioma=1)

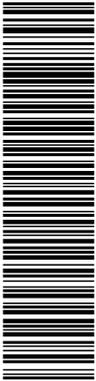
INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

## Contenido

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. MEMORIA EXPOSITIVA.....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1. INTRODUCCION .....   | 3         |
| 1.1.1. Encargo .....  | 3         |
| 1.1.2. Antecedentes Urbanísticos de la Innovación.....                            | 3         |
| 1.1.3. Antecedentes del presente expediente Innovación. ....                      | 4         |
| 1.1.4. Base Legal .....   | 4         |
| 1.2. PROCESO DE REDACCION DE LA INNOVACIÓN URBANÍSTICA .....                      | 8         |
| 1.2.1. Aplicación de la ley de ordenación urbanística de Andalucía. ....          | 8         |
| 1.2.2. Proceso de redacción de la Innovación urbanística.....                     | 9         |
| 1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN .....                                 | 11        |
| 1.3.1. Objetivos.....   | 11        |
| 1.3.2. Criterios .....  | 12        |
| 1.4. DESCRIPCION DEL AREA DE ACTUACION AFECTADA POR LA INNOVACIÓN .....           | 12        |
| 1.4.1. Estructura de la propiedad .....   | 13        |
| 1.4.2. Situación urbanística del sector.....                                      | 13        |
| 1.4.3. Topografía, usos e infraestructuras.....                                   | 16        |
| 1.5. CARACTER DE LA INNOVACION.....   | 18        |
| 1.6. NATURALEZA .....   | 18        |
| 1.7. VIGENCIA .....   | 18        |
| 1.8. GICA - EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA .....                                | 18        |
| <b>2. MEMORIA JUSTIFICATIVA .....</b>   | <b>20</b> |
| 2.1. JUSTIFICACION DEL AMBITO DE LA MODIFICACION.....                             | 20        |
| 2.2. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA.....                     | 20        |
| 2.2.1. Determinaciones.....   | 21        |
| 2.3. JUSTIFICACION DEL PLANTEAMIENTO GLOBAL DE LA INNOVACION .....                | 22        |
| 2.3.1. Medidas Compensatorias .....   | 23        |
| 2.3.2. Justificación de la reserva para dotaciones. Art. 17 de la LOUA. ....      | 23        |
| 2.3.3. Concreción de la Documentación .....                                       | 24        |
| 2.3.4. Estudio Económico-Financiero y previsiones de Programación y gestión ..... | 24        |
| 2.3.5. Informe de Sostenibilidad Económica .....                                  | 24        |
| 2.4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS CONSIDERADAS .....                                   | 25        |
| 2.5. JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA .....                           | 26        |

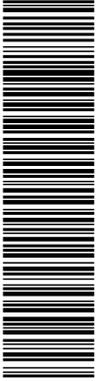
|   |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)                  | IDENTIFICADORES<br><b>Número de Anotación de Salida: 5037</b> |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>5KJYY-O23Q2-WVULO</b><br>Página 3 de 41 | FIRMAS  | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadas.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadas.do?ent_id=1&idioma=1)

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <u>INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA</u>                               | <u>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</u> |
| 2.6. TRAMITACION.....   | 26                                |
| <b>3. NORMATIVA URBANISTICA.....</b>                            | <b>27</b>                         |
| 3.1. DISPOSICIONES GENERALES .....                              | 27                                |
| 3.1.1. Justificación .....                                      | 27                                |
| 3.1.2. Finalidad .....  | 27                                |
| 3.1.3. Ámbito .....   | 27                                |
| 3.1.4. Licencia de obras .....                                  | 27                                |
| 3.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....                        | 27                                |
| 3.2.1. Calificación del suelo .....                             | 27                                |
| 3.2.2. Gestión urbanística.....                                 | 28                                |
| 3.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN .....                                | 31                                |
| 3.3.1. Normas básicas de la edificación.....                    | 31                                |
| 3.3.2. Condiciones particulares de la edificación.....          | 32                                |
| <b>4. RESUMEN EJECUTIVO .....</b>                               | <b>36</b>                         |
| A) OBJETIVOS Y FINALIDADES.....                                 | 36                                |
| B) DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS CON SU SITUACIÓN Y ALCANCE ..... | 36                                |
| C) DETERMINACIONES .....  | 37                                |
| D) SUSPENSIÓN DE LA ORDENACION VIGENTE. ....                    | 37                                |
| E) DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN .....      | 38                                |
| <b>5. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA.....</b>                       | <b>40</b>                         |

|  |  |
|--|--|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)           | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 4 de 41 | FIRMAS<br>ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b>          |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portalayuntamiento.debaza.es:8443/portal/verificadas.do?ent\_id=1&idoma=1

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1. INTRODUCCION

#### 1.1.1. Encargo

Se redacta la presente Innovación al Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Baza a petición de la **Asociación Pro Discapacitados Psíquicos Jabalcón**, declarada Asociación de Utilidad Pública con número de registro 526 de la Junta de Andalucía. Tiene su domicilio en Ctra. de Caniles s/n 18800, Baza, Granada con CIF G18025130. Dicha asociación es propietaria de los terrenos objeto del presente documento.

#### 1.1.2. Antecedentes Urbanísticos de la Innovación.

El municipio de Baza cuenta en la actualidad con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 17 de Marzo de 2010 y con publicación en BOP con fecha 18 de noviembre de 2010. El PGOU de Baza se encuentra adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

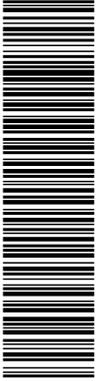
El PGOU de Baza, prevé 11 Sectores de Suelo Urbanizable y 12 Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado. De ellos tan solo se han desarrollado a día de la fecha, dos Sectores. El suelo objeto de la presente Innovación es una finca clasificada como Suelo Urbanizable No Sectorizado inscrita en el Sector denominado SUNS-07 en PGOU de Baza. Dicho sector cuenta con una superficie de 136.212 m<sup>2</sup> y tiene por uso incompatible el Industrial.

La Asociación Jabalcón, propietaria de las dos parcelas ubicadas en dicho Sector y con linde a su actual propiedad, se encuentra con una imperiosa necesidad de ampliación de suelo para desarrollo de la actividad de utilidad pública que lleva a cabo en sus instalaciones. Dado el estado de colmatación de la parcela actual en la que se ubica, plantea la posibilidad de la ampliación del suelo, anexionando las fincas de su propiedad situadas en el Sector contiguo.

En la actualidad, la parcela en la que se ubica la asociación está clasificada por el PGOU como Suelo Urbano de uso Equipamiento Privado. Por tanto, el objetivo de la innovación es clasificar las parcelas colindantes como Suelo Urbanizable Sectorizado de forma que se pueda desarrollar urbanísticamente y, asignándose las debidas cesiones y aprovechamientos según lo establecido en la LOUA pueda ser transformado a la calificación de urbano ordenado y de este modo agregarlo al resto de la actividad.

Como hemos expresado, los terrenos objeto de la clasificación se encuentran en un Sector de Suelo Urbanizable no Sectorizado y dado que aún no se han desarrollado todos los suelos Urbanizables definidos en el PGOU, resulta evidente la dificultad de prever un desarrollo urbanístico de dicho Sector a corto o medio plazo, lo que facilitaría la obtención del suelo para ampliación del equipamiento. Además, el reducido tamaño

|   |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)                  | IDENTIFICADORES<br><b>Número de Anotación de Salida: 5037</b> |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>5KJYY-O23Q2-WVULO</b><br>Página 5 de 41 | FIRMAS  | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portal.ayuntamiento.debaza.es:8443/portal/entidades.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portal.ayuntamiento.debaza.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

de la intervención propuesta en relación con el ámbito del sector en el que se emplaza hace prácticamente inviable el desarrollo urbanístico, por medio de un Plan de Sectorización.

Constatada la dificultad de ampliación edificatoria en la propiedad actual para la adaptación de la actual residencia a las demandas de diseño y calidad efectuadas por la Junta de Andalucía, organismo que supervisa-tutela el funcionamiento de la misma, la Asociación se ve en la necesidad de solicitar la ampliación de los límites del suelo para la mejor adecuación de los diferentes volúmenes edificados existentes y la posibilidad de aumento del número de plazas residenciales que actualmente es de 15 residentes. Es por ello que se plantea esta Innovación al PGOU de Baza.

**1.1.3. Antecedentes del presente expediente Innovación.**

Con fecha 17 de diciembre de 2020 se hace el registro en el Ayuntamiento de Baza de la “Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. SUNS-07” así como del “Borrador de la Innovación al PGOU de Baza” de acuerdo con el art. 40 de la Ley 7/2007 de 9 de agosto de 2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

El Ayuntamiento de Baza da traslado de ambos documentos a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Granada, y con ello se da comienzo al trámite de Innovación del Sector SUNS-07 del PGOU de Baza.

Con fecha de 10 de febrero de 2022, la Delegación Territorial remite Informe Ambiental Estratégico, informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que se concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada, a efectos de citada Ley 7/2007 de 9 de julio.

A tenor de dicho Informe, el Ayuntamiento de Baza conmina a la promotora de la innovación a subsanar o justificar el cumplimiento del art. 45.1 de la LOUA para lo cual el documento de Innovación finalmente presentado propone el cambio de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado, como paso previo para la obtención del Suelo Urbano, justificando las cesiones y aprovechamientos de acuerdo a la LOUA. Debido a ello, esta innovación opta por incorporar la totalidad de las fincas de modo que se puedan dar lugar a las cesiones y aprovechamientos exigidos.

**1.1.4. Base Legal**

- Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015, texto refundido ley de suelo y rehabilitación urbana, publicada en BOE 31de octubre de 2015.
- Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), Ley 1/94 de 11 de enero 1994, publicada en BOJA 22 de enero de 1994. Modificada por las Leyes: Ley 12/1999, Ley 3/2004, Ley 3/2004, Ley 1/2007, Ley 2/2007, Ley 1/2008, Ley 1/2010, Decreto Ley 7/2010, Ley 9/2010 y Decreto Ley 5/2012.

|   |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)                  | IDENTIFICADORES<br><b>Número de Anotación de Salida: 5037</b> |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>5KJYY-O23Q2-WVULO</b><br>Página 6 de 41 | FIRMAS  | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |

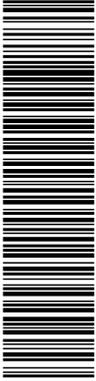


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idoma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA SUELO URBANIZABLE ORDENADO

- Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), Ley 7/2007, publicada en el BOE el 9 de agosto de 2007. Modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, publicada en el BOJA de 12 de enero de 2016.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, de Montes de Andalucía.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), Decreto 206/2006 de 28 de noviembre de 2.006, publicado en BOJA de 29 de diciembre de 2006.
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Ley 7/2002 de 17 diciembre, publicada en BOJA 31 de diciembre de 2002, BOE 14 de enero de 2003. Modificada por:
  - Ley 6/2016, de 1 Ago. CA Andalucía (modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable).
  - Sentencia TC, Pleno, S 154/2015, 9 Jul. 2015 (Rec. 1832/2006)
  - Ley 3/2014 de 1 Oct. CA Andalucía (medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas)
  - DL 1/2013 de 29 Ene. CA Andalucía (modificación del DLeg 1/2012 de 20 Mar., TR de la Ley del Comercio Interior y medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico)
  - DL 5/2012 de 27 Nov. CA Andalucía (medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral)
  - Ley 2/2012 de 30 Ene. CA Andalucía (modificación de la L 7/2002 de 17 Dic., ordenación urbanística)
  - Ley 13/2011 de 23 Dic. CA Andalucía (turismo)
  - Ley 11/2010, 3 Dic. CA Andalucía (medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad)
  - Ley 1/2006 de 16 May. CA Andalucía (modificación de la L 7/2002 de 17 Dic., de ordenación Urbanística, de la L 1/1996 de 10 Ene., de comercio interior, y L 13/2005 de 11 Nov., de medidas para la vivienda protegida y el suelo)

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)           | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 7 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: e48e880-5KJYY-O23Q2-WVULO-5EFD22A6E-18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamientoobaza.es/8443portal/entidades.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamientoobaza.es/8443portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

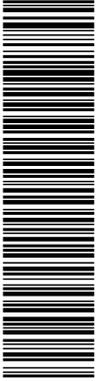
SUELO URBANIZABLE ORDENADO

- Ley 13/2005 de 11 Nov. CA Andalucía (medidas para la vivienda protegida y el suelo) 3/8/2004
- Orden Obras Públicas y Transportes 12 Jul. 2004 CA Andalucía (delega en titulares de Delegaciones Provinciales la emisión del informe urbanístico sobre actuaciones de implantación vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables)
- Ley 18/2003 de 29 Dic. CA Andalucía (medidas fiscales y administrativas)

LOUA desarrollada por:

- D 1/2016 de 12 Ene. CA Andalucía (medidas para la aplicación de la declaración responsable para actividades económicas reguladas en la Ley 3/2014, de medidas para reducir las trabas administrativas para las empresas, y en el proyecto «Emprende en 3»)
- D 36/2014 de 11 Feb., CA Andalucía (ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo) - D 60/2010 de 16 Mar. CA Andalucía (Regl. de disciplina urbanística)
- D 525/2008 de 16 Dic. CA Andalucía (regulación del ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo)
- D 11/2008 de 22 Ene. CA Andalucía (procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas)
- D 220/2006 de 19 Dic. CA Andalucía (ejercicio de las competencias de la Administración en materia de ordenación del territorio y urbanismo y modificación del D 202/2004 de 11 May., que se establece la estructura orgánica de la Consejería)
- D 85/2004 de 2 Mar. CA Andalucía (Regl. de organización y funcionamiento de las comisiones provinciales de valoraciones)
- D 2/2004 de 7 Ene. CA Andalucía (registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro autonómico)
- D 202/2003 de 8 Jul. CA Andalucía (define el concepto de vivienda de protección pública a los efectos de la L 7/2002 de 17 Dic., ordenación urbanística)
- D 193/2003 de 1 Jul. CA Andalucía (regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo)

|  |  |                                     |
|--|--|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)           | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 8 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

- D 150/2003 de 10 Jun. CA Andalucía (municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la L 7/2002 de 17 Dic., de ordenación urbanística de Andalucía)

- R Parlamento 27 Abr. 2006 CA Andalucía (regulación del procedimiento para la emisión del informe previsto en el artículo 31.4 de la L 7/2002 de 17 Dic., de ordenación urbanística)

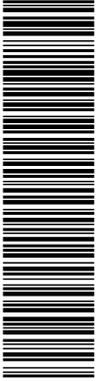
- Acuerdo Parlamento 14 Jun. 2006 CA Andalucía (emisión por el Pleno del Parlamento del informe previsto en el artículo 31.4 de la L 7/2002, de 17 Dic., de ordenación urbanística)

De aplicación con carácter supletorio:

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento

- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

|   |   |
|---|---|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)                  | IDENTIFICADORES<br><b>Número de Anotación de Salida: 5037</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>5KJYY-O23Q2-WVULO</b><br>Página 9 de 41 | FIRMAS<br><br>ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b>             |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFFD22A6F18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadas.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadas.do?ent_id=1&idioma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

## 1.2. PROCESO DE REDACCION DE LA INNOVACIÓN URBANÍSTICA

### 1.2.1. Aplicación de la ley de ordenación urbanística de Andalucía.

De conformidad con el articulado de la LOUA, la Innovación se redactará con la finalidad de definir para el ámbito descrito la ordenación urbanística concreta.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

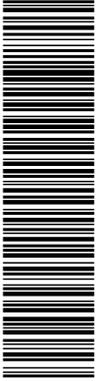
#### a) De ordenación:

1ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en esta.

2ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar

|  |   |                                     |
|--|---|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)                   | IDENTIFICADORES<br><b>Número de Anotación de Salida: 5037</b> |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>5KJYY-O23Q2-WVULO</b><br>Página 10 de 41 | FIRMAS  | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamientoobaza.es:8443/portal/verificadas.do?ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.portalayuntamientoobaza.es:8443/portal/verificadas.do?ent_id=1&idoma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.

3ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5ª Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que esta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

6ª En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).

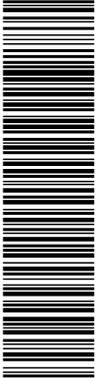
b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

**1.2.2. Proceso de redacción de la Innovación urbanística.**

El proceso para la consecución del objeto que nos ocupa tiene su inicio con la formulación de la Innovación Urbanística por parte de los propietarios del suelo objeto de la innovación. A continuación, se procederá a la redacción de la misma y a su tramitación urbanística y medioambiental de una forma conjunta, para lo que se seguirán esquemáticamente los siguientes pasos:

|  |   |                                     |
|--|---|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)                   | IDENTIFICADORES<br><b>Número de Anotación de Salida: 5037</b> |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>5KJYY-O23Q2-WVULO</b><br>Página 11 de 41 | FIRMAS  | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portal.ayuntamientoobaza.es:8443/portal/verificadas.do?ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.portal.ayuntamientoobaza.es:8443/portal/verificadas.do?ent_id=1&idoma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA SUELO URBANIZABLE ORDENADO

1. Documento de la Innovación (o borrador del Plan), incluyendo el Documento Inicial Estratégico y la Valoración de Impacto en la Salud.

2. Solicitud del Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, enviando por parte del Ayuntamiento, a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, los citados documentos, solicitando, por un lado, el “Informe de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico” y por otro, el “Informe de Alcance, amplitud y grado de especificación para la realización de la Valoración del Impacto en la Salud”.

Paralelamente se procederá a la exposición pública del documento de Avance para recogida de sugerencias.

3. Admitida a trámite la solicitud, la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística someterá el Borrador del Plan, el Documento Inicial Estratégico y la Valoración del Impacto en la Salud, a consulta a las Administraciones Publicas afectadas, tras lo cual se emitirán los informes de Alcance citados.

4. Elaboración del Documento de la Innovación, incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico y el documento de Valoración de Impacto en la Salud, para su Aprobación Inicial.

5. Exposición pública del documento anterior para formulación de alegaciones por el plazo de 45 días. Solicitud a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, y al resto de Administraciones ajenas al Organismo Autónomo.

6. Informe pormenorizado de alegaciones.

7. Documento de la Innovación para su Aprobación Provisional.

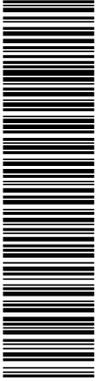
8. Solicitud de ratificación de informes de carácter vinculante evaluados anteriormente, ante la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, ante el resto de Administraciones ajenas al Organismo Autónomo e informe preceptivo del Consejo Consultivo.

9. Solicitud de Declaración Ambiental Estratégica de la Innovación ante el Órgano Ambiental.

10. Documento de la Innovación para su Aprobación Definitiva.

11. Documento con el cumplimiento de la Resolución respecto a la Aprobación Definitiva y texto completo de la Innovación Urbanística.

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 12 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

### 1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

#### 1.3.1. Objetivos

La actividad que lleva a cabo la Asociación Pro Discapacitados Psíquicos Jabalcón en el municipio de Baza tiene como fin la defensa de los derechos y mejora de la calidad de vida de las personas con discapacidad intelectual y la de sus familias, en el ámbito territorial preferente de la comarca de baza y orientada siempre por los principios de integración social y de normalización.

La Asociación Jabalcón desarrolla en sus instalaciones terapias de tipo ocupacional destinadas a que sus usuarios adquieran conocimientos para el desempeño profesional, desarrollen su intelecto y ocupen su tiempo en trabajos y actividades que redunden en beneficios para la sociedad y para sí mismos. El sistema organizativo con que cuenta la asociación facilita la relación entre los usuarios mejorando las relaciones sociales y aliviando la carga en los entornos familiares.

Según se expresa en sus estatutos, la Asociación Pro Discapacitados Psíquicos Jabalcón, carece de ánimo de lucro y no puede distribuir entre sus asociados las ganancias eventuales que pudiera obtener la misma, debiendo ser reinvertidas en aquellas actividades propias de sus fines.

Actualmente la asociación cuenta con el siguiente programa:

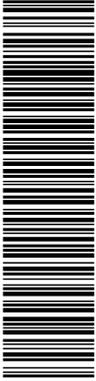
- Residencia con capacidad para 15 personas
- Comedor con capacidad para 50 personas
- Taller de formación profesional
- Centro de día con salas de terapia y talleres ocupacionales

La parcela y edificaciones con que cuenta para el desarrollo de las actividades es insuficiente para la demanda que se tiene en la atención de este tipo de usuarios. Hemos de recordar que aunque la asociación está censada en el municipio de Baza, ofrece servicios a un área geográfica mucho mayor que comprende toda la comarca de Baza.

Por esta razón, el objetivo final de esta innovación consiste en posibilitar la ampliación del equipamiento con suelo que permita la edificación de, fundamentalmente, una nueva residencia ya que la actual permite una ocupación muy reducida (apenas 15 usuarios) y con unos estándares de habitabilidad que no cumplen con la normativa actual para residencias de estas características.

El suelo en el que se ubica la Asociación se encuentra en el límite del suelo urbano y en un entorno urbano consolidado y rodeado de otros equipamientos (Colegio Público Jabalcón) y áreas residenciales, lo que impide su ampliación dentro de suelo urbano. Dado que la asociación se encuentra en este límite y que tiene en su haber dos fincas rústicas que lindan con su propiedad, el interés y objetivo de esta innovación es claro y consiste en calificar el suelo como Urbanizable Sectorizado para poder desarrollar

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 13 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent\_id=1&idioma=1

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

urbanísticamente el sector y que de este modo pueda ser agregado al equipamiento actual, facilitando la reorganización edificatoria y ampliando su capacidad.

Por tanto, el objetivo fundamental de la Innovación se debe únicamente a la necesidad de Clasificar un suelo colindante al Suelo Urbano de Baza para la ampliación de un suelo clasificado con Equipamiento Privado para la ampliación de sus actividades dentro del mismo.

De forma colateral, esta innovación resuelve también un problema existente en las inmediaciones y es la servidumbre de acceso que el Colegio Público presenta en la actualidad, ya que si bien el PGOU grafía el vial de acceso al Centro escolar como calle pública, hasta la fecha no se han realizado las gestiones para la cesión y urbanización del mismo, por lo que el acceso actual se realiza a través de una servidumbre dentro de la parcela propiedad de la Asociación promotora de este documento.

**1.3.2. Criterios**

1.3.2.1. Criterios para delimitar los ámbitos.

Los criterios para la delimitación del ámbito de la Innovación han sido dos:

a) El terreno pertenece a una finca de la que es propietaria la Asociación Jabalcón, por lo que se actúa sobre un terreno de propiedad particular cuya titularidad recae en los interesados.

b) El suelo se encuentra dentro del ámbito de un Sector de suelo no sectorizado que presenta unas directrices expresadas en la ficha de planeamiento del PGOU. En ellas se señalan unos viales que han de ser tenidos en cuenta en el futuro desarrollo del Sector. La propuesta integra uno de los viales propuestos por afectar directamente a la accesibilidad de las nuevas parcelas resultantes y propone el desplazamiento de forma paralela lo que sigue garantizando la comunicación del futuro sector y dado que no tiene un fin de comunicación urbano más que el de la organización interna del mismo.

El terreno objeto de la innovación presenta una topografía sensiblemente plana que sería fácil de integrar con la actual parcela dotacional.

1.3.2.2. Criterios técnicos para determinar la existencia de accesos y servicios.

El suelo objeto de la innovación contará con todos los servicios urbanísticos, para lo cual habrá de llevarse a cabo un proceso urbanizador de las parcelas resultantes. Ello resulta relativamente sencillo ya que el nuevo vial propuesto lo hace en continuidad con el vial de acceso a los actuales equipamientos anexos (Colegio y Residencia) por el que discurren las infraestructuras urbanas esenciales.

**1.4. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE ACTUACIÓN AFECTADA POR LA INNOVACIÓN**

|   |  |
|---|--|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 14 de 41 | FIRMAS<br>ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b>          |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFFD22A6E1BF1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portalayuntamientoobaza.es:8443/portal/verificadoc.do?ent\_id=1&idioma=1

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

1.4.1. Estructura de la propiedad

El ámbito de estudio de esta Innovación lo compone el determinado en la documentación planimetría adjunta. La superficie del área de actuación de la Innovación es de 6.947,72 m<sup>2</sup>, ocupando de forma parcial o totalmente las siguientes parcelas catastrales:

- 18024A02503300000GE
- 18024A02503310000GS
- 18024A02503280000GS



Hay que indicar que la primera finca catastral indicada (18024A02503300000GE) es, en parte, suelo urbano consolidado y se trata de la parcela en la que se ubica el taller ocupacional de la asociación. Sin embargo, existe una porción de suelo, dentro de ella, que sigue siendo de carácter rústico y por eso se incluye en la innovación.

La segunda finca catastral indicada se incluirá parcialmente dentro de la innovación ya que en el planeamiento es atravesada por un vial indicado en el PGOU. Este vial, posibilitará la delimitación de las parcelas de cesión, garantizando su acceso a las propiedades resultantes y la ejecución de los servicios e infraestructuras, así como el número de plazas de aparcamiento.

Hemos de indicar también que la cartografía catastral contiene desajustes de lindes que serán subsanados en fases posteriores de la tramitación donde se adecuará la cartografía a la realidad.

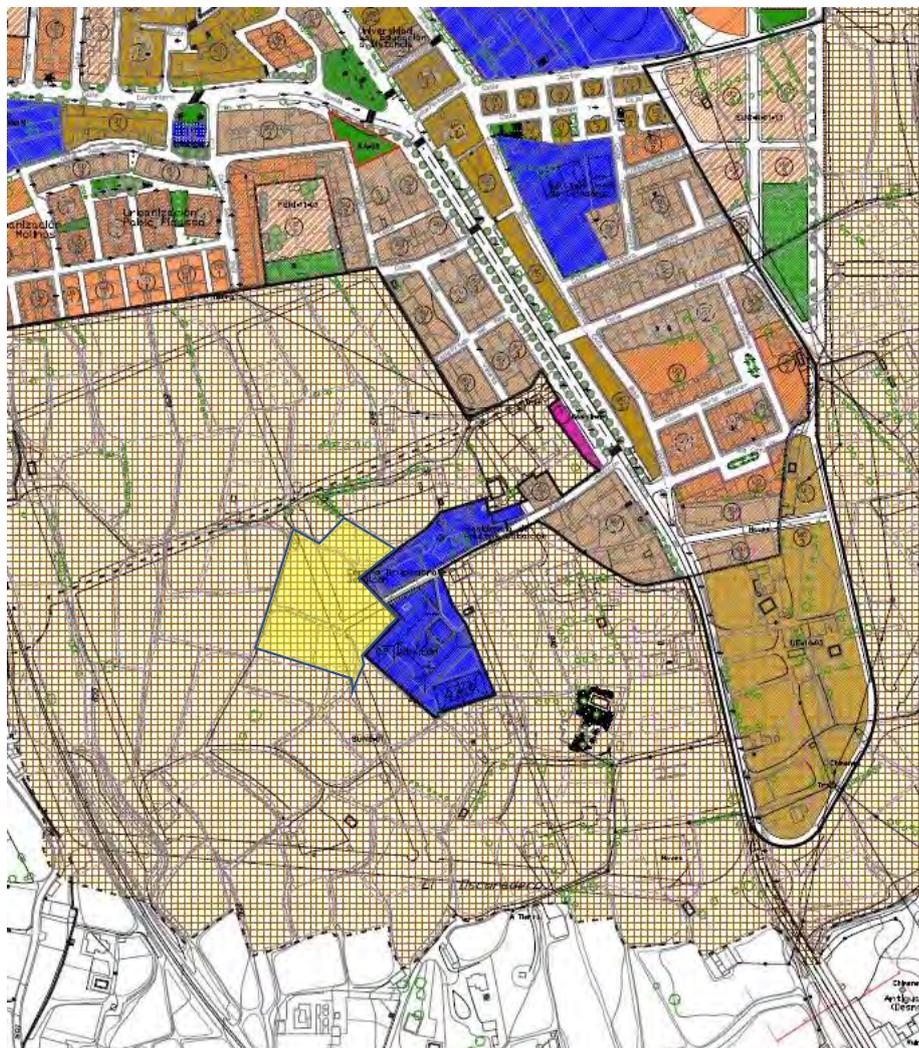
1.4.2. Situación urbanística del sector.



INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Como hemos comentado, el PGOU de Baza clasifica el suelo objeto de innovación como Suelo Urbanizable No Sectorizado y lo incluye en las Determinaciones de Ordenación Estructural con el nombre de NO SECTORIZADO 07 (SUNS-07). El Sector se encuentra en el límite sur del casco urbano del municipio y cuenta con una superficie bruta de 136.212 m<sup>2</sup>. Como se aprecia en la documentación gráfica el Sector envuelve dos grandes parcelas de equipamiento (en color azul). La situada al norte es la perteneciente a la Asociación Jabalcón (equipamiento privado) mientras que la que se encuentra al sur y separada por una calle de acceso sin continuidad, es el Colegio Público Jabalcón. Como se ve, se trata de una isla de terreno urbano en un entorno rústico.



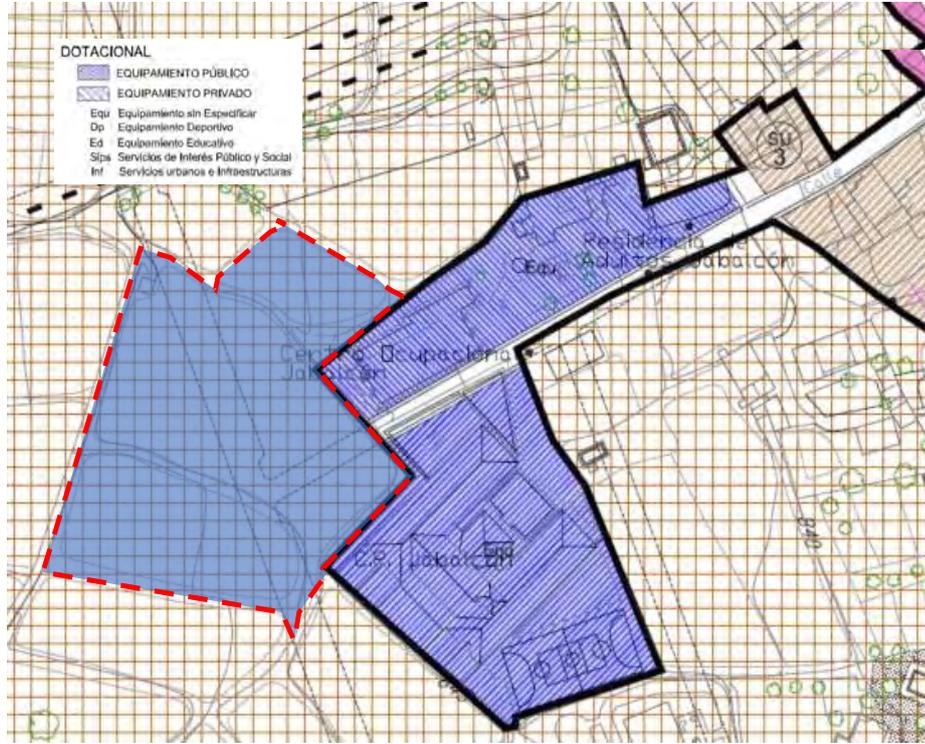
- Límite del SUNS-07
- Suelo objeto de la innovación

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>DOCUMENTO</p> <p>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)</p>                | <p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de Anotación de Salida: 5037</p> |  |
| <p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO</p> <p>Página 16 de 41</p> | <p>FIRMAS</p>   | <p>ESTADO</p> <p><b>NO REQUIERE FIRMAS</b></p> |



INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO



Extracto del PGOU de Baza  
Indicación del área propuesta para innovación

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 17 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD246E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portalayuntamientoobaza.es:8443/portal/verificadoc.do?ent\_id=1&idioma=1

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

1.4.3. Topografía, usos e infraestructuras.

Las parcelas objeto de esta innovación son parcelas de carácter agrícola, aunque se encuentran en estado de abandono de la actividad y por tanto si cultivo a excepción de los olivos que se encuentran plantados en los ribazos de las parcelas que, por otro lado, se destinaban al cultivo de plantas de temporada, posiblemente, cereal.



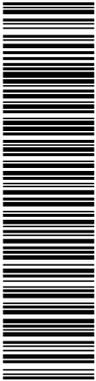
Imagen aérea de las fincas objeto de la innovación

Dado el carácter agrícola de las parcelas, se encuentra aterrazadas y por tanto con topografía plana si bien existen diferencias de cota entre ellas salvadas con desmontes de diferentes pendientes y alturas y con vegetación de linde, fundamentalmente, olivos. La única infraestructura agrícola existente es una acequia en desuso que divide la parcela norte con la sur. El límite oeste de las fincas es un camino rural. Hacia el sur y norte presentan lindes a sendas parcelas rústicas y hacia el este lo hace hacia el Colegio Público Jabalcón y hacia la propia parcela de la Asociación.



Vial de acceso a las fincas

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 18 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

El acceso a la parcela se realiza en la actualidad desde la propiedad de la Asociación Jabalcón, a través de un vial interno que, a la postre, dará lugar a la calle o vial público de acceso al nuevo sector. Este vial aparece grafiado en el PGOU de Baza como vía pública si bien hasta la fecha no se han llevado a cabo ninguna cesión de vial. Ello pone en evidencia que el acceso al Colegio Público contiguo se realiza, en realidad, a través de suelo propiedad de la Asociación lo que evidencia una servidumbre sin resolver.

A las parcelas se accede también desde el camino rural existente a lo largo de toda su linde este. Las parcelas se encuentran en la actualidad valladas de acuerdo con la normativa local, con un muro de bloques de 1 m de altura y una valla de simple torsión sujeta con postes al muro.

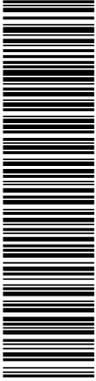


Imagen de las fincas objeto de la innovación



Imagen de las fincas objeto de la innovación

|  |   |
|--|---|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)                   | IDENTIFICADORES<br><b>Número de Anotación de Salida: 5037</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>5KJYY-O23Q2-WVULO</b><br>Página 19 de 41 | FIRMAS<br><br>ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b>             |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idoma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

### 1.5. CARACTER DE LA INNOVACION

La L.O.U.A posibilita la Innovación que nos ocupa en los términos señalados en la misma y reglamentos de aplicación supletoria, siempre que ello no implique la adopción de distintos criterios y objetivos respecto de la estructura general y orgánica del municipio de los previstos en el presente PGOU.

Así mismo, la Innovación que nos ocupa no afecta a la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU vigente, ni altera de manera sustancial la ordenación estructural establecida por el mismo, por lo que según lo estipulado en los Art. 36, 37 y 38 de la LOUA, se trata de una INNOVACION ESTRUCTURAL.

### 1.6. NATURALEZA

Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento participan de la misma naturaleza que el mismo al que modifican en cuanto instrumento capaz de desarrollar la remisión legal para la concreción de la ordenación y estructura urbanística.

Así mismo, dichas Modificaciones aparecen reguladas en los Artículos 36, 38, 39, 40 y 41 de la LOUA, sujetándose a las mismas disposiciones para su tramitación y aprobación que las propias del planeamiento general al cual innovan.

### 1.7. VIGENCIA

Esta modificación entrará en vigor una vez publicada su Aprobación Definitiva en los boletines oficiales oportunos, en los términos del articulado de la LOUA y demás legislaciones concurrentes.

La Modificación tendrá vigencia indefinida o, en cualquier caso, hasta que concurren supuestos de posibles innovaciones de esta.

### 1.8. GICA - EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, a efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.

La Evaluación Ambiental Estratégica es el instrumento de prevención, establecido en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de junio, para la integración de los aspectos ambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos. Dicha Directiva se incorporó al derecho interno español mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y al derecho autonómico mediante la citada Ley 3/2015, de 29 de diciembre, que adaptó la legislación propia de Andalucía en materia de evaluación ambiental a la normativa básica estatal.

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 20 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Con la entrada en vigor el 12/01/2016 de la Ley 3/2015, quedo regulada en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la Evaluación Ambiental Estratégica como instrumento de prevención y control ambiental de la planificación pública. La Sección 4ª del Capítulo II del Título III de la citada Ley recoge el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico, siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas, pero con las particularidades derivadas de la normativa urbanística vigente.

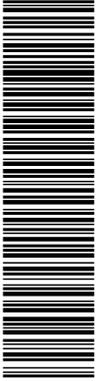
En aplicación del Art. 36 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la presente Innovación, se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse entre los supuestos del Art. 36.3.a) de la citada disposición legal.

---

REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS SLP

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD22A6E11B1F297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadas.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadas.do?ent_id=1&idioma=1)

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 21 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadas.do?ent\_id=1&idioma=1

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. JUSTIFICACION DEL AMBITO DE LA MODIFICACION.

El área de actuación queda definida por el ámbito espacial descrito en el apartado 1.4 incluido en la memoria expositiva, y está conformada por las parcelas descritas, que cuenta con una superficie según medición topográfica, de 6.947,72 m<sup>2</sup>.

La Innovación se limita a la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado ordenado de uso terciario, de modo que en el mismo se establezcan los viales y parcelas resultantes de las cesiones y dotaciones de acuerdo con lo establecido en el art. 17 de la LOUA.

El acceso al nuevo suelo se realiza por la calle de nueva creación y en continuidad con la Calle Jabalcón, actual vía de acceso del equipamiento, así como del Colegio Público Jabalcón, en el otro frente del vial. No obstante, el acceso al mismo está garantizado por situarse el nuevo suelo, contiguo al equipamiento actual. En cualquier caso, en el desarrollo urbanístico de la innovación se prevé la ejecución de dicho vial.

Toda la intervención descrita (nuevo suelo y vial) se circunscribe dentro de los límites de las parcelas propiedad de la Asociación, por lo que no supone ningún inconveniente para terceros. La operación otorga beneficios no sólo para los interesados que podrán ampliar su actividad, sino también para el Colegio Público contiguo ya que, en la actualidad, su acceso se realiza a través de la parcela propiedad de la Asociación promotora de la innovación y con la ordenación propuesta se da continuidad al vial público de acceso al Colegio. Por tanto, la solución redonda en un beneficio para el municipio por resolver problema urbano actual.

### 2.2. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Consideramos que la solución adoptada para llevar a cabo la finalidad de la presente Innovación es la mejor posible en aras de conseguir un suelo en el que ubicar las necesidades de ampliación de la asociación y en concreto un edificio destinado a ampliar las plazas de residencia dentro de una parcela de baja densidad.

El nuevo sector se ordena de acuerdo con un vial que nace como continuidad de la calle de acceso a los equipamientos existentes y cuyo trazado ya se prevé en el PGOU. El vial atraviesa los nuevos suelos dividiendo el sector en dos áreas. En la primera, de mayor tamaño y situada al norte del sector, se obtiene el suelo de aprovechamiento lucrativo que será el destinado a la ampliación de la actividad. El segundo, de menor superficie y en el extremo sureste del sector, será destinado a dar cumplimiento de las cesiones de espacios libres y dotaciones de acuerdo con lo establecido en el art. 17 de la LOUA y al Reglamento de Planeamiento para suelos de uso Terciario.

El nuevo suelo lucrativo tendrá la calificación de Centros Terciarios por ser el uso característico Terciario el establecido para este sector. La superficie resultante de este



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD246E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadas.do?ent\_id=1&idoma=1

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA SUELO URBANIZABLE ORDENADO

suelo es de 4.887,77 m<sup>2</sup>. La edificabilidad prevista para el sector es baja dado que las necesidades edificatorias del suelo no son elevadas y la ordenación final pretende un alto porcentaje de espacio libres para esparcimiento de los usuarios de la Residencia. Es por ello que se ha previsto un Coeficiente de Edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (con un Aprovechamiento Medio de 0,75 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>).

Así mismo, la parcela para dotaciones se ha ubicado en continuidad con el Colegio Público, de modo que este equipamiento pueda hacer uso de este espacio como ampliación de los actuales espacios libres de que dispone.

Por último, el espacio libre queda igualmente integrado en continuidad con el Colegio, lo que garantizará su adecuado uso y la integración con el medio por ser un espacio de transición con el suelo rústico.

El vial se ha previsto con anchura suficiente para generar el acceso rodado a los nuevos suelos, así como para dotar de las plazas públicas de aparcamiento requeridas por la LOUA. Se ha previsto una sección de vial con achura total de 11 metros en los que se dispondrán los Acerados, aparcamientos y viales en cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de julio por el que se regulan las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. El vial así mismo asumirá las redes e infraestructuras necesarias para abastecer a las parcelas de nueva creación.

| USOS                | PARCELAS | USO PORMENORIZADO | EDIF. (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> ) | APROV. (m <sup>2</sup> t) | SUELO (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|----------|-------------------|--|---------------------------|-------------------------|
| TERCIARIO           | NT       | NUEVO TERCIARIO   | 0.71                                     | 3473.86                   | 4887.77                 |
| EQUIPAMIENTOS       | EQ       | DOCENTE           |  |                           | 277.91                  |
| ESPACIOS LIBRES     | EL       | JARDINES          |  |                           | 694.77                  |
| VIALES              |          |                   |  |                           | 1087.27                 |
| <b>TOTAL SECTOR</b> |          |                   |  |                           | <b>6947.72</b>          |

**2.2.1. Determinaciones**

El suelo objeto de la innovación ha sido denominado un nuevo sector del PGOU de Baza denominado SUO-T-01 (Suelo Urbanizable Ordenado de uso Terciario). Para el cálculo de las determinaciones se ha considerado con un área de reparto independiente y autónoma a la que se ha denominado AR-44, por lo que no se le asigna ningún Sistema General adscrito y por tanto sin cargas externas al sector. Como se ha comentado, el aprovechamiento medio asignado ha sido de 0,75 y un coeficiente de edificabilidad de 0,5.

|   |  |
|---|--|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 23 de 41 | FIRMAS<br>ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b>          |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: e48880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portalayuntamientoobaza.es:8443/portal/entidades.do?ent\_id=1&idioma=1

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA SUELO URBANIZABLE ORDENADO

|   |                                 |   |  |                                  |   |
|---|---------------------------------|---|--|----------------------------------|---|
| <b>NOMBRE:</b>  | Suelo Urbanizable Ordenado T-01 | <b>CÓDIGO SECTOR</b>                    | SUO-T-01                               |                                  |   |
| <b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>    |                                 |   |  |                                  |   |
| Clase de suelo  | URBANIZABLE ORDENADO            | Superficie bruta (m <sup>2</sup> ):     | 6947.72                                |                                  |   |
| Uso Global  | TERCIARIO                       | Coef. Edificabilidad:                   | 0.50                                   |                                  |   |
| Área de reparto   | AR-44                           | Superf. edif. total (m <sup>2</sup> t): | 3473.86                                |                                  |   |
| S.G.E. adscrito (m <sup>2</sup> ):                              | 0.00                            | Aprov. Objetivo (m <sup>2</sup> cuc)    | 5210.79                                |                                  |   |
| Cargas externas del sector (m <sup>2</sup> cuc):                | 0.00                            | Aprov. Medio AR:                        | 0.75                                   |                                  |   |
| Aprov. Subjetivo del sector (m <sup>2</sup> cuc):               | 5210.79                         | Ayto. 10%:                              | 521.08                                 |                                  |   |
|   |                                 | Propietarios 90%:                       | 4689.71                                |                                  |   |
| Nº mínimo de viviendas sujetas a régimen de protección pública: | 0                               | Libres:                                 | 0                                      |                                  |   |
|   |                                 | Total:                                  | 0                                      |                                  |   |
| Densidad de viviendas por hectárea:                             | 0                               |   |  |                                  |   |
| <b>DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO</b>  |                                 |   |  |                                  |   |
| <b>Código</b>   | <b>USOS Y TIP.</b>              | <b>Porcentaje</b>                       | <b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>t)</b> | <b>Coef. De uso</b>              | <b>Aprovechamiento (m<sup>2</sup>cuc)</b> |
| US-T  | Terciario                       | 100                                     | 3473.86                                | 1.5                              | 5210.79                                   |
| <b>DOTACIONES PÚBLICAS</b>                                      |                                 |   |  | <b>Propuesta (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Mínimo LOUA (m<sup>2</sup>)</b>        |
| Equipamientos   |                                 |   |  | 277.91                           | 277.91                                    |
| Espacios Libres   |                                 |   |  | 694.77                           | 694.77                                    |
| Nº Plazas de Aparcamiento                                       |                                 |   |  | 35                               | 35  |
| <b>Figura de Planeamiento:</b>                                  | Proyecto de Urbanización        |   |  |                                  |   |
| <b>Iniciativa de Planeamiento:</b>                              | Privada                         |   |  |                                  |   |
| <b>Sistema de actuación:</b>                                    | Compensación                    |   |  |                                  |   |

**2.3. JUSTIFICACION DEL PLANTEAMIENTO GLOBAL DE LA INNOVACION**

Como ha quedado explicitado en los apartados anteriores, la solución adoptada para llevar a cabo el fin previsto conlleva la modificación del vigente PGOU de Baza a través del procedimiento de la Innovación.

El hecho de la elección de esta figura urbanística obedece a lo previsto en el artículo 38 de la LOUA, por cuanto el planeamiento propuesto no produce, ni la alteración integral de parte de la ordenación establecida por el planeamiento vigente, ni la alteración sustancial de parte de las determinaciones de la ordenación estructural del mismo; no alterando, por tanto, el modelo territorial previsto por el vigente PGOU.

La innovación queda justificada porque la solución propuesta supone una mejora para el bienestar de la población y en concreto de los usuarios del equipamiento público (Colegio) que verán facilitado su acceso al centro y además adquieren superficie para su actividad interior, (necesitada de superficie exterior) así como supondrá una mejora para los usuarios del equipamiento privado que verán ampliadas sus instalaciones para el desarrollo de la actividad social que se lleva a cabo.

La solución propuesta no desvirtúa las opciones básicas de la ordenación originaria, cubriendo y cumpliendo, con mejor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados, tal y como ha quedado expuesto en el apartado anterior.

|  |   |
|--|---|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)                   | IDENTIFICADORES<br><b>Número de Anotación de Salida: 5037</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>5KJYY-O23Q2-WVULO</b><br>Página 24 de 41 | FIRMAS<br><br>ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b>             |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portalayuntamientoobaza.es:8443/portal/entidades.do?ent\_id=1&idoma=1

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA SUELO URBANIZABLE ORDENADO

En base a todo ello, queda suficientemente justificada y compensada la proporción y cualificación de la solución prevista.

**2.3.1. Medidas Compensatorias**

En base al art. 36.2.a) 2ª de la LOUA, dado que la innovación prevé un aumento de aprovechamiento lucrativo del terreno objeto, se han de contemplar medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

Las medidas compensatorias previstas son las que se desarrollan en la propia ordenación del suelo para cumplir los estándares de ordenación de acuerdo a lo contemplado en el art. 17 de la LOUA así como en el Reglamento de planeamiento, para nuevos suelos de uso Terciario, dando como resultado la creación de dos parcelas para reserva de dotaciones: Parques y jardines y equipamiento (dotacional) así como las reservas de aparcamiento público en proporción al techo edificable

Adicionalmente se prevé como medida compensatoria de la innovación, la urbanización y posterior cesión del vial previsto en el PGOU y que en la actualidad forma parte de la parcela privada propiedad de la Asociación promotora. Este vial dará continuidad al nuevo suelo, pero también permitirá el acceso al Centro escolar y a los nuevos suelos públicos evitando la servidumbre actual.

**2.3.2. Justificación de la reserva para dotaciones. Art. 17 de la LOUA.**

En el citado artículo se establece la obligatoriedad de “reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo con los siguientes estándares: en suelo con uso industrial o **terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines”**

Según el art 17, sección 2ª

- a) Para suelo con uso característico terciario:
- Entre 14 y 20% a reserva de dotaciones
  - Parques y jardines, mínimo un 10% de la superficie del sector:

$$\begin{aligned} \text{E.L. } (0,10 \times 6.947,72) &= 694,72 \text{ m}^2 \\ \text{EQUIP. } (0,04 \times 6.947,72) &= 277,91 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

En la propuesta realizada se tienen las siguientes cantidades que corresponden a un 10% de la superficie del Sector destinada a Espacios Libres y de un 4% a Equipamientos:

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Sup. Total del Sector: | 6.947,72 m <sup>2</sup> |
| Sup . Espacios Libres: | 694,77 m <sup>2</sup>   |
| Sup . Equipamientos:   | 277,91 m <sup>2</sup>   |

|  |   |
|--|---|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)                   | IDENTIFICADORES<br><b>Número de Anotación de Salida: 5037</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>5KJYY-O23Q2-WVULO</b><br>Página 25 de 41 | FIRMAS<br><br>ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b>             |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamientoabaza.es:8443/portal/verificadoc.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamientoabaza.es:8443/portal/verificadoc.do?ent_id=1&idioma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

En lo que se refiere a la distribución de los diferentes tipos de dotaciones, la Ley 7/2002 establece la proporción de suelo destinado a espacios libres y equipamientos, cuyo cumplimiento se ha justificado. Además, se señala que el conjunto de dotaciones deberá localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en apartado E) del artículo 9 de dicha Ley que indica que “deberá procurarse la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos”.

En el sentido de cumplir con lo establecido en la ley se recuerda que la posición del equipamiento planteado, al margen de ser establecido por el PGOU, garantiza su accesibilidad ya que presenta fachada a vial, funcionalidad ya que su posición y geometría permite tanto el desarrollo edificatorio como la agregación al actual colegio anexo para mejora de sus espacios libres.

**2.3.3. Concreción de la Documentación**

La concreción de los aspectos descritos anteriormente se plasma, según lo previsto en el art. 36 de la LOUA, en la documentación parcial sustitutiva de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor; y que son los que se incluyen en el presente documento.

Además, se introduce una ordenación detallada del sector quedando plasmada la localización de los viales, dotaciones, espacios libres y parcelas, asignando a cada una el correspondiente aprovechamiento y ordenanza considerada y justificando el espacio para las plazas de aparcamiento.

**2.3.4. Estudio Económico-Financiero y previsiones de Programación y gestión**

Se declara su innecesaridad. Esta Innovación no tiene el alcance y la naturaleza suficiente para contener un estudio económico-financiero de acuerdo con lo expresado en el Art. 19.1.a.3ª de la LOUA.

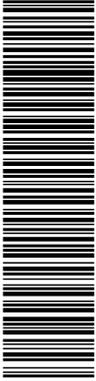
Debido a las características y objetivos de la Innovación que nos ocupa, así como a sus determinaciones, alcance y naturaleza los aspectos referentes al estudio económico-financiero, y los que se refieren a las previsiones de programación y gestión no sufren alteración respecto a lo previsto en el PGOU de Baza vigente, por lo que se respetara lo especificado por éste.

**2.3.5. Informe de Sostenibilidad Económica**

Se declara su innecesaridad. Esta Innovación no tiene el alcance y la naturaleza suficiente para contener un informe de sostenibilidad económica de acuerdo con lo expresado en el Art. 19.1.a.3ª de la LOUA.

Debido a los objetivos que justifican la formulación de la presente Innovación, no se considera necesario la inclusión del referido informe en base, por una parte, a la no previsión de nuevos usos productivos ya que sólo se contempla una ampliación del existente y dado lo exiguo de la propuesta y a la escasa alteración de las infraestructuras ni de la prestación de servicios ya previstos por el PGOU de Baza vigente; y por otra, a la no alteración del estudio económico-financiero de las mismas.

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 26 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent\_id=1&idoma=1

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

## 2.4. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS CONSIDERADAS.

Conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se exponen las principales alternativas estudiadas en la elaboración de la presente Innovación.

Durante la fase de redacción de este documento se han analizado, además de la alternativa 0, o de mantenimiento de lo propuesto en el actual Planeamiento vigente, otras dos alternativas que se consideran razonables y técnica y ambientalmente viables.

Esta innovación va encaminada fundamentalmente a la necesidad de Clasificar un suelo colindante al Suelo Urbano de Baza para ampliación de un equipamiento.

### ALTERNATIVA 0. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El desarrollo del Sector en el que se sitúa la propuesta es inviable a día de la fecha dado que tras más de 10 años de vigencia del PGOU aun no se ha desarrollado ni el 50% de los Suelos Urbanizables Sectorizados previstos en el PGOU de Baza, por lo que esperar a que los Suelos no sectorizados se desarrollen es prácticamente inviable en los 10 siguientes años. Por otro lado, se ha valorado, dentro del planeamiento vigente, la posibilidad de ampliar la edificación dentro del actual equipamiento. Sin embargo, las características físicas de la parcela, el gran número de edificaciones existentes en ella y la casi colmatación de la ocupación y edificabilidad existente, impide la posibilidad de la ampliación edificatoria demandada por la asociación.

### ALTERNATIVA 1

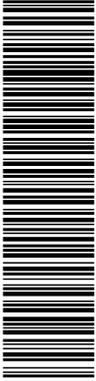
Como alternativa a la recalificación del suelo se ha estudiado la incorporación al actual equipamiento de suelo urbano consolidado de parcelas colindantes. Sin embargo, dadas las características del entorno urbano en el que prácticamente todas las fincas contiguas forman parte del Sector de suelo urbanizable, hemos de descartar esta posibilidad y dado que el equipamiento que se pretende ampliar tiene ya gran parte de sus necesidades cubiertas en la parcela actual, no es posible la ubicación del nuevo suelo en áreas alejadas o no colindantes puesto que los nuevos servicios demandados, dependerán en gran medida de los servicios ya establecidos.

### ALTERNATIVA 2

La alternativa 2 presenta unas características más acordes con los objetivos deseados, teniendo en cuenta que el Sector de Suelo no tiene previsión de su desarrollo y ningún suelo colindante tiene características urbanísticas ni físicas necesarias para la consecución de la ampliación de servicios demandados.

Del análisis global de las distintas alternativas, basado en aspectos de carácter social, ambiental y económico, se ha seleccionado el modelo propuesto en la Alternativa 2, que es la que constituye la propuesta presentada.

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 27 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamientoobaza.es:8443/portal/entidades.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamientoobaza.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

## 2.5. JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

La alternativa 2 presenta la opción más adecuada debido a que el terreno propuesto es una zona con características dimensionales y topográficas adecuadas para el desarrollo del suelo como suelo urbanizable ordenado en el que se justifica una ordenación acorde con la legislación vigente y que además permite la obtención de suelo con el aprovechamiento necesario para el desarrollo arquitectónico de la residencia demandada y sus espacios de recreo.

Queda justificada esta alternativa debido a que el Ayuntamiento y toda la administración ha de promover actividades de índole privado que faciliten la integración social de personas con discapacidad en la sociedad, capacitándolos laboralmente y sosteniendo sus necesidades físicas e intelectuales.

## 2.6. TRAMITACION.

Al tratarse de una Innovación del planeamiento vigente con carácter de Modificación Pormenorizada; la tramitación del documento es la que sigue, según lo especificado en los arts. 32 y 36 de la L.O.U.A.:

- Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Baza.
- Exposición al público por plazo mínimo de 1 mes, y publicación en B.O.P. y periódico de circulación provincial.
- Requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.
- Pronunciamiento del Ayuntamiento de Baza sobre las alegaciones, en su caso.
- Aprobación Provisional por el Ayuntamiento de Baza, en función de las condiciones establecidas en la Instrucción 1/2004, de la Secretaria General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, “sobre el procedimiento de aprobación provisional de instrumentos de planeamiento urbanístico según la LOUA”.
- Solicitud de informe preceptivo al titular de la Delegación de Granada, de la Consejería competente en materia de urbanismo, según lo previsto en el art. 31.2.c) de la LOUA.
- Aprobación Definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadas.do?ent\\_id=1&idoma=1](https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadas.do?ent_id=1&idoma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

### 3. NORMATIVA URBANISTICA.

#### 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 Sectorizado Ordenado, SUSO-T-01.

##### 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                      |  |  |
|---------------|--|--|--|
| TERCIARIO     | CENTROS TERCARIOS<br>NUEVO TERCARIO      |  |  |
| ESPACIO LIBRE | ZONAS VERDES<br>PARQUES<br>ÁREAS DE OCIO |  |  |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: e48880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portalayuntamientoobaza.es:8443/portal/entidades.do?ent\_id=1&idioma=1

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA SUELO URBANIZABLE ORDENADO

|               |            |                              |                                      |
|---------------|------------|------------------------------|--------------------------------------|
| EQUIPAMIENTOS | DOTACIONAL | Docente                      |                                      |
|               |            | Deportivo                    |                                      |
|               |            | Servicios de interés público | Sanitario<br>Asistencial<br>Cultural |

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.

3.2.2. **Gestión urbanística**

3.2.2.1. Actuación en los terrenos

Las actuaciones sobre los terrenos comprendidos dentro del área de ordenación a que se refiere esta INNOVACION 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.

3.2.2.2. 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 la persona propietaria única, puesto que este suelo tiene un único propietario, por lo que no es necesaria Junta de Compensación.

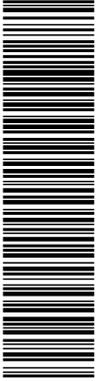
3.2.2.3. Cesiones

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.

|  |   |                                     |
|--|---|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)                   | IDENTIFICADORES<br><b>Número de Anotación de Salida: 5037</b> |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>5KJYY-O23Q2-WVULO</b><br>Página 30 de 41 | FIRMAS  | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadoc.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadoc.do?ent_id=1&idioma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

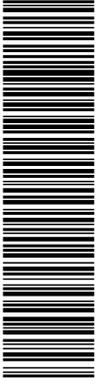
SUELO URBANIZABLE ORDENADO

3.2.2.4. 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 públicos.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.
- f) Gestión del sistema de actuación.
- g) Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.
- i) 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.
- j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación urbana.

|  |   |
|--|---|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)                   | IDENTIFICADORES<br><b>Número de Anotación de Salida: 5037</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>5KJYY-O23Q2-WVULO</b><br>Página 31 de 41 | FIRMAS<br><br>ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b>             |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO.5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portalayuntamientoobaza.es:8443/portal/verificadoc?ent\_id=1&idioma=1

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

k) 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, telefonía 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.

#### 3.2.2.5. 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.

#### 3.2.2.6. 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: 5.210,79 m<sup>2</sup>cuc.**

#### 3.2.2.7. Desarrollo del plan: proyectos 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 art.10.221 al art.10.247 del PGOU de Baza.

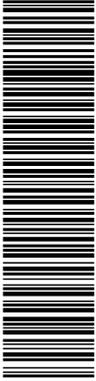
Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es la de llevar a la práctica la realización material de las propias de la INNOVACIÓN.

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.

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 32 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: e48880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadas.do?ent\_id=1&idioma=1

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

- 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.

### 3.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

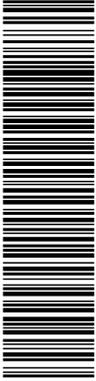
#### 3.3.1. Normas básicas de la edificación.

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 urbanización y edificación 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.

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 33 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadoc.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificadoc.do?ent_id=1&idioma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

### 3.3.2. Condiciones particulares de la edificación

Se define una nueva calificación denominada Nuevo Terciario. La razón es que la edificabilidad prevista en el PGOU para la calificación de Centro Terciario es muy superior a la otorgada en este sector a la parcela resultante. Además, las condiciones disposición de la edificación en la parcela se prevén con diferencias dada la baja densidad edificatoria.

#### 3.3.2.1. Condiciones particulares de la zona “Nuevo Terciario” (NT).

##### 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 NT.

##### 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.

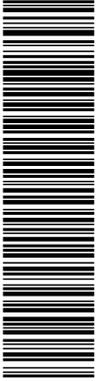
Las construcciones bajo rasante podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda exterior de hasta cinco (5) metros de anchura y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros.

##### 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

|  |   |                                     |
|--|---|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)                   | IDENTIFICADORES<br><b>Número de Anotación de Salida: 5037</b> |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>5KJYY-O23Q2-WVULO</b><br>Página 34 de 41 | FIRMAS  | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFFD2A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85FB8EF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portal.ayuntamiento.de.baza.es:8443/portal/verificadas.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portal.ayuntamiento.de.baza.es:8443/portal/verificadas.do?ent_id=1&idioma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

La edificabilidad es la resultante del aprovechamiento asignado a la parcela.

**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 Centros terciarios.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- a. En las plantas bajas:
  - Terciario
  - Talleres artesanales
  - Garajes
- b. En las plantas altas
  - Terciario

Podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local
3. Oficinas
4. Uso hostelería

**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 diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

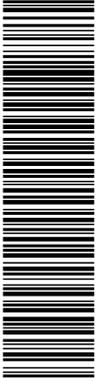
Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

**Artículo 13. Reservas de aparcamiento**

En parcelas privadas se deberá de incluir una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m<sup>2</sup> de techo edificable para cualquier uso.

**3.3.2.2. Condiciones particulares de la zona EQUIPAMIENTO (EQ)**

|  |   |                                     |
|--|---|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)                   | IDENTIFICADORES<br><b>Número de Anotación de Salida: 5037</b> |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>5KJYY-O23Q2-WVULO</b><br>Página 35 de 41 | FIRMAS  | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamientoobaza.es/8443portal/entidades.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamientoobaza.es/8443portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

### Artículo 33. 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 EQ.

### Artículo 34. 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 5ª. Uso Dotacional y Servicios Públicos de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Usos Pormenorizados:

- Dotacional:
  - Docente
  - Deportivo
  - Servicios de interés público
    - Sanitario
    - Asistencial
    - Cultural
    - Administrativo Público
    - Servicios urbanos
    - Religioso

#### 3.3.2.3. Condiciones particulares de la zona ESPACIOS LIBRES (EL)

### Artículo 33. 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 34. 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 6ª. Uso Espacios libres de las Normas Urbanísticas del PGOU.

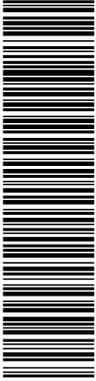
Usos Pormenorizados:

- Zonas verdes o jardines
- Parques
- Áreas de ocio
- Parques fluviales

Podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 36 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

3. Oficinas
4. Uso Hostelería

Se podrán establecer los usos dotaciones siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

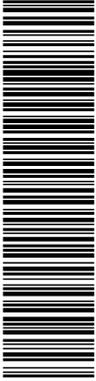
1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, servicios urbanos.

Granada, junio de 2022

Fdo. Antonio Redondo Fernández

Fdo. Antonio Trujillo Miranda

|  |   |
|--|---|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)                   | IDENTIFICADORES<br><b>Número de Anotación de Salida: 5037</b> |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: <b>5KJYY-O23Q2-WVULO</b><br>Página 37 de 41 | FIRMAS<br><br>ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b>             |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamientoobaza.es:8443/portal/entidades.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamientoobaza.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

#### 4. RESUMEN EJECUTIVO

Siguiendo lo previsto en el art. 19.3 de la LOUA (proveniente del apdo. nueve del artículo único de la ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía), y con el fin de fomentar el proceso de participación tanto de la ciudadanía en general como de las entidades representativas de sus intereses, se redacta el presente resumen ejecutivo, que contiene los objetivos y finalidades de la presente innovación, así como sus determinaciones:

##### A) OBJETIVOS Y FINALIDADES.

Tal y como se refleja tanto en el apdo. 1.3 de la memoria expositiva como en el apdo. 2.2 de la memoria justificativa, la finalidad de la presente Innovación es el cambio de calificación de una pequeña parte del Sector SUNS-07, clasificado como “Suelo Urbanizable No Sectorizado” según el PGOU de Baza. La nueva clasificación del suelo propuesto será la de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado de uso terciario. El objetivo de dicha modificación o recalificación del suelo es posibilitar la consolidación urbana de dicho suelo para posibilitar la ampliación de las instalaciones que la Asociación Prodiscapitados psíquicos Jabalcón tienen en la parcela urbana actual y que a día de hoy se ve impedida para llevar a cabo una ampliación de aforo en su residencia.

La innovación no tiene fines especulativos sino exclusivamente funcionales y de mejora de un uso existente.

La solución adoptada para llevar a cabo la finalidad de la presente innovación entendemos que es la mejor posible en aras de conseguir la transformación de un suelo para ampliar los servicios que la Asociación ofrece. De forma colateral la intervención posibilita la mejora del entorno urbano aportando unas parcelas equipacional y de espacio libre (parques y jardines) que ayuden dotar a la nueva área de las condiciones que la ley estima necesarias para la transformación de suelo. La baja densidad edificatoria prevista, además, redunda en una buena adecuación de la solución al entorno urbano y sirviendo de transición con el suelo no rústico.

La presente propuesta y documento de Innovación se realiza de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus posteriores modificaciones.

##### B) DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS CON SU SITUACIÓN Y ALCANCE

La innovación se sitúa en el límite sur del casco urbano de municipio de Baza. Las fincas se encuentran colindantes al suelo urbano consolidado y lindan con la parcela en la que se ubica la Asociación Jabalcón (equipamiento privado). Las fincas también lindan con el Colegio Público Jabalcón. Los terrenos objeto de la innovación son dos fincas rústicas completas y una porción de suelo rústico que pertenece a la parcela urbana en la que se sitúa el taller ocupacional de la Asociación promotora. La ordenación ayudará a mejorar los acceso del centro y dotará de nuevos espacios para el uso público. Toda la

|   |  |
|---|--|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 38 de 41 | FIRMAS<br>ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b>          |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent\_id=1&idioma=1

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA SUELO URBANIZABLE ORDENADO

intervención tiene una superficie de 6.947,72 m<sup>2</sup> que supone el 5% del Sector en el que actualmente se inserta y previsto en el PGOU.

**C) DETERMINACIONES**

Las determinaciones de ordenación de carácter estructural tienen como fin la clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Urbanizable Sectorizado con Uso Global Terciario. El nuevo Sector se denomina SUO-T-01 y se le asigna un aprovechamiento Medio de 0,75 con un Aprovechamiento Objetivo de 5.210,79 m<sup>2</sup>cuc y una edificabilidad total de 3.472,86 m<sup>2</sup>.

Las Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado se definen en el apartado 2.2.1. de la memoria y se especifican en el siguiente cuadro:

| DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO |             |            |                                   |                             |                                      |  |
|---|-------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--|
| Código  | USOS Y TIP. | Porcentaje | Edificabilidad (m <sup>2</sup> t) | Coef. De uso                | Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuc) |  |
| US-T  | Terciario   | 100        | 3473.86                           | 1.5                         | 5210.79                              |  |
| DOTACIONES PÚBLICAS                                     |             |            |                                   | Propuesta (m <sup>2</sup> ) | Mínimo LOUA (m <sup>2</sup> )        |  |
| Equipamientos   |             |            |                                   | 277.91                      | 277.91                               |  |
| Espacios Libres   |             |            |                                   | 694.77                      | 694.77                               |  |
| Nº Plazas de Aparcamiento                               |             |            |                                   | 35                          | 35                                   |  |

**D) SUSPENSION DE LA ORDENACION VIGENTE.**

Dado que se trata de una Innovación cuyo objeto es la permuta de la calificación urbanística de tres parcelas concretas del suelo urbanizable de municipio de Baza, no procede suspender el otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas.

|   |  |                              |
|---|--|------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                              |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-023Q2-WVULO<br>Página 39 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br>NO REQUIERE FIRMAS |



INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

E) DESCRIPCIÓN GRÁFICA DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN

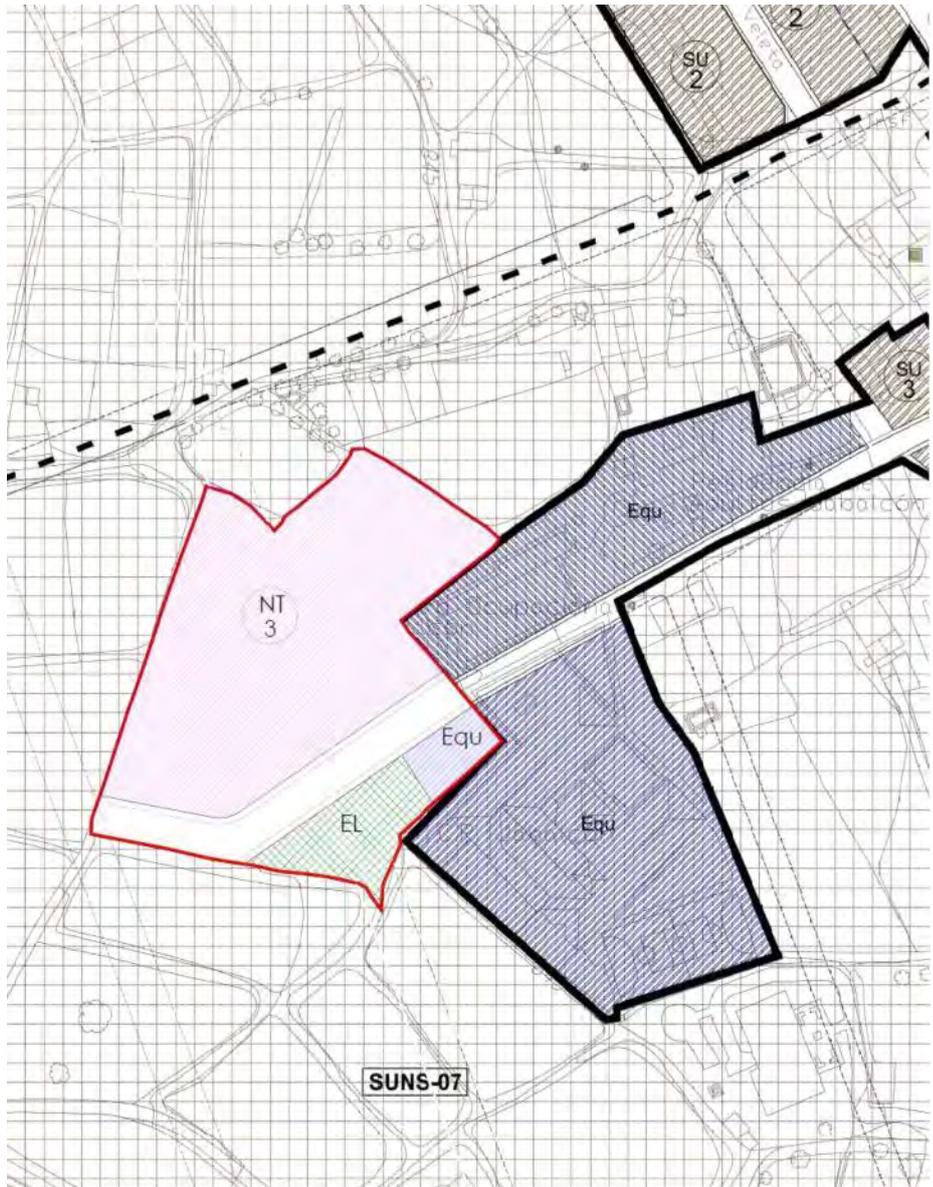


Imagen aérea con el ámbito de actuación de la Innovación



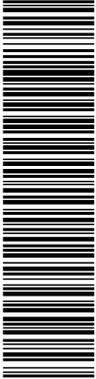
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-023Q2-WVULO 5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF1) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificafirmas.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/verificafirmas.do?ent_id=1&idioma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA SUELO URBANIZABLE ORDENADO



Propuesta de ordenación del nuevo Suelo Urbanizable Sectorizado

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| DOCUMENTO<br>074. OTROS: MEMORIA INNOVACIÓN PGOU BAZA (JABALCON)            | IDENTIFICADORES<br>Número de Anotación de Salida: 5037 |                                     |
| OTROS DATOS<br>Código para validación: 5KJYY-O23Q2-WVULO<br>Página 41 de 41 | FIRMAS   | ESTADO<br><b>NO REQUIERE FIRMAS</b> |



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 648880 5KJYY-O23Q2-WVULO 5EFD22A6E18F1297CAA7AA38EB24B0B0D85F8BEF) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.portalayuntamiento.deba.es:8443/portal/entidades.do?ent_id=1&idioma=1)

INNOVACIÓN AL PGOU DE BAZA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

### 5. DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA.

Se incorporan los siguientes planos:

#### PLANOS DE INFORMACIÓN:

01. Situación y emplazamiento
02. Ordenación pormenorizada PGOU
03. Sistemas generales y Ámbito de protección del PGOU
04. Topográfico
05. Estructura de la propiedad

#### PLANOS DE ORDENACIÓN:

06. Ordenación Pormenorizada
07. Suelo Ordenado
08. Imagen final
09. Infraestructuras