

**INNOVACION DEL PGOU DE BAZA EN EL AMBITO SUNS-R.03**  
**DOCUMENTO PARA LA APROBACION PROVISIONAL (AGOSTO 2.022)**

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BAZA



ANTONIO J. SEDEÑO REMON

C/Ruben Darío esq Piz. José Luis Méndez

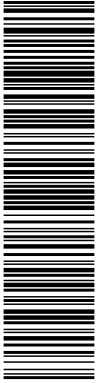
EFREN RECHE TELLO

arquitectos

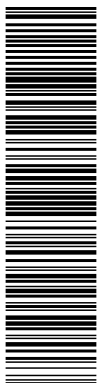
BAZA (Granada)

CESAR NAVARRO CORRAL

Teléfono 958.86.11.116



<p>DOCUMENTO</p> <p>Documento por defecto (global): <b>MEMORIA_INNO_PGOU_BAZA_SUNS-03.pdf</b></p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Número de la anotación: <b>8771</b>, Fecha de entrada: <b>02/08/2022 19:18:00</b></p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: <b>B2LXL-A9AOP-ZFOTN</b></p> <p>Página 2 de 20</p>	<p>FIRMAS</p> <p>ESTADO</p> <p><b>INCLUYE FIRMA EXTERNA</b></p>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 742330 B2LXL-A9AOP-ZFOTN, 23732AFFE729C7AB06AAD84439240B3E11A1A9FE) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede obtener la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.pon.es/84433/pon/verificacion.do?art\\_id=1&idoma=1](https://sede.pon.es/84433/pon/verificacion.do?art_id=1&idoma=1) Firmado por: 1, C=ES, O=ACRO PROMOCIONES 2.011 S.L, OID.2.5.4.97-VATES:B18995431, CN=52512251P, CESAR NAVARRO (R: B18995431), SN=NAVARRO CORRAL, G=CESAR, SERIALNUMBER=DCES-52512251P, Description=Ref:AEAT/AEAT0172/PUESTO 1/34562/1306202209430Z (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/08/2022 18:18:02.



**GA3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P.**  
 CESAR NAVARRO CORRAL, ANTONIO J. SEDENO REMON, ERÉN RECHE TELLO  
 arquitectos

AYUNTAMIENTO DE BAZA  
 DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL

AGOSIO DE 2.022

# MEMORIA GENERAL

INNOVACION DEL PGOU DE BAZA

AMBITO SUNS-03







INNOVACION DEL PGOU DE BAZA

AMBITO SUNS-03



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BAZA  
 UNIDAD DE OBRAS Y URBANISMO  
 ACTA DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL POLIGONO 1 DEL PLAN PARCIAL U-3.

Copia 3 de 3

PROMOTOR: BASTIANA DEL SUELO S.L.

EMPLAZAMIENTO: CARRETERA DE BENAMAUREL

Reunidos en Baza el día 21 de diciembre de 2.001 en presencia de, D. Pedro Fernández Peñaiver, concejal delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Baza, D. Antonio Domínguez Carreño, arquitecto municipal y D. César Navarro Corral en representación de la empresa promotora de la urbanización, se hace constar lo siguiente:

1º Se ha procedido a la inspección detallada de las obras, que coinciden sensiblemente con el contenido del proyecto aprobado.

2º Las obras contemplaban la ejecución las redes de agua, saneamiento, canalización de la rambla de Razalof, alumbrado público, telefonía, gas natural y electricidad, con sus correspondientes acometidas, arquetas de registro y conexiones con las instalaciones existentes de estos servicios y pavimento de calzada y acerado de las calles incluidas en el ámbito de la actuación.

3º Las obras se encuentran bien construidas, por lo que se dan por recibidas, procediendo su puesta en uso así como el otorgamiento de las licencias de primera ocupación a las edificaciones dentro del ámbito de la actuación.

De lo cual se levanta la presente ACTA, por triplicado ejemplar, que firman los señores mencionados al principio.



Pedro Fernández Peñaiver

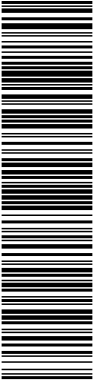
Antonio Domínguez Carreño

D. César Navarro Corral



GAZ BAZA ARQUITECTOS S.L.P.  
 CÉSAR NAVARRO CORRAL, ANTONIO J. SENDO RIMON, ERÉN RICHE TELLO  
 arquitectos

AYUNTAMIENTO DE BAZA  
 DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL  
 AGOSTO DE 2.022



## INNOVACION DEL PGOU DE BAZA

## AMBITO SUNS-03

### 1.4.- DETERMINACIONES DEL PGOU.

El PGOU establece en el apartado de la Memoria de Ordenación Régimen Urbanístico del Suelo en el Plan que: Atendiendo al artículo 45 de la LOUA, el Plan delimita una serie de áreas de suelo urbano no consolidado que por sus características y sus tamaños, el PGOU no considera recomendable incluirlos en unidades de ejecución, o tratarlas de forma muy específica.

Igualmente, en dicho apartado establece que: se trata de superficies reducidas proviniendo de planeamiento de desarrollo de las NNSs en los cuales se aumenta el aprovechamiento vigente. Por lo tanto, además de programar la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo del ámbito y realizar las obras de urbanización precisas, el PGOU prevé de manera orientativa la localización de las cesiones de espacios libre y equipamientos según los requisitos del artículo 17 de la LOUA, correspondiendo al incremento de la edificabilidad bruta. Los planeamientos de desarrollo podrán modificar la ubicación siempre y cuando se respeten los mínimos de la LOUA.

A continuación, se reproduce la ficha que el PGOU establece para el SUNS-R-03, así como la parte de los planos del PGOU correspondientes a la Ordenación Permanenzada y a los Usos, Densidades y Edificabilidades que le afectan al ámbito.



**G A 3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P.**  
CESAR NAVARRO CORRAL, ANTONIO J. SENDO RIMON, ERÉN RICHE TELLO  
arquitectos

**AYUNTAMIENTO DE BAZA**  
**DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL**

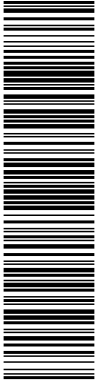
ACOSIO DE 2.022

6







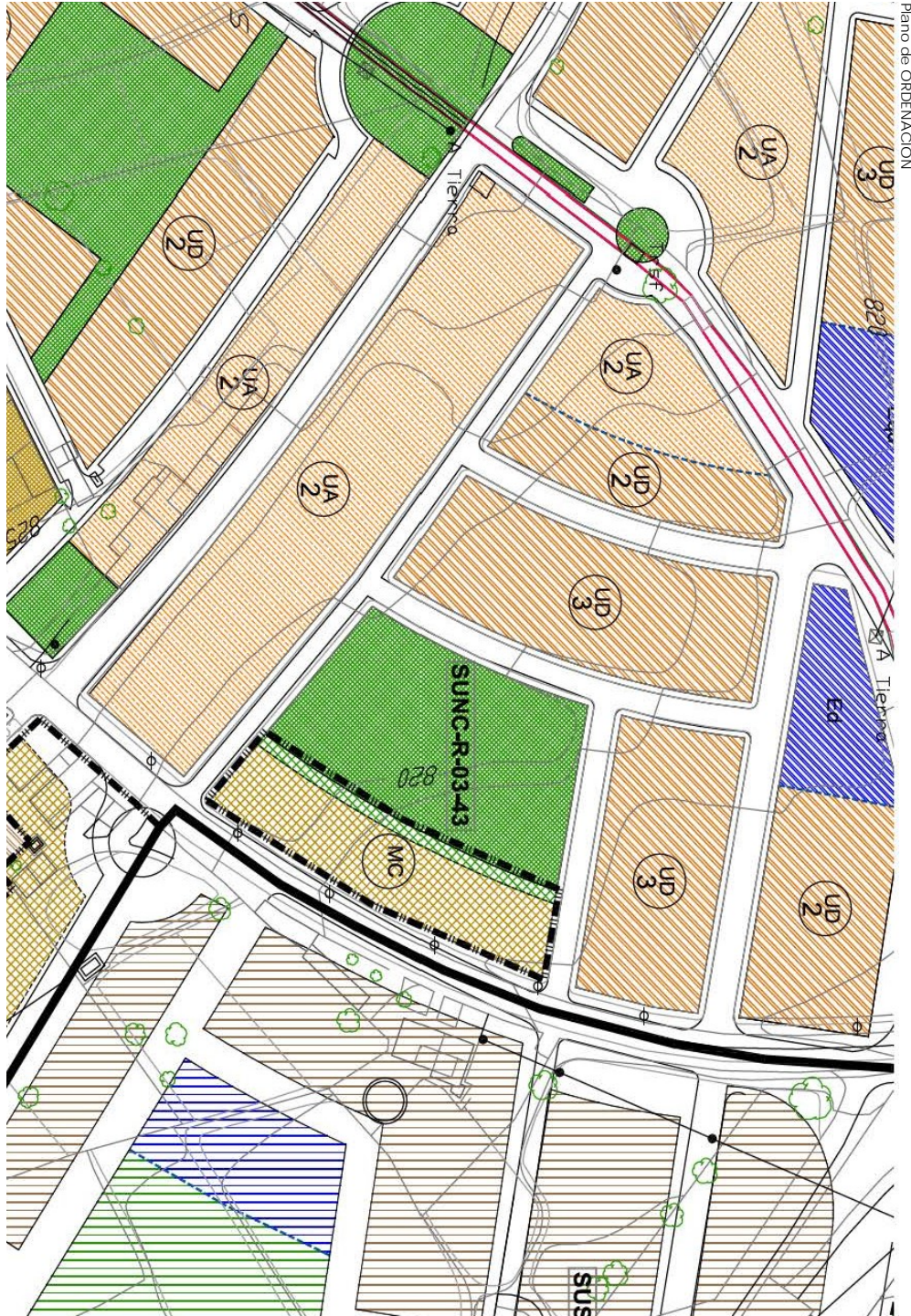


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 742330 B2LXL-A9AOP-ZFOTN, 23732AFE729C7AB06AAD8439240B3E141A2FE) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.pon.es/8433/portal/verificacion.do?part\\_id=1&id\\_opina=1](https://sede.pon.es/8433/portal/verificacion.do?part_id=1&id_opina=1) Firmado por: 1, C-ES, O-ACRO PROMOCIONES 2.011 S.L. OJD 2.4.97-VATES-B18995431, CN=L-52512251P, CESAR NAVARRO CORRAL, G-CESAR, SERIALNUMBER=IDCES-52512251P, Description=Ref:AEAT/EA/T072/PUESTO 1346592/3062022094302 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) el 02/08/2022 19:18:02.

**G A 3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P.**  
CESAR NAVARRO CORRAL, ANTONIO J. SENDRO RIMON, ERÉN RICHE TELLO  
arquitectos

**AYUNTAMIENTO DE BAZA**  
DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL

ACOSIO DT 2.022



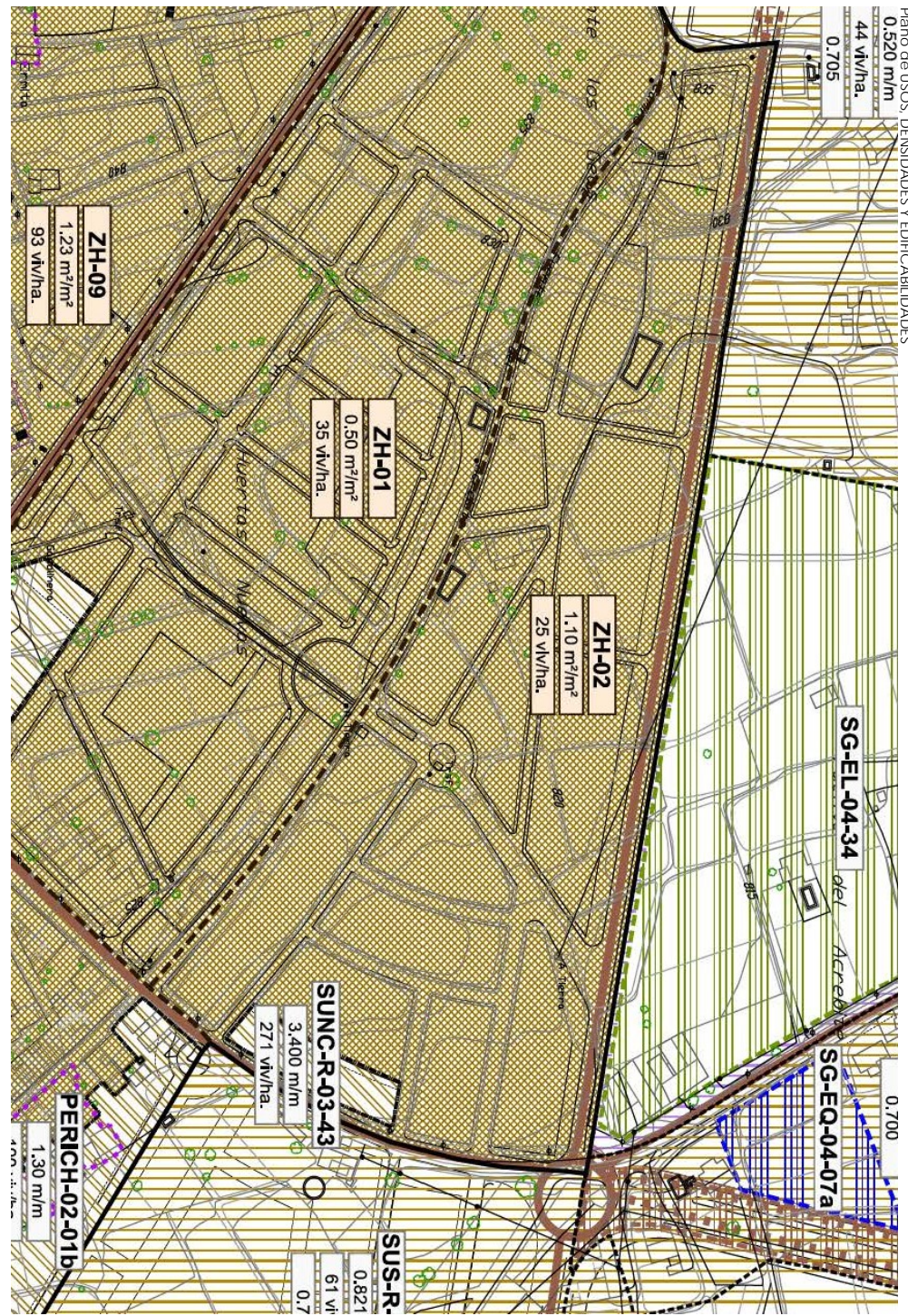
**INNOVACION DEL PGOU DE BAZA**  
**AMBITO SUNS-03**



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 7422330 B2LXL-A9AOP-ZFOTN, 23732AFFE729C7AB06A9D84739240B3E11A11A1A9FE) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica firmados en la dirección web: [https://sede.pntic.gob.es/sede/verificafirmas.do?part\\_id=1&idiona=1](https://sede.pntic.gob.es/sede/verificafirmas.do?part_id=1&idiona=1) Firmado por: 1. C-ES. O-ACR O PROMOCIONES 2.011 S.L. OID.2.5.4.974-VATES:B1818965431. CN=2512251P.CESAR NAVARRO (R: B18985431. SN=NAVARRO CORRAL, G=CESAR, SERIALNUMBER=DCES-52512251P, Description=Ref:AENAV/EA/T0172/PUESTO 134562/3062022094302 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e/02/08/2022 19:18:02.

**G A 3 B A Z A A R Q U I T E C T O S S. L. P.**  
CESAR NAVARRO CORRAL, ANTONIO J. SENDO RIMON, ERÉN RICHE TELLO  
arquitectos

AYUNTAMIENTO DE BAZA  
DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL  
AGOSIO DE 2.022



INNOVACION DEL PGOU DE BAZA  
AMBITO SUNS-03

## INNOVACION DEL PGOU DE BAZA

## AMBITO SUNS-03

### 2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.

#### 2.1.- RAZONES QUE ACONSEJAN LA PRESENTE INNOVACION.

De las determinaciones urbanísticas que el PGOU estableció para el ámbito de la presente Innovación se desprende lo siguiente:

Superficie, 1845 m<sup>2</sup>; Viviendas, 49 (Libres 34 y VPO 15); Edificabilidad, 6.273 m<sup>2</sup>. Cesiones 775 m<sup>2</sup> de Espacios Libres; Coef. Edif. Global, 3.40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; Densidad de Viviendas 271 viv/ha. Uso y Tipología, MC. De su superficie edificable, 1.881,90 m<sup>2</sup> han de ser VPO y los restantes 4.391,10 m<sup>2</sup> pueden ser libres. No hay cargas externas y de su aprovechamiento, 3.125,43 cu.c. el 90% es para los propietarios y el 10% para el Ayuntamiento.

Cabe destacar que con estas determinaciones del PGOU y mediante el desarrollo del Plan Especial SUNC-R03, se incrementa o no la edificabilidad respecto a la que tenía cuando el solar adquirió la condición de solar, es preciso realizar la cesión de 775 m<sup>2</sup>, y como consecuencia de ellos, el solar resultante se reduciría a 1.070 m<sup>2</sup> (1845-775). Como consecuencia de ello, si se optara por materializar la totalidad de la superficie edificable de 6.273 m<sup>2</sup> en un solar de 1.070 m<sup>2</sup> sería preciso recurrir a una edificación de 6 alturas (MC6), lo cual es del todo inapropiado para el entorno en el que se desarrollaría la actuación.

Evitar la construcción de una edificación de 6 plantas es la principal razón por la que se pretende innovar el PGOU: estableciendo unos parámetros urbanísticos de edificabilidad, número de plantas, superficie máxima edificable y usos semejantes a los de su entorno, e idénticos a los que tenía la edificación cuando, tras la aprobación y desarrollo del Plan Parcial U-3, adquirió la condición de solar.

#### 2.2.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y DETERMINACIONES DE LA INNOVACION.

Los OBJETIVOS son:

- Evitar la construcción de una edificación de 6 plantas en un entorno dominado por las construcciones de 2 y 3 alturas.
- Establecer para la finca registral n°28.185 unas condiciones de edificabilidad y número de plantas y superficie máxima edificables idénticas a la que tenía con anterioridad a la aprobación del actual PGOU.

- Asignarle una calificación al suelo compatible con su naturaleza.
- Establecer un número de viviendas idéntico al que tenía con anterioridad a la aprobación del actual PGOU.
- Que la finca registral n°28.185, en cumplimiento del artículo 45 de la LOUA, vuelva a ser Suelo Urbano Consolidado y que por tanto desaparezca el Sector SUNC-R03.
- Cumplir con las determinaciones del PGOU.
- Cumplir con la LOUA.

Para conseguir estos objetivos, se han aplicado los siguientes CRITERIOS:

- Seguir los criterios que los redactores del PGOU aplicaron para adaptar las calificaciones de los solares de las NNSs a las nuevas calificaciones que estableció el PGOU: y en el caso de que ninguna de las calificaciones se ajuste a la naturaleza urbanística de la parcela, crear una nueva calificación urbanística que recoja dicha naturaleza, y que no dé lugar a errores de interpretación, incoherencia y aplicaciones incorrectas de a normativa.
- Siguiendo los criterios expresados anteriormente, se crea una nueva calificación urbanística denominada CR (COMERCIAL RESIDENCIAL), aplicable a las parcelas en las que predomine el uso comercial compatible con el residencial.
- Se establecerá la ordenanza de aplicación concreta para la tipología CR, y a la finca registral n°28.185 se calificará CR3.
- Se establece el mismo número de viviendas y la misma superficie edificable que tenía la finca cuando adquirió la condición de solar: 8 viviendas y 3.690 m<sup>2</sup>.
- Cumplir con la LOUA.

Las DETERMINACIONES que se especificarán en cumplimiento del art. 10 de la LOUA son:

- DETERMINACIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL.
- La edificabilidad.
- Número de viviendas
- Número de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- Densidad de vivienda por hectárea.
- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVAS.
- Superficie de vivienda destinada a protección pública.
- Superficie destinada a dotación pública en cumplimiento del artículo 17 y 36 LOUA.



**G A 3 B A Z A A R Q U I T E C T O S S. L. P.**  
CSAR NAVARRO CORRAL ANTONIO J. SEDIÑO RIMON, ERIN RICHE TELLO  
a r q u i t e c t o s

**AYUNTAMIENTO DE BAZA**  
**DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL**  
ACORDIO DE 2022







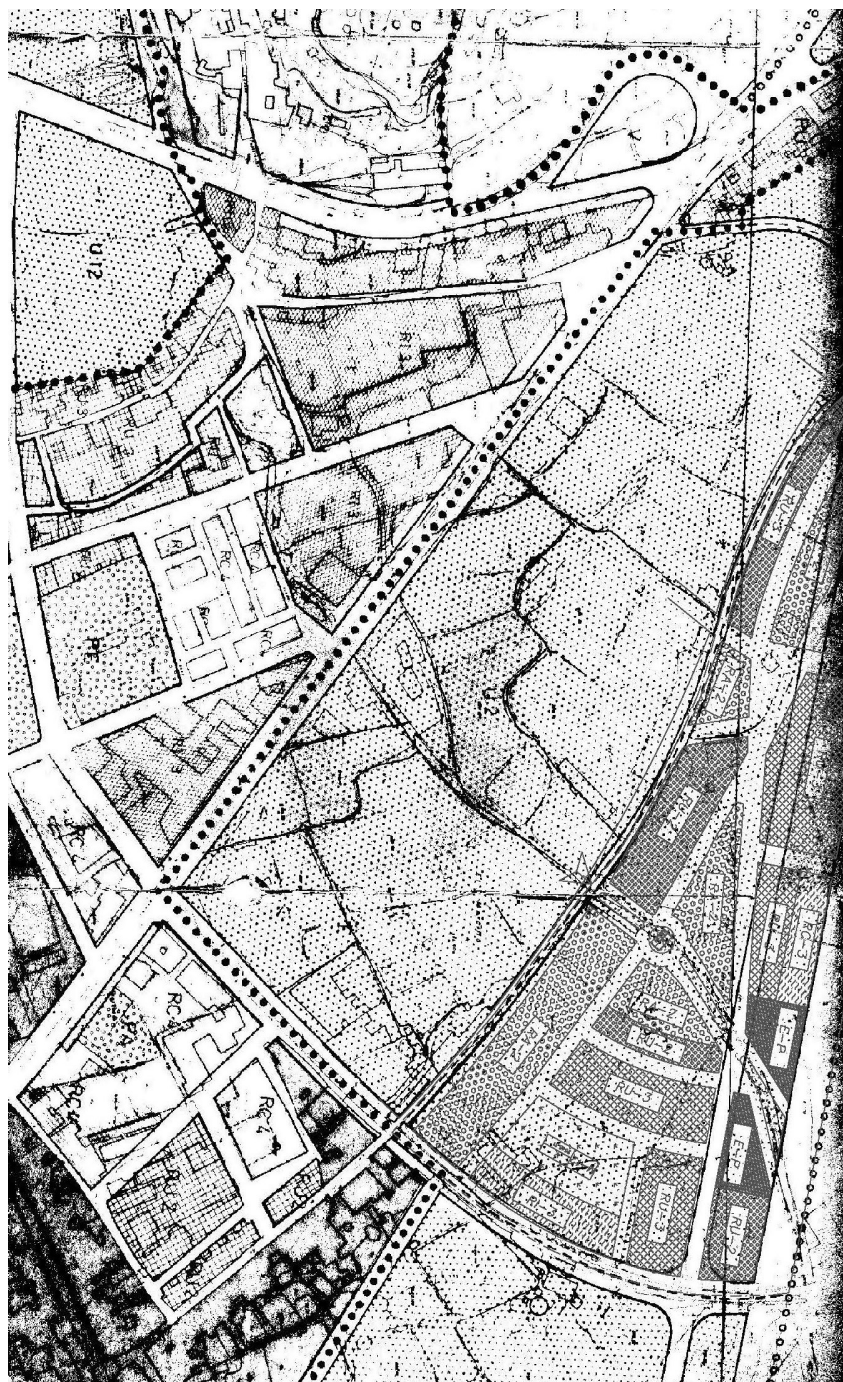


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 742330 B2LXL-A9AOP-ZFOTN, 23732AFFE729C7AB06AD9439240B3E11A1A9FE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.pntic.mtas.mec.es/8443/portal/verificacion.do?art\\_id=1&titonia=1](https://sede.pntic.mtas.mec.es/8443/portal/verificacion.do?art_id=1&titonia=1) Firmado por: 1, C-ES, O-ACRO PROMOCIONES 2.011 S.L. OID.2.4.97-VATES:B18995431, CN=L-52512251P, CESAR NAVARRO IR, B18995431, SERIALNUMBER=IDCES-52512251P, Description=Ref:AEA1/AEAT/172/PUESTO 1346582/3062022034302 (CN=AC Representación, OU=L-CERES, O=FNNIT-RCM, C=ES) el 02/08/2022 18:18:02.



**GAZ BAZA ARQUITECTOS S.L.P.**  
CESAR NAVARRO CORRAL, ANTONIO J. SERRA RAMÓN, ERÉN RECHE TELLO  
arquitectos

**AYUNTAMIENTO DE BAZA**  
DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL  
AGOSIO DE 2022




Plano de ORDENACION En NNS5

INNOVACION DEL PGOU DE BAZA

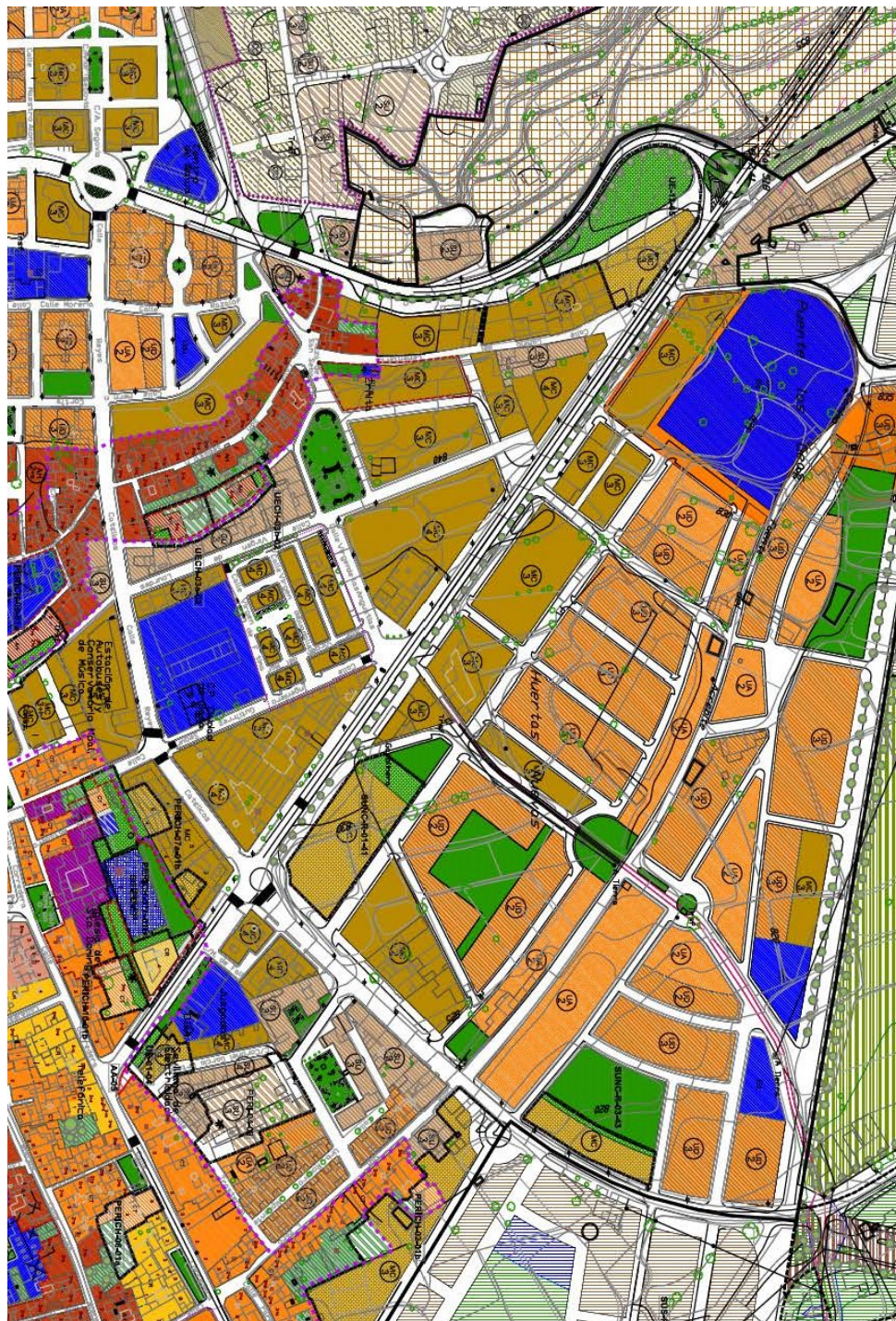
AMBITO SUNS-03



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 742330 B2LXL-A9AOP-ZFOTN, 23732AFFE729C7AB06A0D8439240B3E11A1A9FE) 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.pon.es/8433/portal/verificacion.do?part\\_id=1&opcion=1](https://sede.pon.es/8433/portal/verificacion.do?part_id=1&opcion=1) Firmado por: 1, C-ES, O-ACR O PROMOCIONES 2.011 S.L, CID:2.4.97-VATES:B18995431, CN=52512251P CESAR NAVARRO (R: B18995431, SN=NAVARRO CORRAL, G=CESAR, SERIALNUMBER=DCES-52512251P, Description=Ref:AEA1AEAT0172/PUESTO 134652/3062022094302 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMI-RCM, C=ES) el 02/08/2022 18:18:02.

 **GA3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P.**  
CESAR NAVARRO CORRAL, ANTONIO J. SERRA REMÓN,  
EREN RECHE TELLO  
arquitectos

**AYUNTAMIENTO DE BAZA**  
DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL  
AGOSTO DE 2022



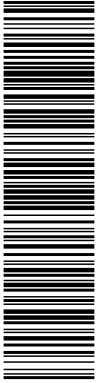
Plano de ORDENACION en PGOU

**INNOVACION DEL PGOU DE BAZA**  
**AMBITO SUNS-03**





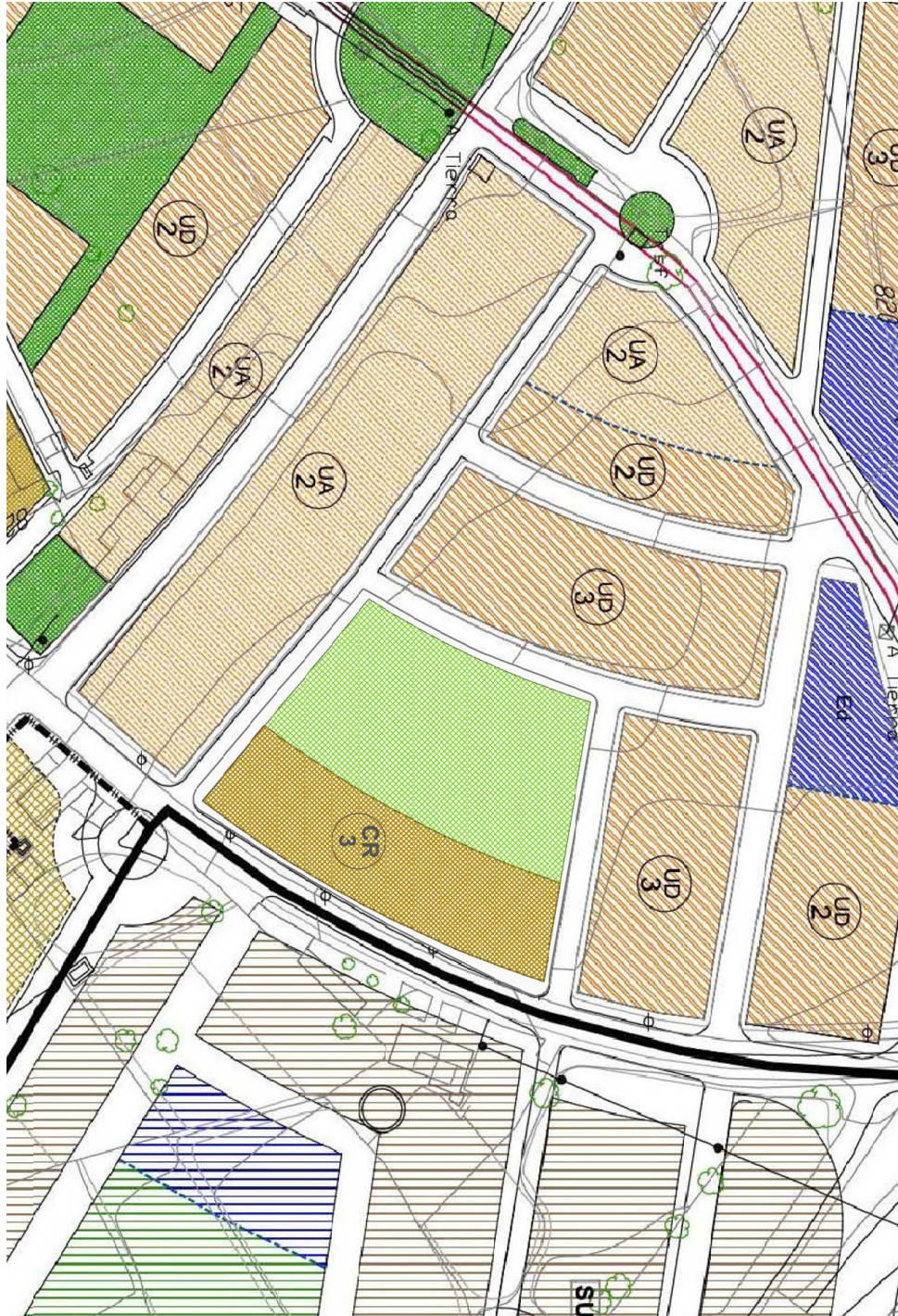




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 742330 B2LXL-A9AOP-ZFOTN, 23732AFE729C7AB06A4D8439240B3E11A1A9FE) generada con la aplicación informática Firmados. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.pon.es/8433/portal/verificacion.do?part\\_id=1&idfirma=1](https://sede.pon.es/8433/portal/verificacion.do?part_id=1&idfirma=1) Firmado por: 1, C-ES, O-ACR O PROMOCIONES 2.011 S.L. OJD 2.4.97-VATES-B18995431, CN=62512251P, CESAR NAVARRO IR, B18995431, CN=62512251P, CESAR NAVARRO CORRAL, G-CESAR, SERIALNUMBER=DCES-52512251P, Description=Ref:AEA1AEAT0172/PUESTO 1:34562/306202094302 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMTRCM, C=ES) el 02/08/2022 19:18:02.

  
**GA3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P.**  
CESAR NAVARRO CORRAL, ANTONIO J. SENDO RIMON, ERÉN RICHE TELLO  
arquitectos

**AYUNTAMIENTO DE BAZA**  
DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL  
AGOSIO DE 2.022

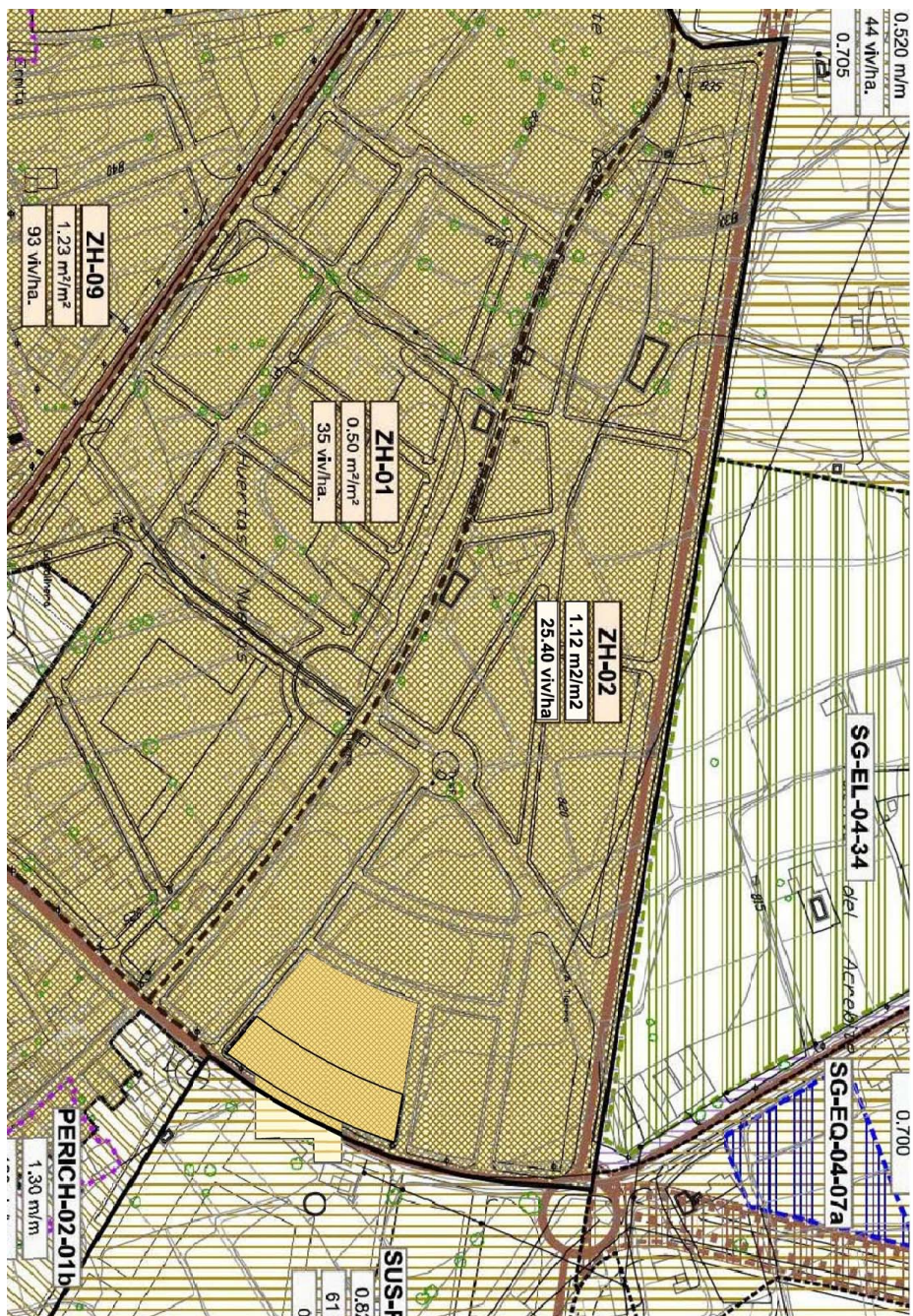


Plano de ORDENACION PORMENORIZADA MODIFICADO

**INNOVACION DEL PGOU DE BAZA**  
**AMBITO SUNS-03**

INNOVACION DEL PGOU DE BAZA  
AMBITO SUNS-03

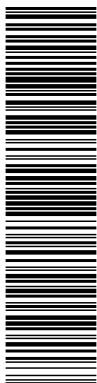
Plano de USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES MODIFICADO



**G A 3 BAZA ARQUITECTOS S. L. P.**  
CESAR NAVARRO CORRAL, ANTONIO J. SENDO RIMON, ERÉN RICHE TELLO  
arquitectos

**AYUNTAMIENTO DE BAZA**  
DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL

AGOSTO DE 2.022



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 7422330 B2LXL-A9AOP-ZFOTN, 23732AFFE729C7AB06A9D84439240B3E11A1A9FE) 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.pntic.madrid.net/portal/verificador-firmas.do?part\\_id=1&idfirma=1](https://sede.pntic.madrid.net/portal/verificador-firmas.do?part_id=1&idfirma=1) Firmado por: 1. C-ES, O-ACR/O PROMOCIONES 2.011 S.L. OID 2.5.4.97a-VATES:B18895431.CN=52512251P.CESAR NAVARRO (R: B18895431), SERIALNUMBER=IDCES-52512251P, Description=Ref:AEN/ATEAT/172/PUESTO 1/34562/3062022094302 (CN=AC Representación, OU=CERES, O=FNMT-RCM, C=ES) e/02/08/2022 18:18:02.

## INNOVACION DEL PGOU DE BAZA

## AMBITO SUNS-03

### 4. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA Y ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

Dada la naturaleza de la presente Innovación no se requieren de inversiones, salvo las destinadas a su redacción y tramitación, gastos que por su cuantía respecto al valor de las parcelas no comprometen la viabilidad de la actuación. Por otro lado, la aprobación definitiva del presente documento no supone la necesidad posterior de realizar obras algunas de urbanización ya que se trata de una intervención en suelo urbano consolidado y no se modifica el trazado viario ni las infraestructuras y servicios existentes, por lo que no generará ninguna repercusión económica cuantificable.

### 5. PROGRAMA DE ACTUACION.

En aplicación del Art 41 del Reglamento de Planeamiento se incorpora al documento el Programa de Actuación con las previsiones de programación y gestión.

Dado que la modificación pretende asignar una calificación con unos parámetros idénticos a la calificación urbanística anterior al PGOU, lo que conlleva un menor volumen de obra del establecido por el PGOU, la inversión que requerirá será menor, y por tanto el programa de actuación se verá reducido en plazos respecto a las previsiones contenidas actualmente en el PGOU.

Para el programa de actuación se estima una duración de 8 meses hasta la aprobación definitiva. La inversión que supone es exclusivamente la de la redacción del presente documento y el costo de sus publicaciones, no siendo necesario una programación de dicha inversión. Esta innovación no tendrá ámbito temporal de aplicación y podrá aplicarse una vez sea aprobada definitivamente y publicada.

### 6. RESUMEN EJECUTIVO DE LA INNOVACION. (según artículo 19.30 de la LOUA)

- Desaparece el Sector de SUNC-R-03. Se cambia la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado que le había asignado el PGOU a la finca registral nº28.185 y vuelve a tener la clasificación de Suelo Urbano Consolidado: clasificación que adquirió el 21 de diciembre de 2.001 cuando fue recepcionada la obra de urbanización a la que pertenece.
- Se establecen para la finca registral nº28.185 unos parámetros urbanísticos semejante a los que tenía cuando el 30 de septiembre de 1.990 se aprobó el Plan Parcial.
- Se crea una nueva calificación urbanística CR (COMERCIAL RESIDENCIAL), calificación apropiada para aquellas parcelas en las que el uso determinado sea el terciario comercial, compatible con el residencial.
- Se trata de una innovación mediante la cual la parcela afectada vuelve a ser condiciones urbanísticas que tenía cuando adquirió la condición de solar el 21 de diciembre de 2.001, y ello implica que, con respecto al PGOU actualmente en vigor, habrá menos superficie edificable, la construcción resultante tendrá menos alturas, menos viviendas y menos población, y por tanto, menor consumo de recursos naturales; además, no se produce una alteración del suelo, no afectan a ningún espacio protegido, no afecta a ningún cauce hidráulico, no hay impacto sobre el cambio climático, no afecta a ningún Plan Sectorial o Territorial. Y por todo, no habrá que tomar ninguna medida preventiva.

  
**G A 3 BAZA ARQUITECTOS S.L.P.**  
CESAR NAVARRO CORRAL, ANTONIO J. SENDO RIMON, ERÉN RECHE TELLO  
arquitectos

**AYUNTAMIENTO DE BAZA**  
**DOCUMENTO PARA APROBACION PROVISIONAL**

AGOSTO DE 2.022

