

**MODIFICACIÓN PUNTUAL N°4 DE CARÁCTER  
PORMENORIZADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA DE BAEZA PARA LA ZONA DE COLONIA DE LAS  
CALLES MADRE MÓNICA-RODRÍGUEZ HARO. (COL-2)**

---

## INDICE GENERAL

<b>1. ANTECEDENTES.....</b>	<b>2</b>
<b>2. CONCEPTO, CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.....</b>	<b>3</b>
2.1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO .....	3
2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.....	3
2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO PREVISTO EN EL ART.36 DE LA LOUA.....	4
<b>3. INFORMACIÓN.....</b>	<b>5</b>
3.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....	5
3.2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS .....	5
3.3. SITUACIÓN ACTUAL .....	6
3.4. DOCUMENTO ACTUAL.....	8
3.4.1 ARTÍCULO DE NORMATIVA QUE REGULA ESTE ÁMBITO. ....	8
3.4.2 PLANOS QUE REGULAN ESTE ÁMBITO.....	9
<b>4. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACION PROPUESTA.....</b>	<b>10</b>
<b>5. DOCUMENTO REFORMADO. CONTENIDO SUSTANTIVO DE LA MODIFICACION.....</b>	<b>11</b>
5.1. AJUSTE DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	11
5.2. PLANOS DE PROPUESTA .....	11
<b>6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ....</b>	<b>12</b>
<b>ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>13</b>

## **1.ANTECEDENTES.**

El instrumento de planeamiento general vigente del municipio de Baeza es el Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén en la sesión celebrada el 10 de noviembre de 2011.

El municipio cuenta además con un Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Mejora Urbana (PEPRI) aprobado en 1990; documento que debe considerarse transitoriamente como parte de la ordenación pormenorizada preceptiva del PGOU en su ámbito (con algunas Modificaciones puntuales introducidas por el Plan General), en tanto no se redacte un nuevo Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Baeza.

La Zona de Colonia de las calles Madre Mónica- Rodríguez Haro (col-2) esta dentro del ámbito del PEPRI aunque fuera del conjunto histórico de la ciudad.

En el ámbito de la Zona de Colonia de las calles Madre Mónica- Rodríguez Haro (col-2) el PGOU estableció una nueva ordenanza de edificación que sustituyó y dejó sin efecto la prevista en el PEPRI.

El presente documento es una Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza que tiene por objeto modificar alguna de las determinaciones que el PGOU estableció para la regulación de la Zona de Colonia de las calles Madre Mónica- Rodríguez Haro (col-2). Concretamente, mediante la presente modificación, se regula la ocupación de la parcela con un máximo del 80% de la superficie, eliminando la obligación de mantener como espacio libre de parcela partes concretas de las mismas.

Por encargo del Excelentísimo Ayuntamiento de Baeza, redacta el presente documento Urbanismo y Arquitectura López Bermúdez, S.L., siendo el técnico redactor D. Pedro Bermúdez González.

## **2.CONCEPTO, CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

### **2.1.CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO**

La presente modificación tiene por objeto el reajuste de las condiciones de la ordenanza de edificación de la Zona Colonia Col-2 situada entre las calles Madre Mónica-Rodríguez Haro para reconocer la situación actual de ocupación del espacio libre de parcela.

Las edificaciones localizadas en estas parcelas han ido realizando obras de ampliación extendiendo la construcción en el espacio de jardín privado. La ampliación de la edificación se ha realizado siguiendo criterios individuales lo que impide establecer, en la actualidad, pautas que uniformen estas actuaciones.

La regulación establecida por el PGOU deja en situación de fuera de ordenanza a las construcciones existentes, con la anomalía y perjuicio que ello puede acarrear.

Para solventar la situación creada se opta por mantener la obligación de que la ocupación máxima de la edificación no supere el 80% de la superficie de la parcela y no se condiciona por el planeamiento el lugar donde debe dejarse la superficie libre de la parcela.

Este criterio se materializa en la eliminación del grafismo asignado en los planos de ordenación pormenorizada al espacio libre de parcela.

### **2.2.JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO**

La ocupación con edificación del espacio libre privado que se ha llevado a cabo paulatinamente en las parcelas pertenecientes al grupo edificatorio de la colonia de las c/Madre Mónica-Rodríguez Haro, no se corresponde con el grafismo que el PGOU estableció en su momento para esta manzana del centro de la Baeza.

La presente modificación no pretende alterar la ordenanza específica de estas parcelas, ni la edificabilidad, ocupación ni densidad, sino la adecuación del contenido del PGOU a la realidad consolidada, justificándose su conveniencia en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados por la LOUA (art. 36.2.a)1.).

Por otro lado, al no suponer un incremento de la edificabilidad ni de la densidad contempladas en el PGOU vigente, no se habrán de contemplar medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones (art. 36.2.a.2ª LOUA)

La innovación propuesta no requiere revisión del planeamiento en vigor, por cuanto no supone la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU, ni la alteración sustancial de la Ordenación Estructural vigente.



Del mismo modo, esta innovación no precisa de Estudio de Impacto Ambiental, por cuanto no altera la delimitación ni ordenación del suelo no urbanizable.

Finalmente, la aprobación definitiva del presente documento corresponde al Ayuntamiento de Baeza, por tratarse de una modificación que no afecta a determinaciones estructurales.

### **2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LO PREVISTO EN EL ART.36 DE LA LOUA.**

Justificación concreta y expresa de las mejoras que supone para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios de la actividad pública urbanística Art36.2.a) 1ª, de la LOUA. El art. 36.2 a) 1ª de la LOUA establece la necesidad de “justificar expresa y concretamente las mejoras que supone para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios de la actividad pública urbanística y de los estándares de ordenación regulados en esta Ley”.

El término bienestar de la población engloba un extenso conjunto de aspiraciones ligadas a motivaciones personales, económicas, políticas, de confort material, etc. En el caso que nos ocupa, el bienestar de la población debe entenderse como las posibles mejoras que se deducen para la población de la actividad urbanística. En Andalucía los fines y objetivos de la actividad urbanística han quedado establecidos en el art.3 de la LOUA. Debe entenderse que el planeamiento que esté alineado con los principios contenidos en ese artículo forzosamente estará actuando en favor del bienestar de la población.

La actuación persigue los siguientes fines específicos de la actividad urbanística, previstos en el art. 3 de la LOUA:

- a. Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, al interés general. La nueva regulación de la ordenanza COL-2 permitiendo localizar el espacio libre de forma aleatoria evita dejar fuera de la condición de fuera de ordenanza la edificación existente que ya se ha construido.
- b. Delimitar el contenido del derecho de la propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento conforme a su función social y utilidad pública. La regulación establece un límite al contenido del derecho de propiedad, al establecer la edificabilidad máxima que podrá construirse en cada parcela y que es idéntico al contenido en el PGOU.
- c. La participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la acción urbanística han quedado definidas por el PGOU y no son alteradas por el presente documento toda vez que no se altera la edificabilidad y el uso asignado a la parcela.

### **3.INFORMACIÓN**

#### **3.1.ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

El ámbito de la modificación es el correspondiente a la manzana de colonia Col-2 situada entre las calles Madre Mónica – Avenida de Andalucía- Rodríguez Haro-Acera de la Trinidad.

#### **3.2.ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

El Plan General identificó una serie de conjuntos residenciales incluidos dentro del ámbito del PE del Centro Histórico que no contaban con normativa de protección. Se correspondían con actuaciones unitarias de viviendas en los antiguos ejidos correspondientes a los años '50 y '60 del siglo pasado, y estaban formados por viviendas unifamiliares adosadas o pareadas (caso concreto de la modificación), de una o dos plantas de altura y jardines o pequeños patios frontales. Más que una valoración arquitectónica individualizada requerían medidas de conservación del ambiente e imagen urbana representada en las alturas, retranqueos homogéneos a linderos, conservación de los jardines y espacios libres de edificación, movimiento de la edificación, etc. Su mantenimiento suponía la protección de unos espacios de cierta calidad urbana y valor ambiental también representativos de un periodo histórico determinado. Para ello, el PGOU estableció una zona de ordenanza denominada "Colonia" donde se regulan los aspectos anteriormente mencionados.

En concreto, las parcelas afectadas por la modificación tienen asignada la ordenanza Col-2, y están reguladas por el Art.11.13 "*Condiciones Particulares de la Zona de edificación en Colonia*" de la Normativa del PGOU de Baeza.

La ordenación pormenorizada de este conjunto edificatorio está recogida en los planos 04.1.6 "Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos. Baeza", y 06.4 "Ordenanzas, Alturas y Ordenanzas gráficas en el ámbito del PE del Centro Histórico", en los que se grafía un espacio libre privado que debía respetar la edificación.

### 3.3.SITUACIÓN ACTUAL

La colonia tradicional de chalets pareados que ocupaban la manzana ha visto desvirtuada su imagen original en los últimos años, con la progresiva ocupación de los espacios libres de parcela, sobre todo en el frente hacia la calle Rodríguez Haro, de forma que en algunos casos ya no es posible distinguir la tipología de viviendas pareadas.

Se produce pues una ocupación parcial del jardín privado (trasero en la mayoría de los casos) que no ha respetado la línea trazada en el PGOU. Las construcciones adosadas al conjunto original edificatorio suelen ser trasteros o ampliaciones de las viviendas, que normalmente no superan una planta de altura. La ocupación se ha realizado aleatoriamente respecto al conjunto, de forma que cada propietario ha edificado según su conveniencia particular.



Fachada original viviendas pareadas C/ Madre Mónica



Transformación reciente fachada C/ Madre Mónica



Fachada transformada C/ Madre Mónica



Fachada transformada C/ Madre Mónica



Fachada trasera viviendas pareadas C/ Rodríguez Haro



Fachada trasera viviendas pareadas C/ Rodríguez Haro



Único lindero lateral restante sin ocupación en parcelas colindantes en el conjunto edificatorio. C/ Rodríguez Haro.



Fachada trasera viviendas pareadas C/ Rodríguez Haro

### 3.4.DOCUMENTO ACTUAL.

#### 3.4.1 ARTÍCULO DE NORMATIVA QUE REGULA ESTE ÁMBITO.

##### **Artículo 11.13 Condiciones Particulares de la Zona de edificación en Colonia.**

###### A. Ámbito de aplicación y condiciones generales.

1. Zona de ordenanza incorporada por el Plan General sobre las colonias de chalets incluidas todas ellas en el ámbito del PE del Centro Histórico.
2. Por su interés urbanístico y su aportación a la imagen urbana de Baeza se debe mantener la tipología urbana generada por una serie de conjuntos residenciales formados por viviendas unifamiliares que se corresponden con actuaciones unitarias sobre los antiguos ejidos, datadas en los años '50 y '60 del siglo XX. Más que una valoración arquitectónica individualizada requieren medidas de conservación del ambiente e imagen urbana representada en las tipologías, alturas, retranqueos homogéneos a linderos, movimiento de la edificación y conservación de espacios libres de parcela. Se identifican con las siglas "Col" y subíndice correspondiente en el plano 06 de Ordenanzas, Alturas y Ordenanzas gráficas en el ámbito del PE del Centro Histórico de Baeza.
3. A esta zona de ordenanza serán de aplicación las condiciones generales de edificación y uso establecidas en las presentes Normas del Plan General.

###### B. Parcelación.

1. La parcela mínima de cada subzona será la establecida en el cuadro siguiente.

Subzona	Tipología	Sup. Parcela Mín. m <sup>2</sup> s
COL-1	Unif. Adosada y pareada	140
COL-2	Unif. Pareada	180
COL-3	Unif. Pareada	250
COL-4	Unif. Pareada	150
COL-5	Unif. Pareada	280

2. Sólo se admitirán segregaciones cuyo resultado respete el tamaño de parcela mínima.

###### C. Edificabilidad.

Las parcelas tendrán una edificabilidad que no podrá superar el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los siguientes índices de edificabilidad.

Subzona	Edificabilidad Máx. m <sup>2</sup> u/m <sup>2</sup> s
COL-1	1,4
COL-2	1,4
COL-3	1,4
COL-4	1,4
COL-5	1,4

###### D. Situación y Ocupación.

1. La ocupación máxima de la edificación en parcela será inferior al 80% de la superficie de la parcela.
2. La edificación se localizará en la parcela siguiendo los siguientes criterios tipológicos.

<b>Subzona</b>	<b>Tipología</b>
<b>COL-1</b>	Unif. Adosada y pareada
<b>COL-2</b>	Unif. Pareada
<b>COL-3</b>	Unif. Pareada
<b>COL-4</b>	Unif. Pareada
<b>COL-5</b>	Unif. Pareada

3. La edificación se dispondrá respetando los espacios libres privados grafiados en planos.

**E. Alturas.**

Se fija el número máximo de plantas en 2.

**F. Condiciones Particulares de Uso**

1. El uso determinado será el residencial unifamiliar
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:  
Lo previsto en el Artículo 9.128 apartado 3 letra a, b, c, e y f.
3. El uso dotacional y los servicios administrativos públicos serán admisible en todas las situaciones.

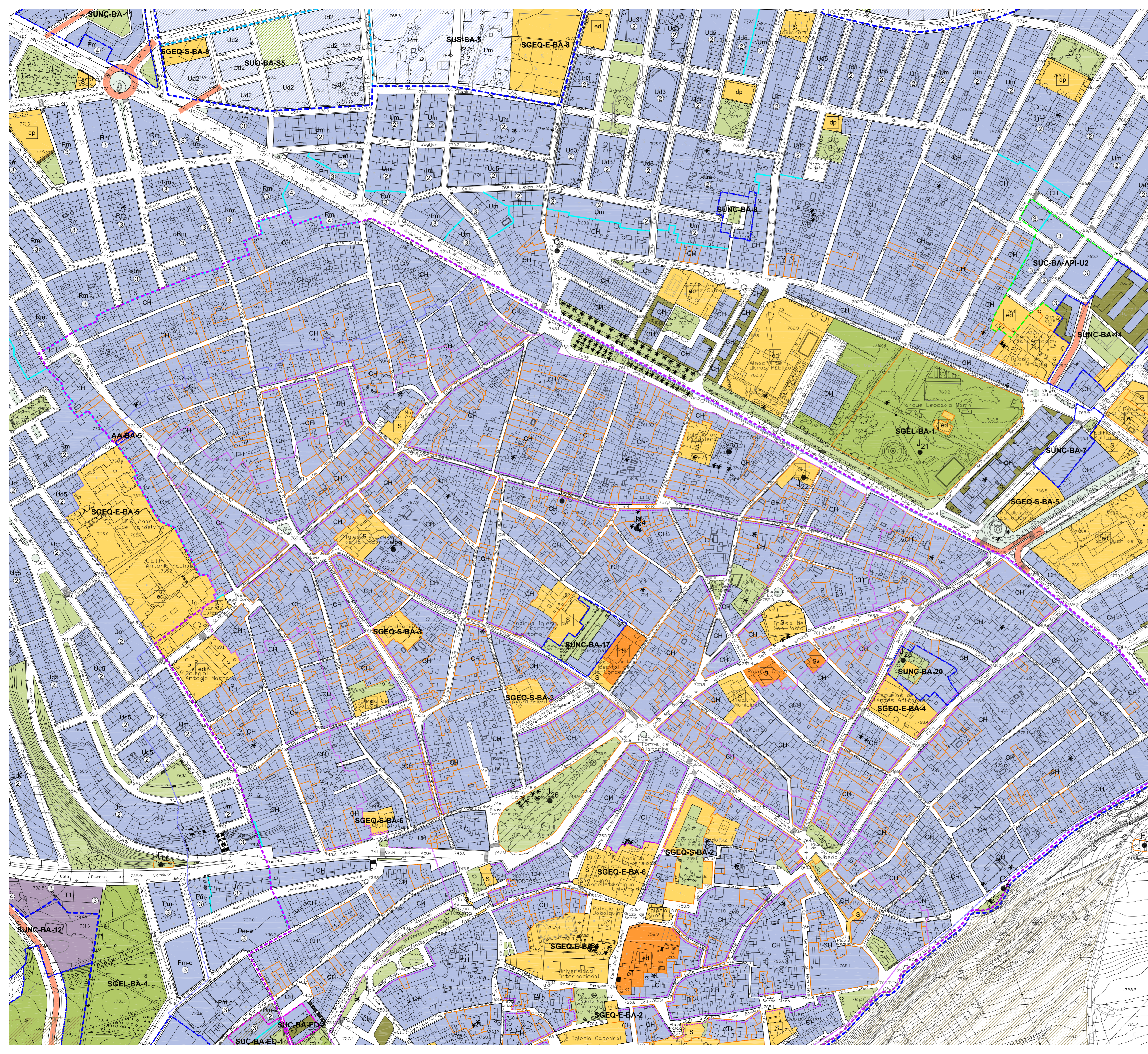
**G. Condiciones Estéticas.**

1. Las edificaciones seguirán la composición, dimensión de huecos y tratamiento de fachadas característicos de cada unidad.
2. Las vallas exteriores guardarán las características dimensionales, tratamiento y acabados de las existentes.

**3.4.2 PLANOS QUE REGULAN ESTE ÁMBITO.**

04.1.6. ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS	E: 1/2.000
06.4. ORDENANZAS, ALTURAS Y ORDENANZAS GRÁFICAS EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO	E: 1/1.000





### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA INCORPORADA (API)
- DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO SOMETIDOS A ESTUDIO DE DETALLE
- DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- DELIMITACIÓN DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

### OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

- ÁREAS SOMETIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
- ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO TRANSITORIO (Plan Especial del Centro Histórico)
- LÍMITE DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO (Decreto 650/1966 de 10 de Marzo)
  - ZONA HISTÓRICO-ARTÍSTICA
  - ZONA DE RESPETO

### DETERMINACIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

- ALINEACIÓN EXTERIOR
- RETRANQUEO OBLIGATORIO
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- PASAJE EN PLANTA BAJA
- ALTURA MÁXIMA
- CAMBIO DE ALTIMETRIA/CAMBIO DE ORDENANZA
- ORDENANZA GRÁFICA
- ZONA DE NO EDIFICACIÓN POR CARRETERA

### SUELO URBANO

USO RESIDENCIAL	USO DOTACIONAL
USO TERCIARIO	EDUCATIVO
USO INDUSTRIAL	DEPORTIVO
ESPACIOS LIBRES	SIPS
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS	DOTACIONAL GENERAL
ESPACIOS LIBRES PROTECCIÓN DEL VIARIO	OTROS EQUIPAMIENTOS E INSTALACIONES ESPECIALES EN EL CENTRO HISTÓRICO
	USO DOTACIONAL PRIVADO

### ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

RESIDENCIAL	TERCIARIO
CH - CENTRO HISTÓRICO (La ordenanza pormenorizada figura en el Plano 06 de Ordenación Completa)	T1 - TERCIARIO TIPO 1
Um - UNIFAMILIAR EN MANZANA	T2 - TERCIARIO TIPO 2
Ua - UNIFAMILIAR AISLADA	H - HOTELERO
Up - UNIFAMILIAR PAREADA	
Ud - UNIFAMILIAR ADOSADA	INDUSTRIAL
Rm - RESIDENCIAL MIXTO	I1 - INDUSTRIAL TIPO 1
Pm - PLURIFAMILIAR EN MANZANA	I2 - INDUSTRIAL TIPO 2
po - POBLADO DE COLONIZACIÓN	I3 - INDUSTRIAL TIPO 3
	I4 - INDUSTRIAL TIPO 4
	E5 - ESTACIÓN DE SERVIDO

### ELEMENTOS PROTEGIDOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DEL PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO (En el Plano de Ordenación 05 se establece el detalle de las protecciones del PECH)

### ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL LISTADO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PLAN GENERAL

- J ● JARDINES DE INTERÉS PATRIMONIAL A PROTEGER
  - J25 - PASO DE LA CONSTRUCCIÓN
  - J27 - FUNDACIÓN CARMEN DE BURDOS
  - J28 - CASA DE LOS LARA
  - J29 - CONVENTO DE LA ENCARNACIÓN
  - J30 - CONVENTO DE LA MAGDALENA
  - J31 - VILLA MIMOSA
  - J21 - PARQUE LEONARDO MARÍN
- R00 CONSTRUCCIONES RURALES DE INTERÉS A PROTEGER
  - R14 - ARCA DEL AGUA
  - R56 - CASA DEL DISTRIBUIDOR
- F00 FUENTES Y MANANTIALES A PROTEGER
  - F05 - FUENTE EL FRÍAS
  - F06 - FUENTE LA PEÑERA
  - F07 - FUENTE LA TENIENTA
- C00 CRUCES A PROTEGER
  - C01 - CRUZ DE LA ASOMADA
  - C02 - CRUZ DE BAQUETA
  - C03 - CRUZ DEL CEMENTERO
  - C04 - CRUZ DEL JABONERO

### ENTORNOS DE PROTECCIÓN EXTERIORES AL ÁMBITO DEL PECH

### SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USO RESIDENCIAL	USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO	USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL	USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES
USO DOTACIONAL	ESPACIOS LIBRES PROTECCIÓN DEL VIARIO
USO DOTACIONAL PRIVADO	USO DOTACIONAL

### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO RESIDENCIAL	USO RESIDENCIAL
USO TERCIARIO	USO TERCIARIO
USO INDUSTRIAL	USO INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES	ESPACIOS LIBRES
ESPACIOS LIBRES PROTECCIÓN DEL VIARIO	ESPACIOS LIBRES PROTECCIÓN DEL VIARIO
USO DOTACIONAL	USO DOTACIONAL

### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
USO DETERMINADO ACT. PRODUCTIVAS	SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
	SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
	SISTEMA GENERAL DEFENSA-PROTECCIÓN
	SISTEMA GENERAL VIAS PECUARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

### OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

- VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
- ESPACIOS LIBRES DE LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA
- AFECCIÓN A LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO.

### IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

SUS / BA - (\*) 3 ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN

SUNC: SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	BA: BAEZA
SUO: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO	LY: LA YEDRA
SUS: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	LE: LAS ESCUELAS
SUUS: SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	PO: PUENTE DEL OUBRO
SUC: SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	PE: PARQUE EMPRESARIAL
SGEL: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	
SGEO: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	D: Deportivo S: SIPS
SGCH: SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	E: Educativo
SGMP: SISTEMA GENERAL DEFENSA-PROTECCIÓN	
SDV: SISTEMA GENERAL VIARIO	

(\*) API: ÁMBITOS QUE MANTIENEN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

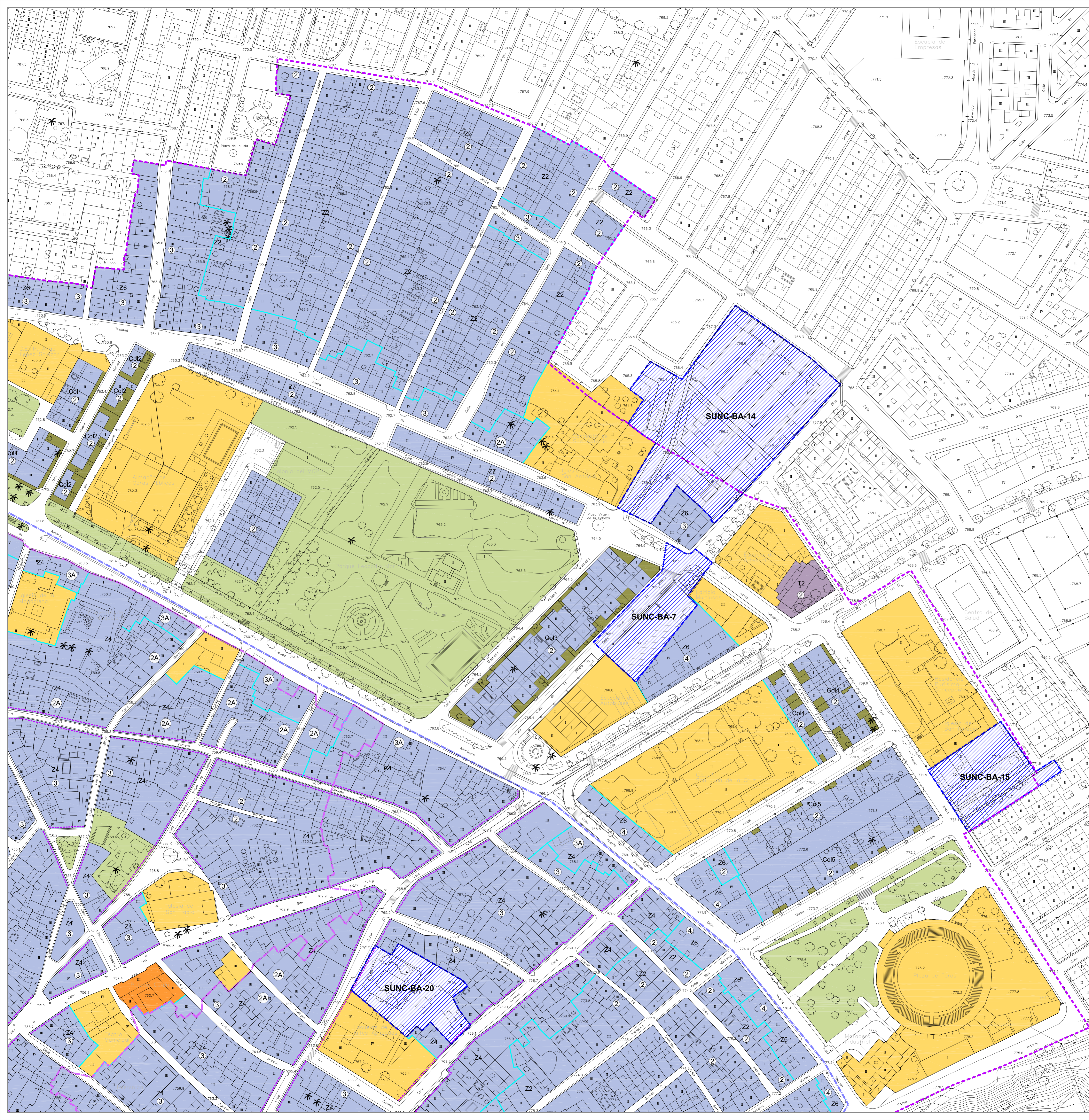
1	2	3	4
5	6	7	
8	9		

## 04.1.6 ORDENACIÓN COMPLETA. ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS. Núcleo Urbano Baeza.

# Baeza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
AYUNTAMIENTO DE BAEZA. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA. FEBRERO 2012





**ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE 1990:**

- DELIMITACIÓN DEL P.E. Y CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO

**LÍMITE DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO (Decreto 650/1966 de 10 de Marzo)**

- ZONA HISTÓRICO-ARTÍSTICA
- ZONA DE RESPETO

**USOS PORMENORIZADOS**

- USO RESIDENCIAL
- USO TERCIARIO
- EQUIPAMIENTO E INSTALACIONES ESPECIALES
- ESPACIOS LIBRES
- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

**ZONAS DE ORDENANZAS**

- Z1 - CASCO ANTIGUO
- Z2 - BARRIO DEL VICARIO Y DE SAN LÁZARO
- Z3 - BARRIO DE EL SALVADOR
- Z4 - BARRIO DE SAN FRANCISCO-SAN PABLO-MAGDALENA
- Z5 - BARRIO DE BELÉN
- Z6 - RESIDENCIAL MIXTO
- Z7 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- Col - UNIFAMILIAR COLONIA
- T2 - TERCIARIO TIPO 2

**DETERMINACIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN**

- ALINEACIÓN EXTERIOR
- ALTURA MÁXIMA
- CAMBIO DE ALTURA/CAMBIO DE ORDENANZA
- ORDENANZA GRÁFICA

**OTRAS DETERMINACIONES**

- ÁREAS DE INTERVENCIÓN

3	4
1	2

**06.4** ORDENACIÓN COMPLETA.  
 ORDENANZAS, ALTURAS Y ORDENANZAS  
 GRÁFICAS EN EL ÁMBITO DEL PLAN  
 ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO.  
 ORD-URB  
 Escala 1:1.000  
 Núcleo Urbano Baeza.

**Baeza**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
 AYUNTAMIENTO DE BAEZA. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA. MAYO 2010



#### **4.JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACION PROPUESTA**

La modificación se justifica como instrumento para reconocer la realidad existente.

Con la modificación se da libertad a la forma en la que se ocupará el espacio libre, si bien no se permite un incremento de la ocupación ni de la edificabilidad establecidas en la ordenanza COL2.

Así mismo se mantienen el resto de los parámetros urbanísticos: alturas, usos, etc.

## **5. DOCUMENTO REFORMADO. CONTENIDO SUSTANTIVO DE LA MODIFICACION**

### **5.1.AJUSTE DE LA CALIFICACIÓN DEL SUELO.**

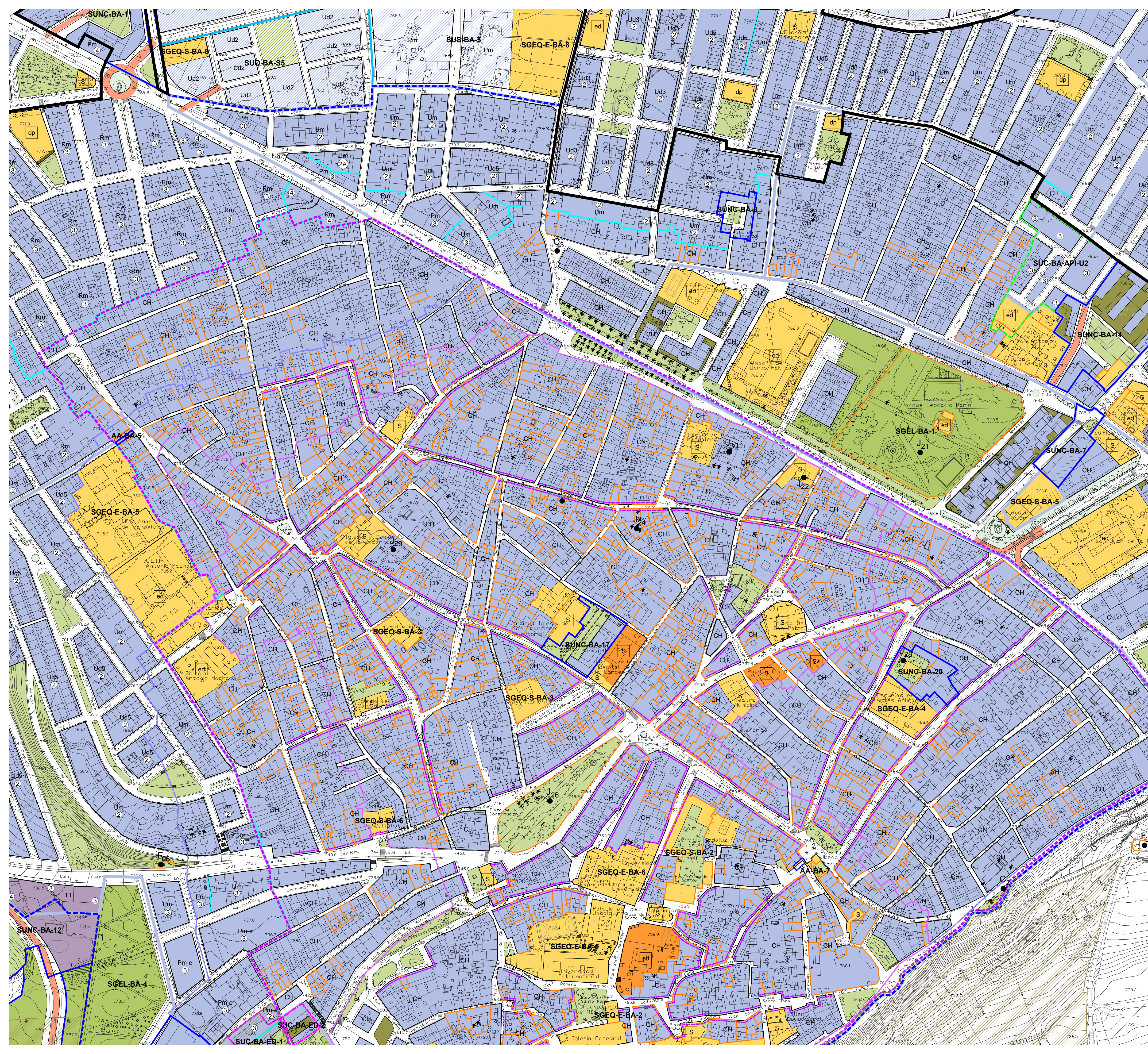
Se mantiene el art.11.13 de la Normativa del PGOU

Se elimina la trama de espacios libres privados de los planos de ordenación completa del PGOU, asignando a la totalidad de las parcelas el uso residencial.

### **5.2.PLANOS DE PROPUESTA**

04.1.6. ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS (Ordenación Modificada)	E: 1/2.000
06.4. ORDENANZAS, ALTURAS Y ORDENANZAS GRÁFICAS EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO ((Ordenación Modificada)	E: 1/1.000





- CLASIFICACIÓN DEL SUELO**
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO
  - DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA INCORPORADA (API)
  - DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO SOMETIDOS A ESTUDIO DE DETALLE
  - DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
  - DELIMITACIÓN DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE
- OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES**
- ÁREAS SOMETIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
  - ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO TRANSITORIO (Plan Especial del Centro Histórico)
  - LÍMITE DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO (Decreto 650/1966 de 10 de Marzo)
  - ZONA HISTÓRICO-ARTÍSTICA
  - ZONA DE RESPETO
  - ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- DETERMINACIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN**
- ALINEACIÓN EXTERIOR
  - RETRANQUEO OBLIGATORIO
  - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
  - PASAJE EN PLANTA BAJA
  - ALTURA MÁXIMA
  - CAMBIO DE ALTURA/CAMBIO DE ORDENANZA
  - ORDENANZA GRÁFICA
  - ZONA DE NO EDIFICACIÓN POR CARRETERA

- SUELO URBANO**
- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: lightblue;">■</span> USO RESIDENCIAL                        | <span style="color: yellow;">■</span> USO DOTACIONAL  |
| <span style="color: purple;">■</span> USO TERCIARIO                             | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ed</span> EDUCATIVO                                    |
| <span style="color: grey;">■</span> USO INDUSTRIAL                              | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">de</span> DEPORTIVO                                    |
| <span style="color: green;">■</span> ESPACIOS LIBRES                            | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">s</span> SIPS  |
| <span style="color: darkgreen;">■</span> ESPACIOS LIBRES PRIVADOS               | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">dgs</span> DOTACION GENERAL                            |
| <span style="color: lightgreen;">■</span> ESPACIOS LIBRES PROTECCIÓN DEL VIARIO | <span style="color: orange;">■</span> OTROS EQUIPAMIENTOS E INSTALACIONES ESPECIALES EN EL CENTRO HISTÓRICO |
|   | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">*</span> USO DOTACIONAL PRIVADO                        |

- ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO**
- |  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>RESIDENCIAL</b>   | <b>TERCIARIO</b>          |
| CH - CENTRO HISTÓRICO<br>(La ordenanza pormenorizada figura en el Plano 06 de Ordenación Completa) | T1 - TERCIARIO TIPO 1     |
| Um - UNIFAMILIAR EN MANZANA  | T2 - TERCIARIO TIPO 2     |
| Ua - UNIFAMILIAR AISLADA   | H - HOTELERO              |
| Ud - UNIFAMILIAR PAREADA   | <b>INDUSTRIAL</b>         |
| Ud - UNIFAMILIAR ADOSADA   | I1 - INDUSTRIAL TIPO 1    |
| Rm - RESIDENCIAL MIXTO   | I2 - INDUSTRIAL TIPO 2    |
| Pm - PLURIFAMILIAR EN MANZANA  | I3 - INDUSTRIAL TIPO 3    |
| po - POBLADO DE COLONIZACIÓN   | I4 - INDUSTRIAL TIPO 4    |
|  | Ex - ESTACIÓN DE SERVICIO |

■ ELEMENTOS PROTEGIDOS INCLUIDOS EN EL CATALOGO DEL PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO (En el Plano de Ordenación 05 se establece el detalle de las protecciones del PECH)

■ ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL LISTADO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PLAN GENERAL

- J** ● JARDINES DE INTERÉS PATRIMONIAL A PROTEGER
- J01 - EL PARQUE
  - J11 - CENITARIO DE BAEZA
  - J21 - PARQUE LEONARDO MARÍN
  - J22 - RESIDENCIA DE ANCIANOS PALACIO VELA ALMAZÁN
  - J23 - JARDÍN C/ ROJO
  - J24 - CASA GARRIDO
  - J25 - ARCA DEL AGUA
- R<sub>00</sub>** CONSTRUCCIONES RURALES DE INTERÉS A PROTEGER
- R01 - ARCA DEL AGUA
  - R06 - CASA DEL DISTRIBUIDOR
- F<sub>00</sub>** FUENTES Y MANANTIALES A PROTEGER
- F05 - FUENTE EL FRALDE
  - F06 - FUENTE LA TENDERA
  - F07 - FUENTE LA TENENTA
- C<sub>00</sub>** CRUCES A PROTEGER
- C01 - CRUZ DE LA ASOMADA
  - C02 - CRUZ DE BAEZA
  - C03 - CRUZ DEL CEMENTERO
  - C04 - CRUZ DEL JABONERO

- ENTORNOS DE PROTECCIÓN EXTERIORES AL ÁMBITO DEL PECH**
- |   |   |
|---|---|
| <b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>   | <b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>  |
| <span style="color: lightblue;">■</span> USO RESIDENCIAL                  | <span style="color: lightblue;">■</span> USO RESIDENCIAL  |
| <span style="color: purple;">■</span> USO TERCIARIO                       | <span style="color: purple;">■</span> USO TERCIARIO   |
| <span style="color: grey;">■</span> USO INDUSTRIAL                        | <span style="color: grey;">■</span> USO INDUSTRIAL  |
| <span style="color: green;">■</span> ESPACIOS LIBRES                      | <span style="color: green;">■</span> ESPACIOS LIBRES  |
| <span style="color: yellow;">■</span> USO DOTACIONAL                      | <span style="color: yellow;">■</span> ESPACIOS LIBRES PROTECCIÓN DEL VIARIO   |
| <span style="color: orange;">■</span> USO DOTACIONAL PRIVADO              | <span style="color: orange;">■</span> USO DOTACIONAL  |
| <b>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>                                   | <b>SISTEMAS GENERALES</b>   |
| <span style="color: lightblue;">■</span> USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL     | <span style="color: yellow;">■</span> SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS  |
| <span style="color: lightblue;">■</span> USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL      | <span style="color: green;">■</span> SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES   |
| <span style="color: lightblue;">■</span> USO DETERMINADO ACT. PRODUCTIVAS | <span style="color: red;">■</span> SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO   |
|   | <span style="color: blue;">■</span> SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES   |
|   | <span style="color: yellow;">■</span> SISTEMA GENERAL DEFENSA-PROTECCIÓN  |
|   | <span style="color: green;">■</span> SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECIAL |
|   | <span style="color: grey;">■</span> AFILIACIÓN A LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO.   |

- OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES**
- VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE
  - ESPACIOS LIBRES DE LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA

**IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES**

SUS / BA - (\*) 3 ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN

<b>TIPO DE ACTUACIÓN</b>	BA - BAEZA
SUNC - SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	LY - LA YEDRA
SUD - SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO	LE - LAS ESCUELAS
SUS - SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	PE - PUENTE DEL OBISPO
SUUS - SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	PO - PARQUE EMPRESARIAL
SUC - SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	
SGEL - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	
SGEQ - SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	
SGELM - SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	
SGDMF - SISTEMA GENERAL DEFENSA-PROTECCIÓN	
SGV - SISTEMA GENERAL VIARIO	

1	2	3	4
5	6	7	
8	9		

(\*) API - ÁMBITOS QUE MANTIENEN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE BAEZA**  
ZONA DE COLONIA C/ MADRE MÓNICA-RODRÍGUEZ HARO

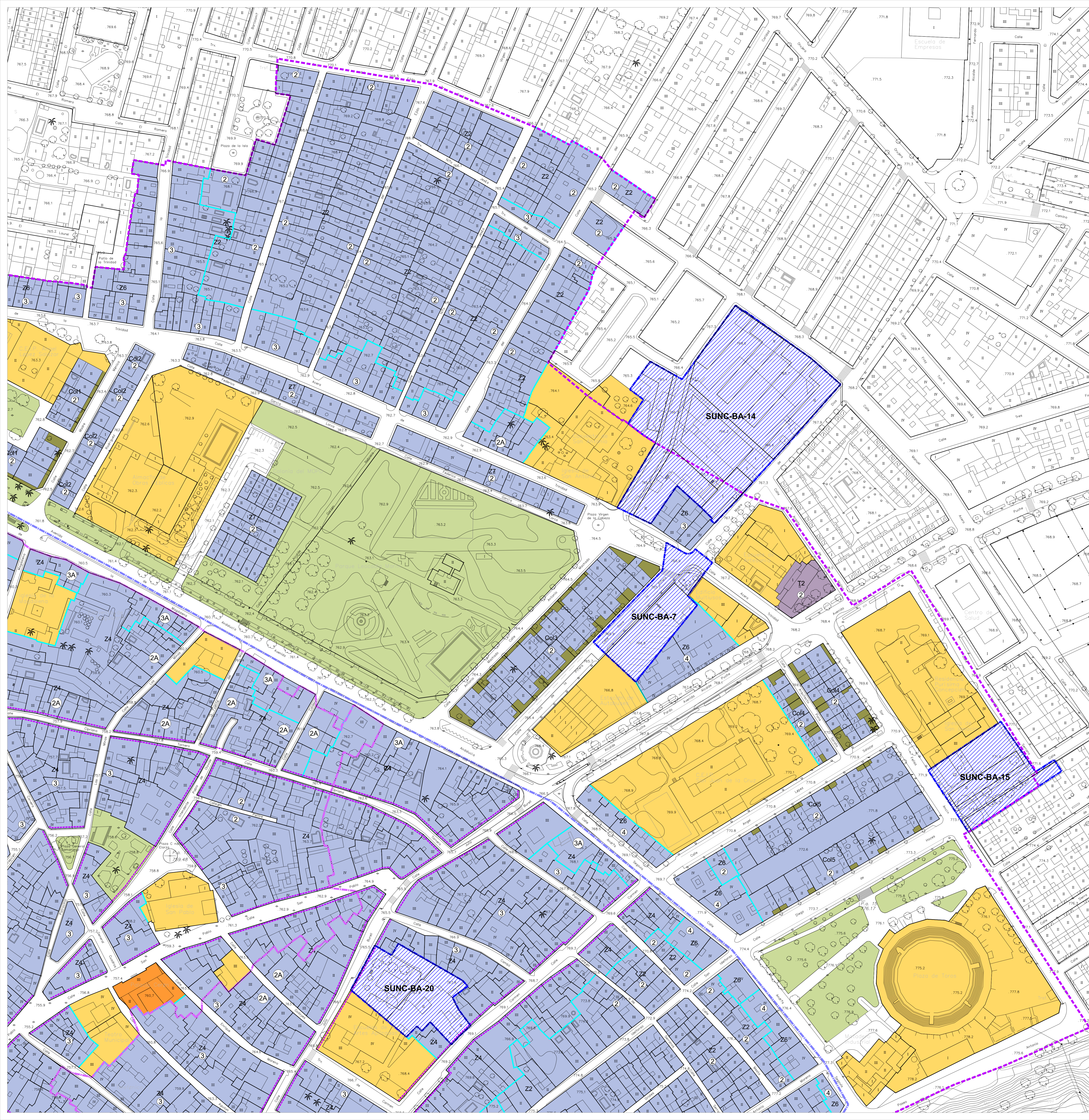
**04.1.6** ORDENACIÓN COMPLETA.  
ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS.  
Núcleo Urbano Baeza.

ORD-URB  
Escala 1:2.000

**Baeza** ORDENACIÓN MODIFICADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
AYUNTAMIENTO DE BAEZA. CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA. MARZO 2015





**ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL Y CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO DE 1990:**

- DELIMITACIÓN DEL P.E. Y CATÁLOGO DEL CENTRO HISTÓRICO

**LÍMITE DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO (Decreto 650/1966 de 10 de Marzo)**

- ZONA HISTÓRICO-ARTÍSTICA
- ZONA DE RESPETO

**USOS PORMENORIZADOS**

- USO RESIDENCIAL
- USO TERCIARIO
- EQUIPAMIENTO E INSTALACIONES ESPECIALES
- ESPACIOS LIBRES
- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

**ZONAS DE ORDENANZAS**

- Z1 - CASCO ANTIGUO
- Z2 - BARRIO DEL VICARIO Y DE SAN LÁZARO
- Z3 - BARRIO DE EL SALVADOR
- Z4 - BARRIO DE SAN FRANCISCO-SAN PABLO-MAGDALENA
- Z5 - BARRIO DE BELÉN
- Z6 - RESIDENCIAL MIXTO
- Z7 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- Col - UNIFAMILIAR COLONIA
- T2 - TERCIARIO TIPO 2

**DETERMINACIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN**

- ALINEACIÓN EXTERIOR
- ALTURA MÁXIMA
- CAMBIO DE ALTURA/CAMBIO DE ORDENANZA
- ORDENANZA GRÁFICA

**OTRAS DETERMINACIONES**

- ÁREAS DE INTERVENCIÓN

3	4
1	2

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4 DEL PGOU DE BAEZA  
ZONA DE COLONIA C/ MADRE MÓNICA-RODRÍGUEZ HARO

**06.4** ORDENACIÓN COMPLETA.  
ORDENANZAS, ALTURAS Y ORDENANZAS GRÁFICAS EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO.  
ORD-URB  
Escala 1:1.000  
Núcleo Urbano Baeza.

**Baeza** ORDENACIÓN MODIFICADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
AYUNTAMIENTO DE BAEZA. CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA. MARZO 2015



## 6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

### INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El informe de sostenibilidad económica es parte del contenido documental de los instrumentos de planeamiento art.19.1.3ª. de la LOUA.

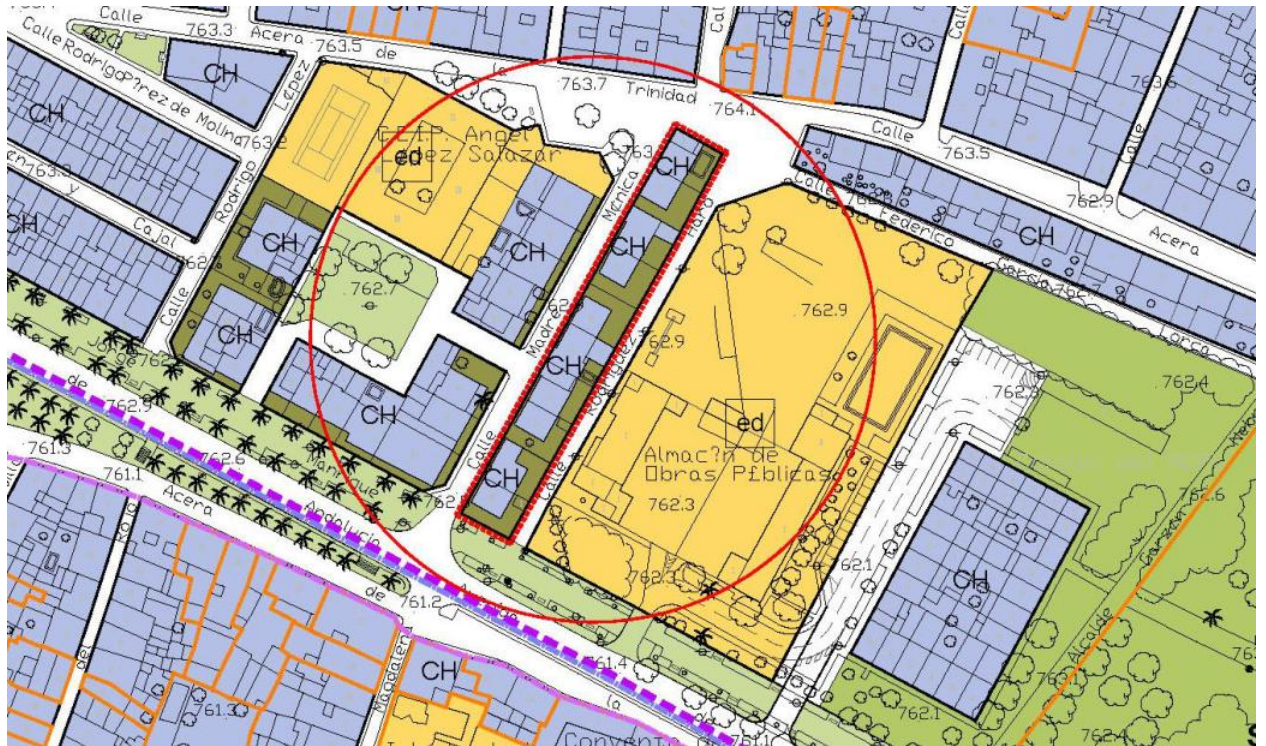
“En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá la evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe justificar la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.”

Las determinaciones adoptadas por el presente documento no hacen necesaria la inclusión de informe de sostenibilidad económica por los siguientes motivos:



1. Las determinaciones adoptadas no afectan a programación o gestión de actuaciones. Las determinaciones adoptadas entran en la regulación de la ocupación y forma de la edificación en las parcelas privadas ya existentes, no implican obras de urbanización o equidistribución.
2. Como resultado de la actuación prevista en la modificación no se amplía la obligación de implantación o de prestación de servicios públicos distintos a los ya previstos por el PGOU. En consecuencia no se amplían las obligaciones inversión o conservación de las Administraciones Públicas
3. La modificación no tiene por finalidad el incremento de la edificabilidad ni la incorporación de actividades productivas.

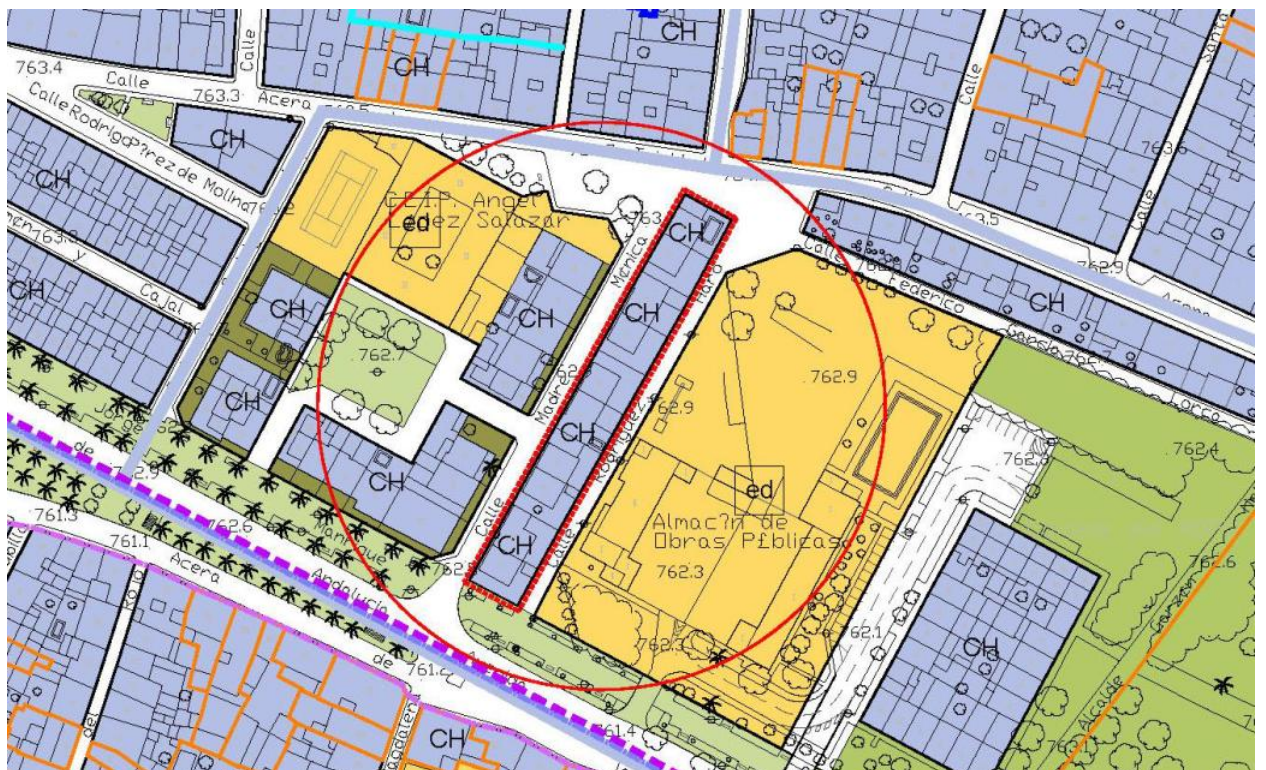
## **ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO.**

El presente documento es una Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza que tiene por objeto modificar alguna de las determinaciones que el PGOU estableció para la regulación de la Zona de Colonia de las calles Madre Mónica- Rodríguez Haro (col-2). Concretamente, mediante la presente modificación, se regula la ocupación de la parcela con un máximo del 80% de la superficie, eliminando la obligación de mantener como espacio libre de parcela partes concretas de las mismas.





**PGOU VIGENTE.**  
**LOCALIZACIÓN MODIFICACIÓN**

 LOCALIZACIÓN MODIFICACIÓN  
 ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº4.**  
**LOCALIZACIÓN MODIFICACIÓN**

 LOCALIZACIÓN MODIFICACIÓN  
 ÁMBITO MODIFICACIÓN PUNTUAL