MEMORIA DE PROPUESTA

ÍNDICE

0. Presentación.....3

1. Objetivos relativos a la ordenación del territorio municipal en relación con su posición territorial.....4

2. Objetivos para la mejora de la estructura urbana.....5

3. Promover una movilidad basada en la utilización de distintos modos de transporte y en la reducción del tráfico privado.....6

4. Objetivos relativos al crecimiento.....6

5. Mejora de la Calidad Ambiental.....7

1. La ordenación del Término Municipal.....9

1.1. Estructura territorial del municipio de Baeza.....9

1.1.1 Sistema urbano.....9

1.1.2. Sistema de comunicaciones.....9

1. 2. La ordenación del suelo no urbanizable.....11

1.2.1 Criterios generales de la ordenación.....11

1.2.2 La calificación del suelo no urbanizable.....11

1.2.3 Las zonas del suelo no urbanizable.....12

2. La ordenación del núcleo de Baeza.....19

2.1. Criterios generales de la propuesta de ordenación.....19

2.2. Estructura interna.....19

2.2.1 Sistema viario.....19

2.2.2. Los usos urbanos.....20

2.2.3. Las dotaciones.....22

2.2.4. Las áreas de intervención.....27

3. El núcleo de La Yedra.....31

3.1. Modelo urbano.....31

3.2. Dotaciones en La Yedra.....32

4. El núcleo de Puente del Obispo.....35

4.1. Modelo urbano.....35

4.2. Dotaciones en Puente del Obispo.....35

4.3. Justificación de la delimitación del ámbito SUNS-PO-1.....36

5. El núcleo de Las Escuelas.....45

5.1. Modelo urbano.....45

5.2. Dotaciones en Las Escuelas.....45

6. La ordenación del centro histórico y la protección del patrimonio.....47

6.1. El modelo urbano y la protección del patrimonio en el Plan General de Baeza.47

6.2. Los contenidos de Protección del Plan General y la legislación patrimonial.49

6.3. Determinaciones transitorias hasta la revisión del PE del Centro Histórico.....51

6.4. Otros contenidos de protección patrimonial incorporados por el Plan General en el Centro Histórico.....51

6.5. Intervenciones en la estructura urbana del Centro Histórico previstas por el Plan General y su incidencia sobre el PE.....53

6.6. La Protección Arqueológica en el Plan General.....58

6.7. Modificaciones puntuales al Plan Especial del Centro Histórico.....59

6.7.1. Alcance y contenido de las modificaciones introducidas en el PE.....59

6.7.2. Justificación detallada de los cambios introducidos en las ordenanzas del Plan Especial.....62

6.8. El Listado de Bienes Protegidos por el Plan General.....63

6.8.1. Tipos de bienes incluidos y normativa de protección.....63

6.8.2. Relación de fichas de bienes protegidos.....64

7. Los usos urbanos.....69

7.1. Uso residencial.....69

7.2. Usos productivos.....70

7.3. Usos terciarios y comerciales.....70

7.4. Usos hoteleros.....70

7.5. Actividades singulares.....71

7.6. Las dimensiones del Plan.....71

8. La movilidad.....75

8.1. El problema de una movilidad creciente.....75

8.2. La movilidad de Baeza. 75
8.2.1. Factores que condicionan la movilidad en Baeza. 75
8.2.2. La carencia de estacionamiento. 76
8.3. La formación de un modelo alternativo. 77
8.3.1. La jerarquización de la red viaria. 77
8.3.2. Medidas para favorecer la movilidad. 78

9. El régimen urbanístico del suelo. 79
9.1. Clase de suelo urbano. 79
9.2. Los suelos urbanizables. 80

10. Cumplimiento de las determinaciones de la LOUA y el POTA. 83

11. Las infraestructuras urbanas. 87
11.1. Planificación de las nuevas infraestructuras. 87
11.2. Abastecimiento de agua potable. 87
11.2.1 Cuantificación de las demandas. 87
11.2.2. Actuaciones precisas en la red de abastecimiento para abastecer los crecimientos propuestos en el Plan. 89
11.2.3. Justificación de la suficiencia de las infraestructuras previstas y programación. 91
11.3. Saneamiento y depuración 92
11.3.1. Cuantificación de las nuevas demandas. 92
11.3.2. Actuaciones precisas en la red de colectores de saneamiento para absorber los crecimientos propuestos en el Plan. 93
11.3.3. Justificación de la suficiencia de las infraestructuras previstas. 94
11.4. Energía eléctrica. 95
11.4.1. Cuantificación y localización de las demandas de energía eléctrica. 95
11.4.2. Actuaciones principales en la red de energía eléctrica en alta tensión para los crecimientos propuestos en el Plan. 96
11.4.3. Actuaciones precisas para la distribución en media tensión en los crecimientos propuestos en el Plan. 97
11.4.4. Justificación de la suficiencia de las infraestructuras previstas y programación. 97
11.5. Residuos sólidos urbanos. 98
11.5.1. Generación de residuos sólidos urbanos. 98
11.5.2. Actuaciones propuestas. 98
11.5.3. Justificación de la suficiencia de las infraestructuras previstas y programación. 98

12. La protección del medio ambiente natural y urbano. 99
12.1. Los objetivos ambientales. 99
12.2. Las propuestas de protección: 100

13. La regulación del dominio público hidráulico y las áreas con riesgo de inundación. 104
13.1. Clasificación del suelo del dominio público hidráulico y las áreas con riesgo de inundación. 104
13.2. Medidas correctoras a adoptar en el núcleo de La Yedra. 105

Anexo I: Memoria de Participación. 107
1. La participación pública durante la fase de diagnóstico. 107
2. La participación pública en la fase de Avance. 111
3. Participación Pública en la fase de Aprobación Inicial. 118
4. Participación Pública en la fase de Aprobación Provisional. 119

Anexo II: Parcelas afectadas por Entornos de BIC. 120

0. Presentación.

El presente documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza revisa el Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio desde al año 1997.

La revisión del Plan General del año 1997 se justifica en:

- La necesidad de ajustar el planeamiento a la nueva legislación urbanística. La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) aprobada definitivamente el 17 de Diciembre de 2002 establece un marco normativo que obliga a la adaptación del planeamiento a la nueva norma.
- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía establece un nuevo modelo de ordenación del territorio y los asentamientos del norte de la provincia de Jaén que deben tener una respuesta en el planeamiento municipal.
- Las nuevas infraestructuras territoriales previstas en el término municipal inducen nuevas tensiones sobre los núcleos urbanos del término de Baeza que deben ser atendidos.
- Escasez de suelo destinado a actividades productivas e industriales en el municipio. Los polígonos industriales previstos en el planeamiento urbanístico en el núcleo de Baeza se encontraban urbanizados y consolidados.
- Prever nuevo suelo con fines residenciales en el municipio. Los planes parciales previstos en el núcleo de Baeza habían iniciado su desarrollo.

En octubre del año 2006 se iniciaron los trabajos de revisión del planeamiento. Los trabajos comenzaron con la elaboración de un documento de Información y Diagnóstico urbanístico del municipio de Baeza que fue entregado al Ayuntamiento en Mayo de 2007.

El documento de Avance de Planeamiento urbanístico exigido por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en su art. 29 y regulado por el Reglamento de Planeamiento en su art.125. El Alcalde aceptó los trabajos de Avance de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbanística el 23 de Octubre de 2007, y se dio cuenta al Pleno Municipal en sesión del 25 de Octubre de 2007 acordando su exposición pública por el plazo de un mes.

El anuncio de la exposición pública del Avance se produjo en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén de 8 de Noviembre de 2007 y en el Diario de Jaén de 16 de Noviembre de 2007. La exposición del Avance se realizó por plazo de treinta días a partir de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

El Plan General constituye un instrumento de planificación para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas y de las actividades de los particulares en el término municipal de Baeza. El Plan será la guía de esas actuaciones durante un periodo de al menos 8 años pero la materialización de los mismos se extenderá en el tiempo, afectando a generaciones posteriores.

El documento de Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza contiene todas las determinaciones exigidas por la LOUA (Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) para este tipo de documentos. El Plan se centra en procurar el Desarrollo Sostenible del municipio mediante la materialización de los siguientes principios generales:

- Construcción de un modelo territorial de cooperación.

La creciente competitividad entre los territorios por servir de soporte a nuevos desarrollos exige la formación de alianzas estratégicas capaces de crear oportunidades de mayor calidad y alcance. Baeza para mejorar en el sistema de ciudades donde está inserta y poder competir con áreas exteriores debe fomentar proyectos conjuntos que sumen población, iniciativas e inversiones.

- Crecimiento responsable.

La ciudad es un esfuerzo colectivo en urbanización y servicios. La extensión de la ciudad más allá de las necesidades reales de la población supone un despilfarro de los recursos públicos y una pérdida de recursos naturales. Por ello, el Plan optará por poner en carga suelos urbanos y urbanizables en la actualidad ociosos o con usos no adecuados, limitar el crecimiento a lo exigido por la legislación y localizar la extensión urbana en contacto con los suelos consolidados en la actualidad.

- Protección de los recursos locales.

El desarrollo de Baeza se ha basado tradicionalmente en sus recursos locales fundamentalmente agrícolas y naturales. En la actualidad a esos valores se añaden los culturales derivados de la calidad de su patrimonio y la riqueza de su historia. El Plan apuesta por la conservación y protección de recursos naturales y culturales como fuente de riqueza del municipio.

- Cohesión social

El objetivo de cohesión social atiende a la consecución de mejores niveles de calidad de vida de todos los sectores de la población, atendiendo a regulaciones que permitan a un nivel mínimo de dotaciones accesibles a toda la población en condiciones de igualdad y proporcionalidad.

- La acción urbanística un instrumento a favor del interés general.

Mediante la acción urbanística se asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la clasificación y calificación del suelo y la ejecución de las obras realizadas por los entes públicos que representan mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada. Mediante esta acción se trata de controlar procesos de especulación del suelo.

De acuerdo con estos principios generales el modelo territorial se centra en:

- Mejora de las comunicaciones interurbanas y articulación con las mismas.
- Construcción de una oferta supramunicipal de actividades productivas y servicios.
- Crecer optimizando los recursos y suelos urbanos y urbanizables existentes.
- Ajustar el tamaño del crecimiento a las demandas constatadas y previsibles.
- Inducir un nuevo modelo de movilidad basado en el transporte público, y en el fomento de modos alternativos al vehículo privado.
- Protección y puesta en valor de los recursos culturales.
- Protección y puesta en valor de los recursos naturales.
- Racionalización y garantía de servicio de las infraestructuras básicas, minimizando la afección al medio ambiente.
- Favorecer el acceso a la vivienda a los diversos grupos de población residentes en Baeza.
- Establecer una oferta de suelos productivos que permitan el adecuado desenvolvimiento de la actividad productiva, la iniciativa empresarial y el empleo en el municipio.
- Generar una red de espacios libres y zonas verdes integradas con las áreas residenciales.
- Ampliar la red de dotaciones públicas para satisfacer las demandas básicas de la población.
- Utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación del suelo.
- Respetar el principio de solidaridad de reparto de beneficios y cargas presentes en el planeamiento urbanístico.

Objetivos generales del Plan.

Los objetivos establecidos por le Plan General son los siguientes:

1. Objetivos relativos a la ordenación del territorio municipal en relación con su posición territorial.

OBJETIVO

PROFUNDIZAR EN LA VINCULACIÓN DE LA RED DE CIUDADES MEDIAS DEL NORTE DE JAEN.

ESTRATEGIAS

- Buscar la complementariedad funcional con los núcleos urbanos de la red de ciudades medias.
- Favorece la creación de entidades supramunicipales para analizar, fomentar y realizar un seguimiento de este proceso.
- Mejorar las conexiones y la red de transporte público en el resto de las ciudades medias.

OBJETIVO

FOMENTAR INICIATIVAS CONJUNTAS DE DESARROLLO LOCAL CON EL MUNICIPIO DE ÚBEDA.

ESTRATEGIAS

- Ampliar las iniciativas de protección del patrimonio presente en las dos ciudades.
- Incentivar el turismo cultural mediante la organización de actividades a desarrollar en las dos ciudades y la ampliación de la infraestructura turística mediante nuevos hoteles y espacios para congresos.
- Crear proyectos de desarrollo local en nuevas tecnologías y servicios avanzados mediante la creación de un parque empresarial.
- Mejorar las conexiones y la red de transporte público entre las dos ciudades.

OBJETIVO

MEJORAR LAS CONEXIONES DE LAS AREAS URBANAS CON LAS INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES Y REDES DE TRANSPORTE PÚBLICO PREVISTAS.

ESTRATEGIAS

- Conexión del núcleo de Baeza con la autovía de la N-322 a través de la carretera de la Yedra.
- Completar la conexión Úbeda-Baeza mediante el desdoblamiento en ejecución.
- Mejora de los enlaces del sistema viario local con la autovía prevista A-316.

OBJETIVO

PROMOVER LA PROTECCIÓN DE LOS VALORES LOCALES.

ESTRATEGIAS

- Proteger el patrimonio inmobiliario y forma urbana como representantes de los valores sociales y culturales que se pretenden para el municipio.
- Ahondar la protección de los espacios naturales singulares y el paisaje.
- Proteger los espacios, edificios y restos arqueológicos que contribuyen a la formación de las costumbres locales.

OBJETIVO

PONER EN VALOR LOS ESPACIOS NATURALES Y PAISAJES SINGULARES EN EL BORDE URBANO.

ESTRATEGIAS

- Protección de las vistas y paisaje de la cornisa sur del núcleo de Baeza.
- Recuperación del escarpe y cornisa del Cerro del Alcázar.
- Recuperación de los bordes del Guadalquivir.
- Inducir el conocimiento y disfrute del medio natural mediante la formación de sendas, itinerarios y áreas de recreo.

OBJETIVO

PREPARAR SUELO PARA GARANTIZAR EL DESARROLLO ECONÓMICO Y EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.

ESTRATEGIAS

- Organizar una estructura urbana capaz de desarrollarse en el tiempo y permita acoger los usos y actividades necesarios para el desarrollo del municipio.
- Consolidar el núcleo de Baeza como centro de servicios para la población, incorporando las dotaciones y equipamientos necesarios para la población y el número de viviendas previsto en el municipio.
- Prever suelo para el crecimiento poblacional previsto.

2. Objetivos para la mejora de la estructura urbana.

OBJETIVO

PROTEGER Y PONER EN VALOR EL CONJUNTO HISTÓRICO Y EL PATRIMONIO CULTURAL EXISTENTE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

ESTRATEGIAS

- Ampliar los contenidos del Plan General e incluir los aspectos de protección patrimonial en el ámbito del PE, al objeto de:
  - Actualizar la regulación de las **declaraciones y propuestas de Bien de Interés Cultural y entornos**.
  - **Actualizar y adaptar la normativa del Plan Especial** a la legislación vigente, (Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, Reglamento de Actividades Arqueológicas, LOUA, etc.) y revisar las ordenanzas del Plan Especial para que sean coherentes con las determinaciones del nuevo Plan General.
  - Revisar las **propuestas de contenido estructural del Plan Especial** cuyos objetivos han quedado desfasados, y ello en cuanto a áreas de reforma interior, usos singulares, equipamientos urbanos, ordenación de la accesibilidad, tráfico y aparcamientos, integrando asimismo las propuestas del Programa del Área de Rehabilitación Concertada.
  - En cuanto al **Catálogo de protección** caben dos posibles estrategias: ampliar sus contenidos y perfeccionar el documento vigente, o bien, mantener el catálogo actual y posponer su revisión.
- Incorporar las normas y Catálogo de protección de los **restantes bienes de interés patrimonial en el término municipal** de Baeza y núcleos secundarios.
- Considerar la **Carta Arqueológica de Baeza** para incorporar sus objetivos de protección y cautela a la propia normativa del Plan General.
- Dar respuesta a la **declaración conjunta como Patrimonio Mundial** de Úbeda y Baeza, asumiendo los compromisos de protección y la adecuada ordenación del territorio que media entre ambas ciudades y propiciar la necesaria coordinación entre ambos ayuntamientos para emprender propuestas que fomenten y mejoren sus recursos patrimoniales.

OBJETIVO

CRECER MEDIANTE LA CONSOLIDACIÓN Y MEJORA DE LA CIUDAD ACTUAL.

ESTRATEGIAS

- Introducir actuaciones de mejora y consolidación en la zona de los ejidos, barrio de San Vicente y Alcalde Puche Pardo.
- Prever actuaciones de reurbanización en las barriadas con problemas o carencias de redes de servicio.
- Mejora de la accesibilidad y el aparcamiento de la Academia de la Guardia Civil.
- Mejora del crecimiento este.

OBJETIVO

RESOLVER LOS DEFICITS DOTACIONALES EXISTENTES.

ESTRATEGIAS

- Resolver la carencia de suelo para dotaciones especialmente deportivas, educativas y de espacios libres.
- Prever suelo para la localización de un centro escolar en la parte este del núcleo.

- Prever suelo para la localización de una nueva instalación deportiva de gran tamaño de posible uso compartido entre el municipio y la Academia de la Guardia Civil.
- Prever el traslado y ampliación del recinto ferial.
- Prever un crecimiento residencial y dotacional equilibrado mediante la reserva del suelo necesaria para la localización de centros educativos, deportivos, asistenciales, etc.

3. Promover una movilidad basada en la utilización de distintos modos de transporte y en la reducción del tráfico privado.

OBJETIVO

DIVERSIFICAR LA MOVILIDAD EN EL INTERIOR DEL CASCO.

ESTRATEGIAS

- Ampliar las áreas peatonales y de tráfico compartido en la zona del casco.
- Cerrar al tráfico privado la zona monumental.
- Prever un sistema de transporte colectivo, microbús en anillo, que enlace los lugares con principal demanda de movilidad.
- Ampliar la dotación de aparcamiento para residentes en la zona del casco.
- Ampliar la dotación de aparcamiento rotatorio en la zona comercial y en las áreas limítrofes del casco.
- Facilitar la movilidad peatonal y en bicicleta frente a otros modos de transporte privado.

OBJETIVO

MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD.

ESTRATEGIAS

- Mejorar la accesibilidad del municipio desde la red territorial. Accesos exteriores.
- Mejorar el acceso de los distintos sectores urbanos. Resolver los problemas de continuidad de la Ronda norte, prever una ronda entre la carretera de Ibros y carretera de Begijar y Lupión.
- Mejora de los enlaces viarios de la Avda. de Andalucía.

4. Objetivos relativos al crecimiento.

OBJETIVO

GENERAR UNA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL QUE SASTISFAGA LAS DEMANDAS LOCALES

ESTRATEGIAS

- Establecer una dimensión del crecimiento residencial en función del tamaño poblacional.
- Generar áreas urbanas con densidades moderadas de 40 viv/ha de media que garanticen la concentración suficiente para rentabilizar las infraestructuras y los servicios urbanos.
- Asegurar la formación de redes viarias locales que integren los distintos sectores urbanos.

OBJETIVO

PROCURAR EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA AL CONJUNTO DE LA POBLACIÓN

ESTRATEGIAS

- Reserva de suelo para la construcción de viviendas destinadas a los distintos tipos de rentas familiares.
- Reservar suelo para que al menos el 30% de la edificabilidad residencial del municipio se destine a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

OBJETIVO

AMPLIAR LA OFERTA DE SUELO DESTINADO A ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

ESTRATEGIAS

- Ampliar la oferta de suelo productivo para la implantación de nuevas actividades productivas y tecnológicas.
- Atender la demanda de suelo para la localización de naves agrícolas.

OBJETIVO

PROMOVER ÁREAS URBANAS INTEGRADAS CON LAS ÁREAS NATURALES Y EL PAISAJE

ESTRATEGIAS

- Generar una red de espacios libres de sistema general en el municipio.
- Reserva para zonas verdes de uso y dominio público en los espacios colindantes con espacios naturales y lugares de valor ambiental y paisajístico.
- Regular la edificación en función de la incidencia de la construcción sobre el paisaje.

OBJETIVO

ESTABLECER REGULACIONES QUE ASEGUREN UN CRECIMIENTO DE CALIDAD.

ESTRATEGIAS

- Condicionar la creación de nuevos sectores a la ejecución de las redes y servicios urbanísticos necesarios para su funcionamiento.
- Garantizar la obtención de las reservas de suelo para equipamiento con anterioridad al funcionamiento de las nuevas áreas urbanizadas.

5. Mejora de la Calidad Ambiental

OBJETIVO

GARANTIZAR SERVICIOS URBANOS EN CONSONANCIA CON LA CALIDAD AMBIENTAL.

ESTRATEGIAS

- Fomentar el uso racional del agua.
  Desarrollo de las redes de acuerdo con la demanda.
  Limitar las pérdidas en las redes existentes.
  Ampliación de redes de saneamiento.
- Control de vertidos, eliminar el vertido de residuos en bordes de caminos y áreas urbanas periféricas.
- Fomentar el control sobre los residuos urbanos.
- Entrada en servicio de las depuradoras de Baeza y La Yedra-Rus-Canena.

OBJETIVO

ELIMINAR ACTIVIDADES O INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON LAS ÁREAS URBANAS O EL MEDIO NATURAL.

ESTRATEGIAS

- Prever desviaciones o el enterramiento de las redes aéreas en el interior de las áreas urbanas.
- Impedir la ubicación de instalaciones aéreas en las áreas con un medio natural o paisaje sensible.

OBJETIVO

GARANTIZAR UNA CIUDAD SALUDABLE.

ESTRATEGIAS

- Restringir la implantación de actividades con emisiones de ruido. Control de las actividades localizadas y cumplimiento de la legislación vigente y norma municipal.
- Impedir la localización de actividades con emisiones de humos en las proximidades de los núcleos urbanos. Exigir la corrección de las existentes.
- Prohibir la implantación de actividades con riesgo potencial sobre la población o el medio natural.
- Mantener la ciudad limpia. Obligación a los Proyectos de urbanización a incorporar papeleras y contenedores.

OBJETIVO

MEJORAR LA HABITABILIDAD DE LA CIUDAD.

ESTRATEGIAS

- Ampliar las zonas verdes y espacios libres urbanos.
- Asegurar la plantación y el ajardinamiento completa de las zonas verdes de cesión obligada en el planeamiento mediante especies alóctonas.
- Mejorar las condiciones climáticas del espacio urbano mediante las actuaciones puntuales que lo favorezcan.
- Mejorar el contacto entre áreas urbanas y áreas naturales.
- Obligar, como parte de la urbanización, a la vegetación y amueblamiento de las zonas verdes y espacios libres.

OBJETIVO

FOMENTAR UNA CIUDAD ENERGÉTICAMENTE EFICAZ.

ESTRATEGIAS

- Desarrollar las redes eléctricas de acuerdo con la demanda generada por los nuevos crecimientos.
- Imponer la obligatoriedad de uso de paneles solares para la generación de agua caliente en las nuevas construcciones y viviendas.
- Incorporar medidas de ahorro energético en las redes eléctricas municipales y de alumbrado público de la ciudad.

OBJETIVO

ASUMIR LA CIUDAD COMO UN LUGAR QUE ALBERGA POBLACIÓN DIVERSA.

ESTRATEGIAS

- Llevar a cabo actuaciones que promuevan la inserción de la población.
- Fomentar el cumplimiento del Decreto de 5 de Mayo de 1992 por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas, urbanísticas y el transporte aprobado por la comunidad Autónoma de Andalucía.

Medidas de carácter general de acuerdo con el informe previo de valoración Ambiental.

- El Ayuntamiento velará para conseguir en el suelo urbano las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.
- El Ayuntamiento deberá asumir, como objetivo a desarrollar durante el periodo de vigencia del Plan General, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, condiciones de la producción, posesión, transporte y en su caso el destino de los residuos de construcción y demolición, regulación del uso y gestión del agua desde el enfoque de la eficiencia del uso, incentivando el ahorro).

- De acuerdo con el artículo 104.4 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Ayuntamiento, establecerá mediante ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera. Para ello se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.
- Las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), así como los Proyectos de Urbanización incorporan entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.
- Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.

1. La ordenación del Término Municipal.

1.1. Estructura territorial del municipio de Baeza.

1.1.1 Sistema urbano.

Como se deduce de la información elaborada y del diagnóstico general del municipio no se detectan dinámicas de expansión que demanden potentes crecimientos o el colapso de lo existente. Previsiblemente, Baeza mantendrá su dinámica poblacional estable y en la medida en que genere nuevas actividades productivas y empleo atractivo, cortará la emigración de población del grupo de jóvenes. En este contexto, el nuevo Plan General adopta el criterio de respetar el sistema urbano existente, moderando el crecimiento, persiguiendo un modelo urbano concentrado y no generando nuevos núcleos de población.

El presente Plan reconoce la base territorial actual y en consecuencia reconoce el carácter urbano de los núcleos de Baeza, La Yedra, Puente del Obispo y Las Escuelas, no generando nuevos núcleos urbanos. El sistema urbano de Baeza esta polarizado por un núcleo urbano principal, Baeza, y tres núcleos secundarios La Yedra, Las Escuelas y el Puente del Obispo. Baeza contiene la mayoría de la población y los centros dotacionales, administrativos y productivos. La Yedra es tratado como un núcleo de segunda residencia. Puente del Obispo es un núcleo de población resultado de una actuación de colonización de suelos en la Vega del Guadalquivir. El núcleo de las Escuelas es un área urbana que localiza primera residencia de población orientada hacia actividades agropecuarias.

Sobre este modelo que coincide con el existente, el Plan no genera nuevos núcleos de población y el nuevo crecimiento residencial se localizará en los bordes o en el interior de estos núcleos.

Las relaciones entre estas áreas urbanas se producen mediante la red de carreteras interurbanas y los caminos locales. La conexión con la Yedra se realiza a través de la carretera de La Yedra que une Baeza con ese núcleo y con la N-322. La conexión con Puente del Obispo se realiza a través de la carretera A-316. La conversión de la A-316 en autovía sacará los tráficos del borde del núcleo urbano lo que permitirá la mejora de los accesos. El acceso a las Escuelas se produce desde la carretera a Jimena.

Junto a estos núcleos el presente Plan prevé la incorporación como un área urbanizada el enclave industrial que en la actualidad existe en la carretera de Baeza a Úbeda casi en el límite con ese municipio.

Finalmente, la Administración Regional ha puesto en marcha una iniciativa para la localización de un Centro Empresarial a caballo de los términos municipales de Úbeda y Baeza al norte de la actual carretera N-322. El 25 de marzo de 2008 el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA) publicó la Orden por la que la Consejería de Obras Públicas y Transportes por la que acuerda la formulación del Plan de Ordenación Intermunicipal del Parque Empresarial de La Loma, en los términos municipales de Úbeda y Baeza.

El artículo 3 de la Orden establece que el contenido Plan de Ordenación Intermunicipal deberá contener “las determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico, limitándose, en toda caso, a lo estrictamente indispensable para este fin y estableciéndose de la manera que comporte la menor incidencia posible en la ordenación establecida en los municipios correspondientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley7/2002, de 17 de diciembre”. En consecuencia el presente Plan General no establece determinaciones para el desarrollo de esa actuación, clasificando los terrenos objeto de esa iniciativa como suelo no urbanizable.

1.1.2. Sistema de comunicaciones.

La estructura de articulación territorial de Baeza descansa en la red de carreteras interurbanas que atraviesa su territorio y las carreteras locales y provinciales que cruzan el núcleo principal de población. Es necesario advertir que el sistema actual está inmerso en un proceso de modernización por el cual las principales vías interurbanas N-322 y A-316 serán transformadas en autovías y la conexión Úbeda a Baeza será desdoblada y tratada como avenida interurbana. En la actualidad estas vías a su paso por el término municipal se encuentran en proceso de ejecución o en avanzado estado de elaboración sus proyectos.

Para describir el sistema se empleará un criterio jerárquico puesto que facilita la comprensión estructural del sistema viario. Desde este punto de vista los elementos de la red viaria supramunicipal de Baeza son:

A. Red de carreteras en el término municipal.

a. Viario de primer nivel:

- **N-322, Linares - Albacete**. Es una vía perteneciente a la red de interés general del Estado. Parte de su trazado, hasta la A-44 (Bailén – Motril), está ya duplicado, estando actualmente en proyecto la transformación de esta carretera en la nueva autovía A-32. La actual N-322 es una carretera convencional de una calzada con un carril por sentido con intersecciones a nivel. En el municipio de Baeza cruza el núcleo de La Yedra y permite tres accesos a Baeza, el primero desde el noroeste A-6101 (Linares – Ibros – Baeza), el segundo desde el norte, JA-4109 (La Yedra), y el tercero desde el este, ya que permite la conexión con la variante de Úbeda y posterior conexión a la A-316. (Lucena – Úbeda). La futura autovía A-32 discurrirá al sur del núcleo de La Yedra en este núcleo y Baeza, contará con dos calzadas con dos carriles cada una y enlaces a distinto nivel con las carreteras de la red autonómica y estatal. Los accesos a Baeza desde la autovía A-32 se producirán desde un nuevo enlace en la intersección con la actual carretera

de la Yedra y desde el enlace previsto entre la autovía y la carretera de Clavijo. En planos figura la propuesta de nuevo trazado.

- **A-316, Lucena - Úbeda**. Es una vía perteneciente a la red básica autonómica cuya conversión en autovía está igualmente proyectada, con varios tramos del itinerario ya en ejecución. En el tramo que afecta al término municipal de Baeza, permite acceso al núcleo de Puente del Obispo, el acceso suroeste a Baeza, desde donde se inicia el trazado en variante bordeando el sur del núcleo principal, al pie del escarpe de Baeza, y finalmente el enlace este de acceso a Baeza desde Úbeda. Se trata de una carretera convencional de una calzada con un carril por sentido con intersecciones a nivel, para el acceso a Puente del Obispo y enlaces a distinto nivel para los dos accesos a Baeza. Esta vía tiene prevista su conversión en autovía y cambio de trazado para evitar su paso en el borde de Puente del Obispo, en planos figura la propuesta de nuevo trazado conocida. Esta actuación lleva aparejada la construcción de nuevos accesos a Puente del Obispo y Baeza.

b. Viario de segundo nivel:

- **Conexión Úbeda Baeza.** Vía que en la actualidad se encuentra en proceso de transformación en avenida interurbana con dos calzadas y dos carriles por calzada. Además contará con carril bici.
- **Variante norte de la A-316 al núcleo de Baeza.** Vía que envolverá al núcleo de Baeza por el norte estableciendo conexiones al este con la carretera de Jaén, salida de Begíjar, carretera de Ibros, carretera de La Yedra (que pasará a convertirse la conexión con la futura A-32 y acceso principal a la población para los viajes que provengan desde Linares), carretera de Úbeda y nuevo acceso de la carretera de Jimena. La finalidad de esta vía es la de derivar los tráficos en paso por la periferia del núcleo sin cargar el viario urbano interno. Simultáneamente servirá como distribuidor de los viajes que lleguen desde la A-32 hacia las distintas partes del núcleo urbano, evitando los tráficos en paso por el interior de la red urbana.
- **A-6101 (de Linares a Baeza por Ibros)**. Es una vía convencional, con firme irregular y sin arcenes que conecta la N-322 cerca de la estación de ferrocarril Linares – Baeza con Ibros y el núcleo principal de Baeza desde el noroeste. Esta vía modificará su trazado en el acceso a Baeza.
- **JA-4109 de Baeza a La Yedra (N-322).** Se trata de una vía secundaria que conecta la N-322, a la altura de La Yedra, con el núcleo principal de Baeza accediendo desde el norte. El firme se encuentra en mejor estado de conservación que la vía anterior, aunque es preciso mejorar sustancialmente las condiciones de integración en el casco urbano de Baeza. Está vía pasará a ser el principal acceso al municipio desde la A-32. La vái deberá ser mejorada para cumplir esa función.
- **JA-4108 de N-321 (Baeza) a Lupión.** Se trata de una vía de marcado carácter provincial que permite conectar con núcleos como Lupión y Begíjar.
- **JA-3103 de la A-316** (Puente del Obispo) a A-320 (Jimena) que permite acceder hasta Las Escuelas. Esta vía modificará su trazado en el acceso a Baeza.
- **A-6102**, de Baeza a la A-6104 que conecta con Garciez y Jimena.

B. Otros sistemas de comunicaciones.

1. Red de transporte público.

El servicio de transporte público interurbano tiene su origen / destino en la Estación de Autobuses de Baeza mediante servicios directos o servicios en ruta.

El núcleo de la Yedra cuenta con los servicios en ruta de las líneas que discurren por la carretera N-322.

El Plan plantea el traslado y la modernización de la estación de autobuses de Baeza mediante su traslado a la Avenida Puche Pardo. Se prevén paradas de autobuses en los distintos núcleos de población del término.

2. Las infraestructuras ferroviarias.

Desde principios de los ochenta la demanda del ferrocarril tradicional se encuentra en evidente descenso. La escasa competitividad que este medio de transporte ha demostrado durante los últimos años frente a la carretera ha obligado a los responsables de ADIF a la retirada de numerosos servicios en la provincia, en aras de la rentabilidad económica de la compañía pública, y a una estrategia de mantenimiento de las líneas que le impide seguir compitiendo a corto plazo con la cada vez mejor dotada red de autovías.

Como consecuencia se ha producido una retirada paulatina de los servicios de transporte de viajeros por ferrocarril, si exceptuamos el tráfico de mercancías, abundante en la provincia por ser su principal salida de Andalucía.

Por otra parte la estación de ferrocarril que sirve a Baeza, la de Linares – Baeza, no se encuentra en su núcleo urbano lo que hace depender cualquier desplazamiento de la red viaria lo que no le permite competir en ningún caso con el transporte por carretera para las distancias medias.

La Estación Linares - Baeza, llegan los tramos de la red ferroviaria estatal:

- **Línea convencional Moreda – Linares / Baeza.** Se trata de una vía única sin electrificar que permite la conexión con las estaciones de Granada, Almería y Málaga, entre otras.
- **Línea convencional Jaén – Linares / Baeza.** Es vía única electrificada a 3KV.
- **Línea convencional Espeluy – Linares / Baeza.** Se trata de una vía única electrificada a 3KV que permite la conexión con las estaciones de Andalucía occidental.
- **Línea convencional Linares / Baeza – Santa Cruz de Mudela – Alcázar de San Juan.** Se trata de una vía única electrificada a 3KV que permite la

conexión con el resto de la red ferroviaria de interés general del norte y del este de la Península.

3. La conexión ferroviaria o tranvía entre Úbeda y Baeza.

Recientemente la Administración Regional ha sacado a concurso el estudio informativo y proyecto constructivo de la conexión ferroviaria Úbeda-Baeza. El objetivo de la actuación es conectar estas ciudades entre si y con la línea ferroviaria Madrid-Cádiz, al prolongar el trazado hasta la estación de Linares-Baeza.

En la actualidad no hay datos sobre las alternativas de trazado ni de la programación o puesta en servicio de esa conexión ferroviaria.

1. 2. La ordenación del suelo no urbanizable.

1.2.1 Criterios generales de la ordenación.

Uno de los objetivos del planeamiento municipal es la ordenación y protección de los valores y recursos territoriales, sean estos de tipo ambiental, productivo, cultural, paisajístico...etc.

La nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su artículo 46 que los Planes Generales podrán establecer las siguientes cuatro categorías de suelo no urbanizable:

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. En esta categoría deberán incluirse: los suelos del dominio público natural; los que estén sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón del dominio público, cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad, la preservación de sus características; y los que estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística. En esta categoría deberán incluirse: los suelos merecedores de algún régimen especial de protección o para los que se quiera mantener sus características por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico; por entenderse necesarios para la protección del litoral; o por ser objeto de determinaciones o previsiones en los Planes de Ordenación del Territorio que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o de mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural. En esta categoría deberán incluirse los suelos para los que se considere necesaria la preservación de carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

Suelo no urbanizable del Hábitat rural diseminado. En esta categoría se incluirán los terrenos que constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

1.2.2 La calificación del suelo no urbanizable.

Se denomina calificación del Suelo No Urbanizable al señalamiento de las áreas del territorio municipal que deben quedar sometidas a una misma normativa por tener características ambientales, paisajísticas, productivas, ...etc., similares y estar sometidas a procesos de explotación o transformación igualmente similares o por estar afectados por las determinaciones de la planificación territorial o ambiental.

En todo caso, los usos y transformaciones que pueden ser autorizados por el planeamiento en el Suelo No Urbanizable se encuentran limitados por la nueva legislación urbanística entre los siguientes:

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B *a*) de la LOUA, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el planeamiento municipal y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan, sean consecuencia de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

c) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

d) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada.

e) La implantación de Actuaciones de Interés Público.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento municipal o Plan Especial, que sean compatibles con el

régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

En aplicación de todo lo anterior, la propuesta del Plan establece las siguientes áreas de calificación en el Suelo No Urbanizable, con las siguientes determinaciones básicas:

1. Áreas de Suelo no Urbanizable de especial protección por Legislación Específica.

1. Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación ambiental:
   a. Parajes naturales:
      - Paraje Natural Laguna Grande
      - Paraje Natural Alto Guadalquivir.
   b. Red Natura 2000:
      - Lugares de Interés Comunitario.
      - Zonas de Especial Protección para las Aves.
      - Hábitats de de Interés Comunitario.
      - IBA (Zona de Importancia para las Aves).
      - Sitio Ramsar.
   c. Inventario de Humedales de Andalucía.
      - Laguna Grande
      - Charca Pasilla
      - Embalse de Pedro Marín
2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Ley de Vías Pecuarias.
3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Ley del Agua.
4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación del Patrimonio.

2. Áreas de Suelo no Urbanizable de especial protección por planificación territorial o por planificación urbanística.

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.
   - PEPMF Jaén (ZH-1), Laguna Grande.
2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística:
   - Áreas de interés Paisajístico
   - Áreas de interés Biótico.
   - Áreas de Interés Geomorfológico.

3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

- Suelo No urbanizable de carácter rural tipo I.
- Suelo No urbanizable de carácter rural tipo II.

1.2.3 Las zonas del suelo no urbanizable.

Las páginas siguientes describen el objeto de la protección, la regulación y las posibilidades de intervención en cada una de estas zonas:

- Parajes Naturales: Paraje Natural Laguna Grande y Paraje Natural Alto Guadalquivir.

Categoría: Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Objetivos: Se incluyen los terrenos localizados dentro de la delimitación del Paraje Natural Laguna Grande y del Paraje Natural Alto Guadalquivir que deben ser protegidos de acuerdo con lo previsto en la legislación ambiental, *Ley 2/1989, de Inventario* de Espacios Protegidos de Andalucía.

Emplazamiento: Al sur del río Guadalquivir y al oeste del núcleo urbano del Puente del Obispo se encuentra el Paraje Natural Laguna Grande, mientras que el Paraje Natural Alto Guadalquivir coincide en el Término Municipal de Baeza con el Embalse de Pedro Marín.

Regulación: Los usos y actividades serán los permitidos por los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y Rectores de Uso y Gestión y de Desarrollo Sostenible.

Actuaciones: los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y Rectores de Uso y Gestión y de Desarrollo Sostenible de los Parajes.

Se consideran adecuadas las actuaciones de miradores, senderos e itinerarios para el conocimiento de la naturaleza.

- Protección de Lugares de Interés Comunitario (Red Natura 2000).

Categoría: Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Objetivos: Se trata de terrenos incluidos en la delimitación de Lugares de Interés Comunitario (LIC), con fecha de 19 de julio de 2006 la Comisión adopta la decisión de aprobar la lista inicial de Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica mediterránea y actualizada por Decisión de 28 de marzo de 2008.

Emplazamiento: En el municipio de Baeza los espacios incluidos en listado de Lugares de Interés Comunitario son:

- Tramo Inferior del río Guadalimar y Alto Guadalquivir. En planos figura aproximadamente el ámbito de este espacio. Incluye la lámina de agua y el bosque galería asociado a las márgenes.
- Laguna Grande. En planos figura el ámbito de este espacio.
- Alto Guadalquivir. En planos figura el ámbito de este espacio.

En estas zonas será de aplicación lo establecido por la Ley 42/2.007 de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la

biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres y a la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de flora y fauna silvestre de Andalucía.

Regulación: Se fomenta la defensa, mantenimiento y regeneración del medio natural y sus especies que implican su conservación y su mejora.

Actuaciones: Actuaciones encaminadas a la protección de los recursos naturales y a la divulgación de la naturaleza.

- Protección Zona de Especial Protección para las Aves (Red Natura 2000).

Categoría: Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Objetivos: Se trata de terrenos próximos al cauce del Guadalquivir donde es frecuente la presencia de aves.

Emplazamiento: Alto Guadalquivir.

Regulación: Se fomenta la defensa, mantenimiento y regeneración del medio natural y sus especies que implican su conservación y su mejora.

Actuaciones: Actuaciones encaminadas a la protección de la naturaleza.

- Protección Hábitats de Interés Comunitario (Red Natura 2000).

Categoría: Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Objetivos: Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Emplazamiento: En el municipio de Baeza los espacios incluidos en el Anexo 1 de la *Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo* relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, son:

- 92DO: Arbustedas, tarayales y espinales ribereños:
  - 82DO13: Tamaricetum gallicae.
  - 82DO33: Rubu ulmufolh-Nerietum oleandri
- 92AO: Bosques de galeria de Salix y Populus alba:
  - 82A034 : Rubio tinctorum-Populetum albae
- 5210 : Matorrales arborescentes de Juniperus spp:
  - 421011: Crataego monogynae-Quercetum cocciferae.
- 6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion:
  - 542015: Cirsio monspessulani-Holoschoenetum.
- 6220: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (PRIORITARIA)
  - 522076: Phlomido lychnitidis-Brachipidietum retusi.

Regulación: Se fomenta la defensa, mantenimiento y regeneración del medio natural y sus especies que implican su conservación y su mejora.

Actuaciones: Actuaciones encaminadas a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

- Protección Zona de Importancia para las Aves (Red Natura 2000).

Categoría: Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Objetivos: Se trata de terrenos próximos al cauce del Guadalquivir donde es frecuente la presencia de aves.

Emplazamiento: Un tramo del río Guadalquivir está declarado Zona Importante para las Aves, denominada IBA 228, coincidente en el Término Municipal de Baeza con el Embalse de Pedro Marín.

Regulación: Se fomenta la defensa, mantenimiento y regeneración del medio natural y sus especies que implican su conservación y su mejora.

Actuaciones: Actuaciones encaminadas a la protección de la fauna.

- Protección Sitio Ramsar (Red Natura 2000).

Categoría: Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Objetivos: Se trata de terrenos incluidos en La Resolución de 31 de julio de 2009 de la Dirección General de Medio Natural y Política Forestal, que autoriza la inclusión en la lista del Convenio de Ramsar el Paraje Natural Laguna Grande.

Emplazamiento: Se incluyen los terrenos localizados dentro de la delimitación del Paraje Natural Laguna Grande.

Regulación: Se fomenta la defensa, mantenimiento y regeneración del medio natural y sus especies que implican su conservación y su mejora.

Actuaciones: Actuaciones encaminadas a la protección de la fauna y flora silvestres.

- Protección Inventario de Humedales de Andalucía.

Categoría: Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Objetivos: Protección de los espacios incluidos en el Decreto 98/2004 por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales.

Emplazamiento: En el municipio de Baeza se localizan:

- Laguna Grande.
- Charca Pasilla o Laguna de Argamasilla.
- Embalse de Pedro Marín.

Regulación: La regulación de estas áreas tiene por finalidad proteger los espacios húmedos evitando cualquier acción antrópica que desvirtúe su naturaleza.

Se prohibirá cualquier acción o movimiento de tierras que favorezca el aterramiento de las zonas inundables o que altere la escorrentía natural en las zonas colindantes.

Se prohibirá la edificación.

Actuaciones: Se permitirán actuaciones tendentes a la mejora de las condiciones naturales.

Se permitirá actuaciones encaminadas al conocimiento y divulgación de estos espacios de acuerdo con los planes de uso y gestión y en su defecto con la legislación aplicable.

- Protección de Vías Pecuarias.

Categoría: Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Objetivos: Proteger las vías pecuarias de acuerdo con lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Emplazamiento: Las vías pecuarias identificadas son las relacionadas a continuación:

1. Cañada Real del Puente de Mazuecos al término de Úbeda.
2. Cañada Real del Puente de Mazuecos a la Dehesa del Chantre.
3. Cañada Real del Puente de Mazuecos al Puente del Obispo.
4. Cañada Real del Camino Viejo de Jaén.
5. Cañada Real de Córdoba por el Camino de Begíjar.
6. Cordel del Camino de Toros a La Laguna.
7. Cordel del Puente de Mazuecos a la Argamasilla.
8. Cordel del Camino de las Tres Fuentes al Arco de San Benito.
9. Vereda de la Carvajada.
10. Vereda de la Escarehuela.
11. Vereda del Concejo.
12. Vereda de San Antonio a Úbeda.
13. Vereda del Arco de San Benito a los Cambrones.
14. Descansadero Abrevadero de La Argamasilla, próximo al núcleo de Las Escuelas en el Cordel del Puente de Mazuecos a la Argamasilla.

Regulación: Será preciso el deslinde y señalización de las vías pecuarias.

Los cerramientos de las distintas fincas deben respetar la anchura legal de estas vías.

No se permite edificación alguna en estos suelos.

Se permite la implantación de arbolado y también de infraestructuras siempre que éstas discurran enterradas y se cumplan las condiciones establecidas en la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Actuaciones: Una vez realizado el deslinde sobre cada vía pecuaria se realizará por la administración competente un proyecto de acondicionamiento de la misma.

- Protección por la Ley del Agua.

Categoría: Suelo No Urbanizable de especial protección por Legislación Específica.

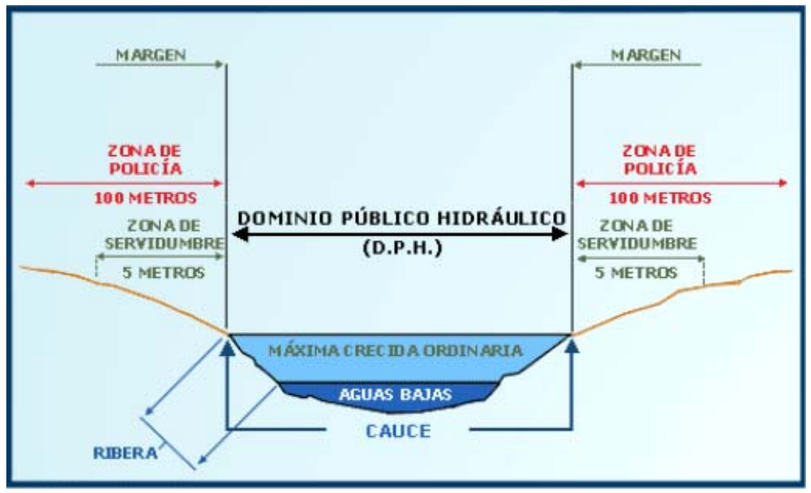
Objetivos: Proteger las zonas que constituyen dominio público hidráulico (cauces públicos, lagunas y embalses) así como las zonas de servidumbre asociadas y las zonas con riesgo de inundación.

A. El dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre asociadas.

Emplazamiento:

Se incluyen las riberas y zona de servidumbre de los cauces de agua naturales, continuos o discontinuos, así como de lagos, lagunas y embalses.

1. En esta zona será de aplicación lo previsto en Real Decreto Legislativo 1/2.001 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 9/2.008, de 11 de enero por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1.986 de 11 de abril. Tienen consideración de suelo no urbanizable especialmente protegido el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre de 5 m de anchura, según se recoge en el siguiente esquema.



Según dicha legislación, se “entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces”.

Los márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo a las actividades que se desarrolla.

Regulación: En la zona de dominio público hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente.

En las zonas de servidumbre sólo se podrán realizar actuaciones orientadas a los fines de paso público peatonal y para los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no se podrán prever construcciones. En estas zonas se podrán realizar siembras o plantaciones de especies no arbóreas. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados.

En la zona de policía se deberá indicar expresamente por el planeamiento de desarrollo en los suelos urbanos y urbanizables y en los Planes Especiales o Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Actuaciones: Se solicitará el deslinde del domino público hidráulico por parte de la Administración competente.

Se instará a la elaboración de proyectos de actuación para la limpieza y forestación de las riberas para asegurar el valor de los cauces como corredores naturales.

B. Áreas con Riesgo de Inundación.

Objetivos: Se trata de impedir la edificación o las actuaciones que mermen la capacidad de drenaje, limitando el riesgo para las personas y los bienes públicos o privados.

Emplazamiento: Se identifican las áreas así delimitadas en Plano según el estudio Hidráulico realizado en los ámbitos de La Yedra y Puente del Obispo. Se incluyen los terrenos inundables para un periodo de retorno de 500 años.

Regulación: En las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.

En esta zona queda prohibida la construcción o implantación de edificación y usos distintos a los indicados en el apartado anterior.

Se prohíben edificaciones, viviendas y cualquier obra que reduzca la capacidad de desagüe.

- **Protección por la Legislación del Patrimonio:**

- Zona Arqueológica Gil de Olid.

Categoría: Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Objetivos: Protección de la Zona Arqueológica Gil de Olid de acuerdo con su declaración. La ampliación o disminución de la Zona Arqueológica llevará implícita el ajuste del ámbito.

Emplazamiento: La Zona Arqueológica Gil de Olid se localiz Decreto 168/2.003 de 17 de julio Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.

Actuaciones: Se consideran usos y actividades genéricos de esta zona de suelo no urbanizable los que se vienen produciendo en estos lugares cuando no impliquen remociones del suelo.

- Castillo-Cortijo Jarafe.

Categoría: Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Objetivos: Protección de los elementos incluidos en el BIC

Emplazamiento: Castillo localizado en la parte sur del término municipal.

Regulación: BIC Monumento. Declarado por BOE 5-5-1949 y 25-6-1985. Entorno de protección de acuerdo con la delimitación establecida por la Ley 14/2007.

Actuaciones: Protección y conservación del monumento. Mantenimiento de las actividades tradicionales del lugar que no devalúen el Bien.

- Hacienda La Laguna.

Categoría: Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Objetivos: Protección de los elementos incluidos en el BIC Hacienda de la Laguna.

Emplazamiento: Al sur del núcleo del Puente del Obispo.

Regulación: Bien de Interés cultural publicado en BOJA 26-6-2007.

Actuaciones: Protección y conservación del monumento. Mantenimiento de las actividades tradicionales del lugar que no devalúen el Bien.

- Protección Plan Especial de Protección del Medio Físico, Laguna Grande.

Categoría: Suelo No Urbanizable de especial protección por Planificación Territorial.

Objetivos: Se trata de terrenos incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén la Laguna Grande (Zona Húmeda ZH-1).

Emplazamiento: Al sur del río Guadalquivir y al oeste del núcleo urbano del Puente del Obispo.

Regulación: Estos terrenos e encuentran protegidos por legislación sectorial.

Actuaciones: Actuaciones encaminadas a la protección de los recursos naturales.

Regulación: Los usos permitidos, prohibidos y las autorizaciones pertinentes de acuerdo con la legislación sectorial que les afecta.

- Áreas Interés Paisajístico.

Categoría: Suelo no Urbanizable de especial protección por planificación urbanística.

Objetivos: Incluye terrenos que por su posición en el territorio tienen una especial incidencia en el paisaje de Baeza.

Mediante su inclusión en esta área se pretenden evitar procesos de destrucción o desvalorización del paisaje.

Emplazamiento: Dentro de este grupo se han incluido las siguientes áreas:

- Ladera y escarpe sur del núcleo de Baeza. Se recoge el escarpe de la meseta natural que separa Baeza de los terrenos de la vega del Guadalquivir. Al tratarse de terrenos con fuerte pendiente en posición elevada sobre las vías de comunicación tienen una fuerte incidencia en la imagen de Baeza.
- Llanura ligada al cauce del Guadalquivir. Se recogen los terrenos bajos que se extienden a ambas orillas del río. Estos terrenos por su posición tienen un alto consumo visual. Las actuaciones en ellos tienen una fuerte influencia en la percepción del territorio.

Regulación: La regulación tiene por finalidad la no ocupación con edificación de estos terrenos. Son usos característicos de estas áreas las actividades agropecuarias o forestales que se vienen desarrollando y que no ponen en peligro los valores que se pretenden proteger.

Complementariamente se permite su incorporación como espacios de uso público bien mediante actuaciones en suelo no urbanizable cuando estas trasformaciones no supongan desvirtuar sus características y valores de partida.

La protección de los valores recomienda evitar:

- La ocupación de los suelos por construcciones.
- La alteración del relieve por la acumulación de áridos o vertidos.
- La alteración del relieve por la extracción de áridos o el desmonte del terreno.

La pérdida de la cubierta forestal.

- La alteración de cursos de agua que existen en el interior de los suelos

Actuaciones: Las actuaciones en estás áreas deberán justificar que la intervención no desvaloriza el paisaje por la alteración de la topografía, pérdida de vegetación o la intrusión visual de edificaciones.

Las actuaciones asegurarán en los terrenos de dominio de público:

- La forestación de la zona.
- La organización de paseos e itinerarios.
- La localización de miradores

- Áreas de Interés Biótico.

Categoría: Suelo no Urbanizable de especial protección por planificación urbanística.

Objetivos: La presencia de agua siempre supone un foco de riqueza biótica, no sólo por los valores ecológicos y de reserva de la biodiversidad que alberga, sino en el caso de Baeza por albergar una de las zonas más ricas y variadas desde el punto de vista ecológico que aparece en el término municipal. Desde el planeamiento se entiende necesaria la ampliación de la protección a las zonas del entorno fluvial, (meandros y desembocaduras de cauces) por tres causas fundamentales: el mantenimiento de su carácter natural, la conservación de los valores bióticos y la potenciación del valor paisajístico del río.

Emplazamiento: La delimitación de las zonas de interés biótico y ambiental se localiza en el río Guadalquivir y sus meandros, así como en las desembocaduras de los cauces del río Torres y el Bédmar.

Regulación: La ribera del río Guadalquivir esta protegida al estar integrada en la Red Natura 2000, su protección se circunscribe al cauce.

Mediante la definición y protección de esta zona se trata de evitar la edificación y las alteraciones del terreno que modifiquen las condiciones bióticas.

Complementariamente se permite su incorporación como espacios de uso público bien mediante actuaciones en suelo no urbanizable cuando estas trasformaciones no supongan desvirtuar sus características y valores de partida o estén en contradicción con otras protecciones que pudieran recaer en estos espacios.

La protección de los valores recomienda evitar:

- La alteración de los cursos de agua.
- La pérdida de la cubierta forestal.

Actuaciones: Las actuaciones en estás áreas deberán justificar que la intervención no desvaloriza el paisaje por la alteración de la topografía, pérdida de vegetación o alteración de hábitats y fauna.

Las actuaciones asegurarán la protección y, en su caso, la ampliación de los terrenos de dominio de público:

- La forestación de la zona.
- La organización de paseos e itinerarios.
- La localización de miradores.

- Áreas de Interés Geomorfológico.

Categoría: Suelo no Urbanizable de especial protección por planificación urbanística.

Objetivos: El valor de esta unidad se deriva de constituir un elemento geomorfológico singular en Baeza, el lecho de inundación que a lo largo de los años ha construido el río Guadalquivir y que aparece como una fuerte hendidura en un territorio de topografía alomada dividiendo al término municipal en dos mitades. Al valor geomorfológico se le añaden valores edáficos, paisajísticos y bióticos. Son suelos de gran calidad agrológica y que su posición y orografía les convierten en una zona de tránsito entre distintos hábitats.

Emplazamiento: La zona protegida se extiende por la llanura aluvial del río Guadalquivir; más extensa y continua por la margen izquierda, que en la derecha donde tiene menor desarrollo, para definir los límites en esta parte de la unidad se ha recurrido a utilizar elementos muy visibles en el territorio como caminos, linderos y otros límites visibles.

Regulación: La regulación tiene por finalidad la no ocupación con edificación de estos terrenos. Son usos característicos de estas áreas las actividades agropecuarias o forestales que se vienen desarrollando y que no ponen en peligro los valores que se pretenden proteger, actuaciones recreativas y actuaciones de infraestructura del regadío.

La protección de los valores recomienda evitar:

- La ocupación de los suelos por construcciones.
- La alteración del relieve por la acumulación de vertidos.
- La alteración del relieve por la extracción de áridos o el desmonte del terreno sólo en las concesiones de explotación en vigor.
- La alteración de los cursos de agua.

Actuaciones: Las actuaciones en estás áreas deberán justificar que la intervención no desvaloriza el paisaje por la alteración de la topografía, pérdida de vegetación o alteración de hábitats y fauna.

Las actuaciones asegurarán la protección y, en su caso, la ampliación de los terrenos de dominio de público:

- La forestación de la zona.
- La organización de paseos e itinerarios.
- La localización de miradores.

- Suelo no Urbanizable de carácter rural Tipo I. Campiña sur.

Categoría: Suelo no urbanizable de carácter rural.

Objetivos: Son terrenos destinados a usos agropecuarios, mayoritariamente de olivar, localizados al sur del núcleo de Baeza.

Se pretende establecer una regulación que proteja la explotación agropecuaria de estos suelos frente a usos urbanos. Complementariamente mediante la regulación se pretende la protección de la red viaria, el paisaje y el territorio.

Emplazamiento: Se localizan en la parte sur del término municipal. Se extiende desde el pie del escarpe de Baeza hasta el límite del término municipal, quedan fuera de este ámbito los terrenos de suelo sometidos a protección especial y los núcleos urbanos.

Regulación: Los usos característicos de estas áreas son los usos agropecuarios y forestales de acuerdo con las características de los terrenos. Complementariamente serán autorizables las actividades que resulten compatibles con los fines de la protección según los distintos ámbitos. Se limita posibilidad de nuevas construcciones o actuaciones que impidan la implantación de los usos para los que se reservan los terrenos.

Actuaciones: Actuaciones para mantener en correcto uso los caminos e infraestructuras que aseguran la explotación agrícola.

Actuaciones recreativas que favorezcan el conocimiento y disfrute del territorio tales como itinerarios verdes, miradores o áreas recreativas.

Actuaciones tendentes a aumentar la diversidad ambiental con la incorporación de otras especies vegetales que contribuyan a la variedad de vegetal y faunística.

- Suelo no Urbanizable de carácter rural Tipo II. Campiña norte.

Categoría: Suelo no urbanizable de carácter rural.

Objetivos: Son terrenos destinados a usos agropecuarios, mayoritariamente de olivar, localizados al norte del núcleo de Baeza. Sobre ellos se ha producido la implantación de construcciones agrícolas y residenciales que perturban valores ambientales, sobrecargan la red viaria e incrementan la carga de servicios municipales.

Se pretende establecer una regulación que proteja la explotación agropecuaria de estos suelos frente a usos urbanos y edificaciones. Complementariamente mediante la regulación se pretende la protección de la red viaria, el paisaje y el las condiciones ambientales generales.

Emplazamiento: Se localizan en la parte norte del término municipal. Se extiende desde el norte del núcleo y escarpe de Baeza hasta el límite del término municipal, quedan fuera de este ámbito los terrenos de suelo sometidos a protección especial y los núcleos urbanos.

Regulación: En esta zona los usos característicos son los agrícolas. Se permitirán los actos precisos para la utilización y explotación agrícola que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.

Se evitarán nuevas edificaciones y viviendas.

Actuaciones: Actuaciones para mantener en correcto uso los caminos e infraestructuras que aseguran la explotación agrícola.

Actuaciones recreativas que favorezcan el conocimiento y disfrute del territorio tales como itinerarios verdes, miradores o áreas recreativas.

Actuaciones tendentes a aumentar la diversidad ambiental con la incorporación de otras especies vegetales que contribuyan a la variedad de vegetal y faunística.

- Protección del acuífero subterráneo.

Ámbito: En el término municipal de Baeza aparecen los acuíferos: Acuífero UH 05.26 del Aluvial del Guadalquivir (Jaén-Córdoba) y Acuífero UH 05.23 Úbeda.

Objetivos: Se pretende la protección del acuífero, evitando su sobreexplotación o contaminación. La protección se establece en las condiciones fijadas por la legislación y normativa correspondientes.

Regulación: En las zonas urbanas y urbanizables la construcción de fosas sépticas estará prohibida y la construcción de pozos estará sometida a las condiciones y autorización de la Administración competente.

En las zonas de suelo no urbanizable:

- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

- Quedan prohibidos los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno, a menos que se adopten las medidas adecuadas que aseguren la no afección a estos recursos.

- La construcción de pozos estará sometida a las condiciones y autorización de la Administración competente.

- Actuaciones de protección del Patrimonio en el suelo no urbanizable.

Plan Especial de Protección de la Cornisa Sur.

Ámbito: Queda definida esta zona en el plano de ordenación territorial: Zonas del Suelo No Urbanizable. Comprende las laderas del Cerro del Alcázar y ladera sur del núcleo urbano, hasta la carretera A-316.

Figura de planeamiento: Se prevé la redacción de un Plan Especial que introduzca las medidas necesarias para la protección y puesta en valor de estos espacios.

Objetivos: La protección y puesta en valor de la imagen más característica del Centro Histórico que está asociada a su entorno rural y natural y que envuelve la fachada meridional del casco y las laderas del cerro del Alcázar. Esta imagen debe ser preservada para evitar todo tipo de construcciones o actividades que la degraden al tiempo que se acondicionan los espacios libres para su uso público previstos en las laderas del Cerro del Alcázar.

Se propone la puesta en valor de la red de caminos existentes que enlazan y restablecen la continuidad con el medio rural y permiten generar itinerarios en continuidad con la propuesta de Vía Verde sobre el trazado del Ferrocarril Baeza-Utiel y otros lugares de interés patrimonial, como la vía verde del Camino de San Antonio y el lugar del Encinarejo; propuestas que refuerzan la integración y coordinación de objetivos patrimoniales conjuntos entre Baeza y Úbeda.

Contenidos: Ordenación de la estructura rural de estos espacios a partir de la red de caminos y espacios públicos existentes.

Previsión de actuaciones para restaurar el paisaje y activar sus potencialidades. Entre otras, la restauración topográfica y forestación adecuada de la ladera y zonas de rellenos artificiales existentes.

Establecer unas normas de protección que regulen adecuadamente los usos permitidos y las condiciones de explotación y medidas para lograr la erradicación efectiva de las actividades que degradan visual y paisajísticamente estos espacios.

Protección del Patrimonio cultural localizado en el Suelo No Urbanizable.

El Plan contiene un Listado Urbanístico de Bienes Protegidos que recoge los distintos Bienes merecedores de cautela. El Listado incorpora fuentes, cruces, puentes, jardines y construcciones rurales. Los elementos sometidos a cautela implican que cualquier acción que se prevea en su entorno debe considerar el especial interés de éstos y en consecuencia buscar soluciones que armonicen, preserven o pongan en valor estos elementos.

Así mismo se recogen los yacimientos arqueológicos existentes en el término de acuerdo con la información existente en la actualidad. En torno a cada Yacimiento conocido se traza un círculo de radio 300 m. Los terrenos incluidos en el círculo quedan protegidos de cualquier actuación que implique remoción del terreno hasta tanto se produzca la investigación arqueológica pertinente.

En los terrenos de suelo no urbanizable donde se han detectado Yacimientos Arqueológicos se podrán realizar las actuaciones que no alteren restos emergentes o en profundidad la estructura de los suelos, dañando posibles restos enterrados.

Sobre estos suelos se realizarán los estudios arqueológicos determinados por la Administración competente. Si como resultado de estos estudios no se establecieran valores a conservar en el sitio o si su conservación fuera compatible con la actuación prevista, podrán realizarse los usos previstos en la categoría correspondiente de suelos no urbanizables.

2. La ordenación del núcleo de Baeza.

2.1. Criterios generales de la propuesta de ordenación.

Baeza manifiesta en su estructura urbana los rasgos de una ciudad media de base económica agraria que se encuentra fuertemente caracterizada por su dimensión patrimonial. Su pasado histórico, la permanencia de lo patrimonial, lo que fue la ciudad hasta mediados del siglo pasado, constituye aún su imagen característica y su mayor valor urbano. Un sector histórico que ha mantenido su significación y funcionalidad, pues además de su uso tradicionalmente residencial todavía concentra todas las funciones de centralidad urbana, administrativas, dotacionales y de servicios; un sector histórico que también ha mantenido el papel de articulación de la estructura urbana y, especialmente, su permanente relación con el paisaje rural que forma parte de sus valores e imagen más característica.

Sobre esta base a finales del siglo pasado se inicia un proceso de expansión hacia el norte que el Plan General vigente continuo y en que en la actualidad se encuentra en proceso de ejecución o de redacción de planeamiento de desarrollo. La extensión urbana prevista hacia el norte no está agotada y generará un importante número de nuevas viviendas.

Estas dos ciudades, la ciudad histórica y la nueva ciudad, se han desarrollado colindantes pero en ausencia de elementos que las articularán. Más allá de los ejidos se ha ido levantando una ciudad nueva carente de suficientes elementos viarios, usos y dotaciones que entrelazarán lo nuevo con lo anterior. En la parte norte se concentra el crecimiento de los últimos años y, en la medida que se consoliden los planes en desarrollo, esta zona pasará a ser el área residencial del núcleo. Esta área urbana en formación con una capacidad residencial por encima de las 1.500 nuevas viviendas adolece de graves problemas que se pondrán de manifiesto a medida que se ocupen. Las difíciles conexiones viarias, la atomización de las reservas de dotaciones, la falta de jerarquía y orden interno son aspectos que se harán evidentes de mantenerse las ordenaciones previstas en la actualidad.

El Plan se propone equilibrar ambas ciudades. La articulación urbana no es sólo una cuestión de mejora de la accesibilidad. Es necesario crear una ciudad rica y diversa en usos, actividades y ciudadanos.

El Plan genera una estructura urbana que sirva y oriente el crecimiento futuro. Para ello establece las infraestructuras viarias y sistemas verdes y dotacionales que vertebrarán la ciudad futura. Esta ciudad esta constituida por una parte por un gran proyecto de reforma interior. Un proyecto que pretende abordar fundamentalmente las cuestiones de relación de la ciudad histórica con el crecimiento norte y la reconversión de esa zona norte en un tejido urbano complejo donde junto a la residencia aparezcan las dotaciones, los servicios y los usos complementarios a la residencia. Para tejer este proyecto se opera sobre los planes parciales en tramitación y, sobre todo, en las áreas que tienen usos obsoletos o entran en conflicto con los usos residenciales existentes.

Por otra parte, el crecimiento para completar la estructura que se diseña se prolongará mas allá de los ochos años de programación del Plan por lo que parte del crecimiento se establece como suelo urbanizable no sectorizado.

2.2. Estructura interna.

2.2.1 Sistema viario

La red viaria de Baeza se estructura a partir de las relaciones del municipio con ámbitos externos. Históricamente las principales relaciones de Baeza con el exterior se han producido sobre el eje Jaén-Úbeda y en segundo lugar mediante la conexión con Ibros que permite la relación con Linares y el interior de la península. Estos ejes coinciden con los accesos principales y a la vez son las vías estructurantes de primer orden de la ciudad.

El eje Úbeda-Jaén convergía en el casco intramuros, posteriormente tuvo su continuidad a través del Paseo y, sólo recientemente, con el crecimiento de la movilidad y la modernización de las redes de carreteras interurbanas este eje se ha configurado como variante de la población que discurre al sur del núcleo urbano y del escarpe. La construcción de la variante ha supuesto rescatar la calle Córdoba, el Paseo y la calle San Pablo para usos locales.

A estos dos ejes se ha unido recientemente la Avenida de Sevilla que, enlazando la carretera de Jaén con la Avenida de Andalucía, genera un itinerario alternativo al cruce del casco. Se organiza mediante este tramo el itinerario, avenida de Sevilla, avenida de Andalucía y Puche Pardo que establecen una ronda que envuelve el casco, generando una estructura mínima que articula el casco histórico y el nuevo crecimiento.

Sobre estas trazas se ha organizado todo el sistema viario y la propia morfología del núcleo urbano, que queda así dividido en tres grandes sectores: el incluido dentro de la ronda antes indicada que esta polarizado por la ciudad histórica, la extensión este y norte apoyada en los antiguos caminos rurales y que concentran la mayoría de los nuevos crecimientos y, por último, la extensión oeste donde la Academia de la Guardia Civil y el Polígono industrial conforman el agregado urbano.

La vertebración de la ciudad se establece mediante un sistema viario compuesto por vías radiales de penetración al centro y arcos que envuelven al área urbana y enlazan las vías de penetración. En la actualidad el único arco completo es el que envuelve al casco formado por la Avenida de Sevilla y Avenida de Andalucía.

El nuevo Plan plantea la siguiente estructura viaria.

a. Los arcos que envolverán el área urbana.

- Variante norte de la A-316 en Baeza.

  Vía que envolverá al núcleo de Baeza por el norte estableciendo conexiones al este con la carretera de Jaén y salida de Begíjar, carretera de Ibros, carretera de

Úbeda y nuevo acceso de la carretera de Jimena. La finalidad de esta vía es la de derivar los tráficos en paso por la periferia del núcleo sin cargar el viario urbano interno. Complementariamente esta vía debe servir para diversificar el acceso a la población desde la conexión con la A.32 por la carretera de La Yedra. Los movimientos que accedan desde está vía utilizarán la variante norte para buscar la radial del sector de ciudad al que acudan descargando los arcos interiores ahora existentes.

- Rondas intermedias localizadas al noreste: Camino de la Redonda y la ronda norte prevista por el planeamiento en desarrollo. Se trata de dos vías previstas por el planeamiento urbanístico con la finalidad de enlazar los caminos rurales que salían de la población y ordenar el área de crecimiento de la ciudad. Estas vías serán objeto de las siguientes actuaciones:

  - Camino de la Redonda. Esta vía debe mejorar su enlace con la Avenida de Andalucía, y a lo largo de su trazado se asegurará una dimensión más generosa y la restricción de entradas y salidas a la vía mejorando su funcionamiento. Para ello sse proponen ajustes en los planes parciales en tramitación.

  - Ronda Norte. Prevista en el planeamiento no se ha iniciado su ejecución. La construcción de la variante norte de la A-316 hace perder valor a esta vía pero aun así es un elemento fundamental para la vertebración del norte por lo que se deberán ampliar las reservas de suelo en la zona norte que aseguren la funcionalidad de la vía. Al este se enlazará con la carretera de La Yedra. Al oeste la conexión con la carretera de Ibros se producirá mediante la reforma al oeste del camino de la Escaleruela.

  - La ronda del casco Avenida de Sevilla, Avenida de Andalucía. En la ausencia de parte de las radiales antes indicadas estas vías cargan tanto con el tráfico urbano como con el tráfico en paso. En el futuro estas vías deberán reservarse como ronda del casco y servir para los movimientos de entrada y salida del casco. Estas vías deben servir para buscar la entrada más conveniente al área central o relacionar el centro con los barrios exteriores. Estas vías como canalizadoras del tráfico al casco deben ser objeto de intervenciones de mejora del paisaje con actuaciones como restricción del aparcamiento, incorporación de arbolado, uniformidad del mobiliario urbano y señalética, y clarificación de accesos y salidas al casco.

b. Las vías radiales.

Las vías de penetración al centro son:

- Alcalde Puche de Pardo. Se trata del acceso a la ciudad desde Úbeda y plantea la penetración mas clara al casco por el este. La vía plantea una sección adecuada excepto en la intersección con el camino de la Redonda. La estrechez en este lugar dificulta los giros a la izquierda en este punto. En la intersección con la Avenida de Andalucía se prevé la localización de una glorieta que resuelva los movimientos de entrada y salida al casco. Como ocurre con la ronda del casco la vía debe ser objeto de una actuación de mejora del paisaje.

- Avenida de Jaén-Camino Real-Calle del Agua. Se trata del acceso a la ciudad desde Jaén y plantea la penetración mas clara al casco por el oeste.

- Camino de La Yedra. Se trata de una penetración clara al centro desde el arco norte y La Yedra la funcionalidad de esta vía se reforzará con la nueva glorieta de la intersección de la Avenida de Andalucía con la Avenida Puche Pardo.

- Camino de la Escaleruela. Vía clara de penetración al centro que reforzará su funcionalidad con la ampliación de sección y la reforma de la intersección con la avenida de Andalucía y su conversión en glorieta.

Los tres grandes sectores definidos por el viario estructurante se organizan a partir de una red viaria local. En el caso de la ciudad histórica, la red viaria se caracteriza por la enorme homogeneidad y falta de vertebración; la red de calles queda mínimamente diferenciada y a veces es más la continuidad de una calle que su sección útil lo que hace destacar en importancia unas vías respecto de otras. En todo caso dentro de esta trama los itinerarios más importantes son:

- En el acceso desde el norte calle Santo Domingo, Conde Mejorada, Cipriano Alambra y San Francisco.

- En el acceso desde el oeste: Camino Real y Calle del Agua.

- En el acceso desde el este: Calle Julio Burel y Calle del Carmen.

En la parte norte la red viaria aprovecha los antiguos caminos rurales para vertebrase. Los planes parciales en desarrollo deberán garantizar la sección de estas calles y reducir las entradas y salidas a estas vías como medio para mejorar su funcionamiento. Se plantea el ensanchamiento del camino del Cementerio, camino de la Escaleruela y camino en el borde este del Sector 14.

2.2.2. Los usos urbanos.

Como ocurre en las ciudades del tamaño de Baeza el uso residencial ocupa mayoritariamente el suelo urbanizado. El uso residencial da sentido a la ciudad, su presencia justifica gran parte de los restantes usos como necesidades o complementos de la población que habita la residencia. Desde un punto de vista formal la residencia traba los distintos usos localizados sobre el tejido urbano.

Hasta fecha reciente el casco de Baeza ha concentrado junto a la actividad residencial, la administrativa y comercial de la ciudad. En el centro y en torno al Paseo se ubican las principales sedes administrativas, culturales, comercio y oficinas de la ciudad. Este lugar además de centro físico se ha convertido en el centro funcional.

Las actividades productivas se ubican en la periferia urbana. Las instalaciones industriales, tanto el polígono existente como las implantaciones no estructuradas o los enclaves para localizar aperos y maquinaria agrícola han optado por localizaciones periféricas colgadas de las carreteras y caminos de acceso a la población. El polígono de la Escaleruela, la Dehesilla, o las naves en la salida hacia Úbeda forman parte de este grupo de implantaciones. Más recientemente las instalaciones oleícolas que se integraban en el caserio urbano han salido hacia la carretera de Ibros.

a. Uso residencial.

Sobre este esquema de partida el nuevo Plan prevé mantener el dominio residencial del caserío consolidado, si bien favoreciendo la formación de un modelo residencial alternativo al actual.

- Los usos residenciales en áreas consolidadas. El Plan mantendrá las características de la ciudad actual sobre las áreas consolidadas. En este sentido el Plan propone:

  a. Mantener las ordenanzas vigentes en los suelos urbanos consolidados.

  b. Incorporar nuevas dotaciones que resuelva o mejoren los déficit actuales.

  c. Incorporar nuevos usos comerciales, terciarios que generen una ciudad más rica, acabando con la especialización de uso y resolviendo déficits actuales. La aparición de estas zonas permite acercar los usos a la residencia reduciendo los desplazamientos al tiempo que facilita la diversidad de la oferta. Principalmente se prevé la incorporación de este tipo de usos a lo largo de la Avenida Puche Pardo. Así mismo se prevé otra zona en la parte norte en el acceso desde Ibros.

- Los usos residenciales en nuevas áreas. Las nuevas áreas residenciales se localizan principalmente en la corona norte y oeste. También se plantea el desarrollo del nuevo modelo residencial en algunas de las actuaciones de reforma interior planteadas por el Plan.

En las nuevas áreas se pretende generar un modelo urbano concentrado, integrado en usos, con tipos de edificación más modernos, con proximidad de dotaciones y equipamientos. En este sentido el Plan propone:

a. Utilización de tipologías diversas con preferencia de los tipos plurifamiliares sobre los unifamiliares. Se trata de pequeños bloques de edificación de tres o cuatro plantas de altura. Esta tipología permite liberar suelo para dotaciones públicas o privadas según los casos, concentra la edificación y reduce las redes de urbanización.

b. Integrar usos acudiendo a un modelo urbano que acerque residencia, dotaciones, comercio y actividades. Los usos complementarios ligados a las zonas residenciales tales como comercio, oficinas, etc; genera espacios urbanos diversos, ricos en relaciones humanas, que evita especializaciones de uso y reduce los desplazamientos en el área urbana.

c. Un modelo concentrado que reduzca la extensión de las redes de urbanización y el coste social de las mismas. Esta concentración evita el consumo innecesario de suelo y reduce los desplazamientos en general.

b. Usos productivos.

Respecto a las actividades productivas se mantiene el criterio de localizar estos usos en la periferia urbana. Se prevé la expansión del polígono de la Escaleruela con la finalidad de generar una oferta de naves destinadas a aperos y utensilios agrícolas y se amplía el polígono de la Dehesilla para localizar actividades de talleres y almacenes. Se propone una nueva actuación de parque de empresas en la carretera de Úbeda a Baeza.

- El Polígono de la Dehesilla será objeto de crecimiento hacia el oeste. En el sector se plantea la compatibilidad de usos productivos, se favorecerá la aparición de usos de almacenaje y talleres y también actividades terciarias al servicio de las instalaciones.

- El Polígono de la Escaleruela se amplia hacia el norte y este. La ampliación se destina a la localización de naves de aperos y utensilios agrícolas de forma similar al polígono construido. Se establece otra fase de ampliación al norte de la Variante de la A-316.

- Parque de empresas localizado en la carretera de Úbeda a Baeza. Se trata de una zona que recogerá los suelos ya ocupados en la parte sur de la carretera y prevé su expansión al norte de la misma y sur. Se trata de crear una oferta moderna de suelo para la localización de actividades productivas.

- Reserva de instalaciones productivas en Puente del Obispo. En la parte sur del Puente del Obispo se aprobó en el año 2004 una Modificación del Plan General vigente para la localización de actividades productivas. Esta reserva se amplía con la localización de nuevos suelos al este de la carretera A-316. La finalidad de la reserva es localizar un área productiva ligada a industrias y actividades de transformación de productos y materias agropecuarias.

c. Usos terciarios y comerciales.

Los usos comerciales se localizan en la actualidad de forma prioritaria en la zona central de la ciudad: Paseo, Calle San Francisco y Calle San Pablo. Se produce una importante concentración en este lugar que además recibe a los visitantes y gran parte de la oferta de restauración.

El Plan plantea como estrategia la mezcla de usos evitando modelos concentrados que generan desplazamientos más largos y numerosos con riesgo de saturación en ciertos momentos. No obstante se reconoce la conveniencia de la existencia de una masa crítica para que la actividad comercial funcione convenientemente.

La propuesta del Plan parte de aprovechar la actuación propuesta de Centro Comercial Abierto en el entorno de la calle San Pablo. Con base en esta actuación, se plantea localizar un mercado en la actual estación de autobuses. El nuevo mercado servirá para trasladar y modernizar el actual y completará el Centro Comercial Abierto hacia la Avenida Puche Pardo, actuando como charnela entre el centro tradicional y los ejidos.

Junto a esta actuación en la parte central de la ciudad se proponen dos actuaciones de comercial y terciario localizadas una en la Avenida Alcalde Puche Pardo para dar servicio al sector urbano este y una segunda actuación en la parte norte en el acceso desde Ibros para servir a las zonas residenciales localizadas al norte y oeste, este centro queda

como suelo urbanizable no sectorizado. Estas áreas tienen como finalidad generar una oferta de usos comerciales y terciarios que sirvan a la población mediante su proximidad a las nuevas áreas residenciales.

d. Usos hoteleros.

El Plan plantea el reconocimiento de los hoteles existentes. Como criterio general, el tipo de turismo que llega a Baeza en búsqueda de sus atractivos culturales se integra mejor en la oferta de pequeños hoteles ligados a los valores patrimoniales del municipio. Sólo puntualmente por el empuje de grandes concentraciones motivadas por eventos ciudadanos convendría tener hoteles de gran tamaño. El Plan mantiene una doble estrategia respecto a esta cuestión de una parte se compatibiliza con el uso residencial en las zonas del casco y de otra se prevé su implantación en zonas externas.

El uso hotelero se compatibiliza como uso del caserío existente siempre cuando su ejecución no sea contradictoria con la protección del patrimonio. En las zonas de reforma interior y nuevo crecimiento esta actividad es compatible con las zonas reservadas para actividades comerciales y terciarias.

e. Actividades singulares.

- Actividades ligadas a la protección del patrimonio.

La historia y tradición de la ciudad de Baeza dan lugar a la existencia de instalaciones y actividades singulares en la vida de las ciudades. Gran parte de las actividades singulares de Baeza están ligadas a su patrimonio arquitectónico y también a su historia. Son principalmente actividades que se asientan en parte de sus edificios monumentales destacando entre ellas la Universidad. Otros edificios de valor patrimonial son ocupados por centros educativos, salas de reunión, auditorios etc. Todas ellas son actividades singulares y en cierto modo especiales en ciudades del tamaño poblacional de Baeza. Estas actividades singulares tienen un especial valor tanto por el servicio al ciudadano que prestan como por la protección y mantenimiento del patrimonio edificado de Baeza. Respecto estas actividades el Plan se propone proteger las actividades existentes mediante el mantenimiento del uso y su inclusión como edificios dotacionales.

La calidad del Patrimonio resulta un atractivo de la ciudad. El turismo que genera y la actividad económica a él asociada debe ser mantenida. La multiplicidad de destinos turísticos obliga a mejorar la competitividad y a ofrecer nuevos atractivos a los visitantes. Para ello además de la conservación del Patrimonio y la oferta de alojamiento y restauración cada vez resulta mas necesario incluir nuevas dotaciones que sirvan para poner en valor, explicar y difundir el patrimonio que se puede observar. En este sentido se reserva suelo para localizar un Centro de Interpretación del Renacimiento. Esta reserva de suelo se produce a los pies del Cerro del Alcázar y en el extremo del Barrio de San Vicente. Desde la parcela se establecerá un paseo al pie de la antigua muralla que permita el acceso al casco intramuros por el oeste.

- La Academia de la Guardia Civil.

La otra actividad singular implantada en Baeza es la Academia de la Guardia Civil. La Academia es un centro de formación con capacidad para más de 5.000 personas que supone casi una cuarta parte de la población del municipio. Como ocurre con los centros destinados a usos especiales tienen requerimientos urbanos singulares que deben ser atendidos para el correcto funcionamiento de la ciudad en su conjunto.

La Academia de la Guardia Civil es en primer lugar un espacio donde habitan más de cinco mil personas. La población que se concentra en este lugar tiene demandas de movilidad y aparcamiento similares a otros ciudadanos de la ciudad. Es necesario solventar el déficit que en la actualidad tiene la Academia de aparcamiento y accesibilidad.

Respecto a la accesibilidad la red viaria prevista permite itinerarios de salida y entrada a la Academia a través de la variante norte sin utilizar el viario urbano. De este modo se reducirán la congestión en la red viaria urbana en momentos punta de entrada o salida.

Respecto al aparcamiento se proponen áreas de aparcamiento en las proximidades de esa instalación: aparcamiento en la Avenida de Jaén, aparcamiento en el nuevo Ferial, aparcamiento en la nueva instalación deportiva. Junto a estas áreas de aparcamiento es necesario que la Academia aumente la dotación de aparcamiento en el interior de la instalación mediante la construcción de un edificio de aparcamiento en la ladera sur de la instalación.

Respecto a la ampliación de la instalación. En la actualidad la demanda de la instalación se concentra en la ampliación y renovación de la instalación deportiva. A tal fin se propone la localización de una instalación deportiva completa en la parte norte de uso conjunto por la ciudad y la Academia.

2.2.3. Las dotaciones.

a. Criterios de ordenación de las dotaciones urbanas.

Las propuestas del PGOU de Baeza respecto a los equipamientos y espacios libres parten del diagnóstico realizado a partir de las dos situaciones: la real, la de las dotaciones y espacios libres construidos y en funcionamiento; y la potencial, es decir, considerando además las dotaciones y espacios libres previstos en el planeamiento en ejecución.

Para justificar el nivel de dotaciones que prevé el Plan General, se parte de los datos de los distintos núcleos de población a ordenar y del Nº de viviendas previstas en las distintas categorías de suelo.

La ordenación prevista debe resolver las necesidades de equipamiento tanto de la ciudad existente, intentando paliar los déficits heredados, como de las nuevas actuaciones previstas que no puedan tener una autonomía en la satisfacción de las mismas, concretamente las actuaciones previstas en el Suelo Urbano No Consolidado, así como los sectores de planeamiento en ejecución que este nuevo Plan General debe asumir y que se consideran en régimen transitorio (Áreas de planeamiento incorporado y suelo urbanizable ordenado), y en los cuales se ha detectado la insuficiencia de las dotaciones locales para resolver adecuadamente sus necesidades por la excesiva fragmentación y escasa entidad de las parcelas dotacionales establecidas en los planes parciales. Del mismo modo se entiende que los nuevos suelos urbanizables que prevé el Plan General, incorporarán un nivel de dotaciones suficiente en el desarrollo de sus respectivos Planes Parciales.

Por último, en cuanto al techo poblacional total, y una vez consideradas las limitaciones que impone el POTA al crecimiento demográfico del nuevo Plan General, éste se estima en unos 21.128 habitantes (16.253 habitantes actuales x 1,30).

b. Núcleo de Baeza.

El diagnóstico sobre el nivel de las dotaciones actuales en el núcleo urbano de Baeza se caracteriza por las siguientes conclusiones:

En la situación actual y en cuanto al nivel general de la ciudad, no existe déficit de sistema general de espacios libres sí, en cambio, existe un importante déficit de equipamiento deportivo, especialmente de nivel local.

En cuanto a la situación para cada una de las tres grandes zonas consideradas: centro, oeste y noreste se tiene que:

- La zona centro presenta déficit de dotaciones que necesitan gran superficie como equipamiento educativo, deportivo y espacios libres de sistemas locales. Estos déficit se palian con las reservas localizadas en el perímetro y que se verán reforzadas con el traslado del actual Centro Ángel López Salazar.

- La zona oeste, en cambio, sólo arroja unos déficits poco significativos en cuanto equipamiento educativo y deportivo de carácter local.

- Por último, la zona noreste, que goza de un nivel dotacional aceptable a excepción del equipamiento deportivo.

El Plan General trata de resolver las necesidades ya existentes así como las de las nuevas actuaciones previstas en suelo urbano no consolidado y en los sectores urbanizables en ejecución (SUO), que se consideran en régimen transitorio.

c. Espacios Libres.

El sistema de espacios libres contribuye a estructurar la ciudad, comprendiendo elementos de muy distinto tamaño y ámbito de servicio, diferenciados en dos niveles básicos: los sistemas generales y sistemas locales.

Se consideran como **sistemas generales** los espacios libres de mayor relevancia y funcionalidad urbana, capaces de relacionar la ciudad con la base geográfica así como de concentrar la vida urbana. Este tipo de espacios por tanto deben servir de expansión a la población al tiempo que facilitan la valoración del paisaje urbano.

La propuesta del Plan General considera los siguientes espacios libres de Sistema General:

Sistema general de Espacios libres			Superficie m²
Existentes			
	SGEL-BA-1	Parque Leocadio Marín	26.101,04
	SGEL-BA-2	Parque Cerro del Alcázar	63.295,63
	SGEL-BA-3	Laderas Cerro del Alcázar	30.166,21
	SGEL-BA-4	Parque Patrimonio de la Humanidad	14.669,70
Propuestos			
	SGEL-BA-5	Parque Nuevo Recinto Ferial	24.278,00
	SGEL-LY-1	Parque Norte 1	23.321,00
	SGEL-LY-2	Parque Norte 2	768,00
	SGEL-LY-4	Parque Sur 1	1.424,90
	SGEL-LY-5	Parque Sur 2	5.051,00
	SGEL-LY-6	Parque Sur 3	6.910,00
Total SG-EL			195.985,48

La propuesta del Plan General, además del estricto cumplimiento de la norma, ha tenido en cuenta criterios de funcionalidad, equilibrio en la distribución territorial, demanda ciudadana y paisaje urbano. Además de los grandes espacios libres existentes, entre los cuales hay que culminar la expropiación de la totalidad de los suelos del Cerro y laderas del Alcázar, proceso iniciado por el planeamiento vigente, se incorporan dos nuevos espacios significativos para reequilibrar estas dotaciones en el núcleo urbano de Baeza:

- La ampliación del Parque Leocadio Marín, en terrenos de los talleres de Obras Públicas para los que no se prevé mecanismo de obtención al ser de titularidad pública.

- El nuevo Recinto Ferial a localizar en el acceso desde Jaén, espacio que incorpora además áreas de aparcamientos al nuevo acceso cultural y turístico a Baeza y que en la actualidad tiene titularidad pública.

- El Parque Norte, previsto para equipar a la corona de crecimiento norte del núcleo, cuya obtención deberá preverse por el Plan de Sectorización y adscribirse en áreas de reparto en suelo urbanizable correspondiente.

Junto a los espacios de sistemas generales, **el sistema de espacios libres locales**, compuesto por plazas, jardines y áreas de juego infantiles repartidos en el interior de las nuevas urbanizaciones, se verá ampliado en aquellas intervenciones en suelo urbano, cumpliendo los estándares que prevé el artículo 17 de la LOUA para este tipo de áreas. Estos espacios tienen una vocación interna de servicio a las nuevas viviendas sin un planteamiento más amplio que el de vertebración u organización del tejido urbano donde se localizan.

Para las zonas verdes de carácter local se maneja el estándar de 10 m²/viv. La aplicación de estos estándares para las distintas zonas implica los resultados que se presentan en el siguiente cuadro:

	Balance actual m²
Zona Centro	-12.524
Zona Noreste	45
Zona Oeste	7.299
Total	-5.180

Vemos cómo el mayor déficit se produce en la zona Centro, precisamente en el lugar que por su grado de consolidación resulta más difícil reequipar. No obstante, las previsiones de nuevos espacios libres en las zonas de borde del casco, puesto que no se prevén actuaciones de reforma interior significativas, aún cuando se trate de nuevos sistemas generales como el nuevo recinto ferial, van a suponer una dotación complementaria que venga a paliar este déficit. Así mismo las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado incrementa la dotación de espacios libres para jardines en el interior de la ciudad consolidada. En la zona Oeste existe en la actualidad un superávit de espacios libres dado que ha sido una zona desarrollada mediante planes parciales que ya previeron dichas dotaciones.

d. Equipamiento Educativo.

En el Diagnóstico realizado, para los centros docentes de sistemas locales se ha aplicado un estándar de 10 m² por vivienda. En la actualidad existe un déficit de 16.048 m², especialmente significativo en la zona Centro, si bien ello no implica una falta de plazas escolares sino de un déficit de suelo puesto que las instalaciones existentes disponen de parcelas de tamaño inferior al reglamentario, siendo su ampliación imposible de satisfacer al no existir suelos vacantes en continuidad con las instalaciones. Asimismo, el diagnóstico indicaba además la necesidad de ampliación o, en su caso, el traslado del Centro Ángel López Salazar.

Por tanto, puede decirse que las dotaciones son insuficientes aunque sólo en términos cuantitativos respecto a la superficie de suelo del que disponen, y además, que existe un desequilibrio en la distribución espacial de los centros.

A medio plazo y de acuerdo con las previsiones del planeamiento aprobado existen pequeñas reservas de equipamiento educativo en la parte noreste del núcleo.

A partir de estas conclusiones, las propuestas del Plan General en materia de equipamiento educativo se concretan en:

- Traslado del actual Centro Ángel López Salazar a los terrenos del Parque Móvil de Obras Públicas, lo que supone reequipar en parte los déficits actuales de la Zona Centro dada su proximidad a esta zona, así como también, parcialmente, paliar las necesidades de las nuevas actuaciones en Suelo Urbano. (La parcela del colegio actual se mantiene para atender necesidades en otro nivel de equipamiento educativo que requiera una menor superficie de parcela).

- Previsión de nuevo Centros Educativo en la zona Norte dado que las nuevas necesidades se refieren especialmente a las zonas de suelo urbanizable con reservas dotacionales de pequeña dimensión. Para cubrir esa demanda se prevé la reserva en el sector de suelo urbanizable SUS-BA-5 del SGEQ-E-BA-8.

- Previsión de un nuevo centro en el borde de la carretera de La Yedra con capacidad para atender las demandas generadas por los suelos urbanos no consolidados (SUNC).

Con estas consideraciones, se prevén tres nuevos centros educativos de sistema local:

- Nuevo Centro Educativo a localizar en los suelos urbanizables ordenados SUO-BA-API-S-14.

- Nuevo Centro Educativo a localizar en los suelos correspondientes al sector SUS-BA-5 antiguo sector S-4, SGEQ-E-BA-8.

- Nuevo centro educativo en la carretera de la Yedra, SGEQ-E-BA-7.

	Balance actual m²	**Propuestas** m²	
Zona Centro	-16.782	Centro Ángel López Salazar en Parque Móvil	9.180
Zona Noreste	2.804	Centro Educativo (en S-14) Centro Educativo (en SUS-BA-5) Centro carretera de la Yedra	2.500 6000+1000 8.200
Zona Oeste	-2.070	Reservas de los nuevos suelos urbanizables	

Se han incluido los centros de enseñanza secundaria y otros centros educativos de enseñanza especializada o superior, como la UIAM. La situación actual no arroja déficits existentes, no obstante, y dado que el modelo urbano aumenta el número de nuevas viviendas para el total del núcleo, se deben completar las previsiones con un nuevo Centro de Secundaria, en el sector SUS BA-1, 8.000 m^2.

e. Equipamiento deportivo.

Las instalaciones existentes, tanto el **Pabellón Polideportivo Municipal San Andrés**, como el **Polideportivo Municipal**, deben tener la consideración de sistema general y ello dado que tanto por su tamaño como por el tipo de instalación cumplen el papel de dotación de la totalidad del municipio.

A nivel local, el equipamiento deportivo es deficitario. Las instalaciones distribuidas por el núcleo urbano son de tamaño y características insuficientes para las prestaciones de este servicio. Considerando un estándar local deseable de 6 m²/viv, el balance por zonas arrojaba un déficit generalizado de dotaciones deportivas locales de unos 42.000 m², más acusado si cabe en la zona Centro. Sólo en la zona norte existen varios deportivos vecinales, pero que en realidad son pequeñas pistas deportivas integradas junto con los espacios libres, mientras el resto de zonas carecen de sistemas locales deportivos, próximos a la residencia.

Como criterio de ordenación y dada la situación de déficit generalizado, se debe tender a un modelo de concentración de instalaciones, que venga a resolver las carencias de sistemas locales por el sobredimensionado de las instalaciones de carácter general. El tamaño del núcleo de Baeza y la localización de las actuales instalaciones en la zona oriental, permite resolver las dotaciones deportivas mediante la creación de una nueva instalación de gran tamaño en la zona Oeste del núcleo de Baeza, logrando así un mayor equilibrio territorial.

El déficit existente se compensará con el sistema general deportivo, ya que cumple en parte las funciones de sistema local. Aproximadamente la mitad del déficit local se satisface en las grandes instalaciones de sistema general y, tal como se deducía en el diagnóstico, se propone una parcela dotacional general deportiva de 30.159 m² que se localiza dando servicio a la población en una zona estratégica.

Equipamiento Deportivo	Denominación	Superficie m²
Existentes		
	SGEQ-D-BA-1 Pabellón Polideportivo Municipal San Andrés	79.027
	Polideportivo Municipal	2.312
Propuestos		
	SGEQ-D-BA-2	30.159
TOTAL		**111.498**

La propuesta del Plan General prevé así un nuevo Complejo Deportivo, con una superficie de 30.159 m², actuación identificada como Centro Deportivo Oeste, SGEQ-D-BA-2, cuya obtención se adscribe al área de reparto correspondiente al Suelo Urbanizable Sectorizado residencial de Baeza. Dicho complejo se justifica en la necesidad de equipar el núcleo urbano con instalaciones deportivas tanto de nivel local como de sistema general.

Por último, se relocalizan las instalaciones hípicas en terrenos contiguos al núcleo en el acceso desde la carretera de Begíjar: el SGEQ-D-BA-3, a obtener por permuta, compra o expropiación en Suelo No Urbanizable.

e. Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

Este grupo abarca una importante diversidad de funciones dotacionales: Sanitarias, Asistenciales, Culturales, Sociales, Administrativas, de Seguridad, Religiosos y Otros.

Para determinar los requerimientos de dotaciones sociales y asistenciales, el estándar aplicado ha sido de 0,55 m²/hab que se ha considerado el más adecuado para el caso de Baeza, dado el número de habitantes y sus condiciones demográficas. Según este análisis cuantitativo puede decirse que actualmente no sólo no existen déficits sino que se arroja un superávit de 6.038 m², lo que caracteriza al núcleo de Baeza con un nivel dotacional más que satisfactorio.

Por tanto y dado este superávit, en la propuesta no se considera una necesidad concreta de nuevas dotaciones asistenciales, sociales y culturales, que bien pueden plantearse en el futuro en las parcelas resultantes de nuevas intervenciones en áreas de suelo urbano no consolidado dado que sus requerimientos en tamaño y localización plantean menores exigencias. Es decir, bastará con que existan unas reservas mínimas para futuras demandas potenciales de nuevos centros.

No obstante, estimándose que el grado de satisfacción de los equipamientos denominados Servicios de Interés Público y Social en Baeza es alto, se apreciaban en el diagnóstico ciertas carencias que se han tenido en consideración en la propuesta de ordenación del Plan General, fundamentalmente en las dotaciones sanitarias.

f. Dotaciones Sanitarias.

Pensando en un mayor equilibrio en su distribución territorial, se prevé un nuevo Centro de Salud, propuesta que garantice un nivel aceptable de servicio para el sector norte de la población una vez desarrollada la corona de crecimiento.

Dotaciones Sanitarias		Superficie m²
Existentes		
	SGEQ-S-BA-1 Centro de Salud Carlos Sierra	1.835
	Centro médico psicotécnico de conductores y cazadores	347
Propuestos		
	SGEQ-S-BA-8 Nuevo Centro de Salud Norte	1.130
TOTAL		**3.042**

El nuevo Centro de Salud Norte se localiza en los suelos urbanizables transitorios SUO-BA-API-S-5, donde existe una parcela de equipamiento SIPS sin uso actual.

g. Dotaciones Sociales.

Dentro de este grupo incluimos el club del pensionista (360 m²) en la Avenida de Andalucía, el Palacio Cerón Nuevo Casino (934 m²) y el Instituto Andaluz de la Mujer (1.857 m²) en el Palacio Rubí de Ceballos también centro de congresos.

Así pues, la superficie total asignada a dotaciones sociales en Baeza es:

Dotaciones sociales		Superficie m²
Existentes		
	Club del pensionista	360
	Palacio Cerón Nuevo Casino	934
	Instituto Andaluz de la Mujer	1.857
TOTAL		**3.151**

Al igual que con las dotaciones asistenciales, según el diagnóstico realizado, se considera que no existen déficits actuales y que bastará con que existan algunas reservas mínimas para futuras demandas potenciales de nuevos centros.

h. Dotaciones Asistenciales.

La superficie de centros asistenciales es en la actualidad de 11.621 m², distribuidos entre el Hospital Purísima Concepción que funciona como residencia de ancianos situada en la Avenida Puche Pardo y con una superficie de 4.541 m², el Albergue Juvenil, usado para alojar temporeros junto a la citada residencia de ancianos con una superficie de 3.220 m²

y el Centro Social Plácido Fernández Viagas (1.093 m²) en el camino de la Redonda, todos ellos en la zona Noreste de Baeza. En la zona centro encontramos el centro de servicios sociales de la C/ de las Minas (901 m²), el Centro Social Blas Infante (400 m²) en la Avenida de Andalucía, centro de servicios sociales (320 m²) en el Antiguo Colegio de Santiago (Cuartel Sementales) y el Taller Ocupacional Municipal (1.146 m²) en la Plaza de Santa Clara.

Dotaciones Asistenciales		**Superficie m²**
Existentes		
	Hospital Purísima Concepción	4.541
	Albergue juvenil	3.220
	Centro Social Placido Fernández Viagas	1.093
	Centro de servicios sociales	901
	Centro social Blas Infante	400
	Centro de servicios sociales	320
	Taller Ocupacional Municipal	1.146
TOTAL		**11.631**

En la propuesta del Plan no se considera una necesidad concreta de nuevas dotaciones asistenciales, que como en los demás casos pueden plantearse en el futuro en las parcelas resultantes de nuevas intervenciones en áreas de suelo urbano no consolidado.

i. Dotaciones Culturales-Ocio.

Las instalaciones culturales y de ocio existentes suponen una superficie total de 12.473 m², de modo que considerando un estándar de 0,55 m²/hab resulta un superávit de 3.739 m².

No obstante, se ha previsto que el edificio que actualmente se utiliza como Ayuntamiento en calle Tenorio/calle Cipriano Alhambra, pueda destinarse en un futuro, una vez traslado aquél, para acoger algún uso de SIPS, preferentemente socio-cultural.

Dotaciones Culturales-Ocio		**Superficie m²**
Existentes		
	Auditorio de San Francisco	1.473
	Palacio de los Salcedos	1.434
	Plaza de Toros	8.500
	Casa de Cultura	1.066
Propuestas		
	Equipamiento sociocultural C/ Cipriano Alhambra	1.403
TOTAL		**13.876**

j. Otras Dotaciones.

Aquí se incluyen: mercados, cuerpos de seguridad del estado, centros administrativos, escuela de empresas, pabellón de exposiciones, Iglesias y Conventos y Cementerio.

- Dotaciones comerciales: se propone un mercado en la parcela actual y un nuevo mercado de abastos en la parcela que ocupa actualmente la Estación de Autobuses, así como el edificio que recoge el matadero municipal (1.062 m²) junto a la Plaza de Toros.

- Dotaciones de seguridad: Se mantiene la Casa Cuartel de la Guardia Civil a la entrada desde la carretera de Úbeda, con 4.670 m² de parcela.

- Dotaciones administrativas: Se mantienen las instalaciones existentes que suponen 2.568 m², distribuidos entre el Ayuntamiento (1.769 m²), la oficina del INEM (121 m²), los edificios de Correos y Telégrafos (374 m²), los Nuevos Juzgados (304 m²).

- Escuela de empresas: 1.015 m² de edificación en una parcela de 11.497 m².

- Biblioteca Municipal: 843 m².

- Cementerio Municipal: 28.993 m².

Como resumen de las propuestas de equipamiento SIPS en el núcleo de Baeza se tiene:

	Superficie existente m²	**Superficie propuesta m²**	**TOTAL m²**
Dotaciones Sanitarias	2.182	1.130	3.042
Dotaciones Asistenciales	11.621	---	11.621
Dotaciones sociales	3.151	----	3.151
Dotaciones Culturales-Ocio	12.473	1.403	13.876
TOTAL	**29.427**	**2.533**	**31.960**

K. Reserva para la ampliación de la Academia General de la Guadia Civil.

Se establece una reserva para la posible ampliación de la Academia en el ámbito de SGMF-BA-2 con una superficie de 18.257 m2

L. Sistemas generales dotacionales del núcleo de Baeza:

Ámbito	**DENOMINACIÖN**	**Superficie m²**	**Clase de suelo**
SGEQ-D-BA-1	Deportivo Este	61131,39	SUC
SGEQ-D-BA-2	Deportivo Oeste	30159	SUS
SGEQ-D-BA-3	Instalación Hípica	28800	SNU
SGEQ-E-BA-1	Universidad Inter. Antonio Machado	7937,07	SUC

SGEQ-E-BA-2	Conservatorio Elemental de Música	577,69	SUC
SGEQ-E-BA-3	Escuela Municipal de Danza	4611,48	SUC
SGEQ-E-BA-4	Escuela de Arte Gaspar Becerra	2989,49	SUC
SGEQ-E-BA-5	IES Andres de Vandelvira	9324,28	SUC
SGEQ-E-BA-6	IES Santísima Trinidad	3698,62	SUC
SGEQ-E-BA-7	Educativo norte	8200	SUNC
SGEQ-E-BA-8	Educativo Acera de Solares	6000	SUS
SGEQ-S-BA-1	Centro de Salud Carlos Sierra	1722,7	SUC
SGEQ-S-BA-2	Centro Cultural Cuartel de Sementales	4453	SUC
SGEQ-S-BA-3	Ayuntamiento	3127,81	SUC
SGEQ-S-BA-4	Hospital Purísima Concepción	7618,11	SUC
SGEQ-S-BA-5	Mercado de Abastos	2263	SUNC
SGEQ-S-BA-6	Biblioteca-Casa de la Cultura	759,18	SUC
SGEQ-S-BA-7	Cementerio	27995,06	SNU
SGEQ-S-BA-8	Nuevo Centro de Salud Norte	1130	SUC
SGEQ-S-BA-9	Centro de interpretación y aparcamiento	6723	SUNC
SGMF-BA-2	Ampliación de la academia de la Guardia Civil	18257	SNU

2.2.4. Las áreas de intervención.

a. Acceso desde Jaén y área de San Vicente.

Área urbana formada en la ladera norte del Cerro del Alcázar entre ella y la antigua vaguada del arroyo. Se encuentra limitada por la C/ Puerta de Córdoba al Norte, la Plaza del Pópulo al Este, el final del paseo Antonio Machado al Sur y el Parque Patrimonio de la Humanidad al Oeste. Esta área se ha ocupado con residencia, usos industriales y agropecuarios. La mezcla de usos se ha resuelto recientemente a favor de la residencia y la obsolescencia de la industria. Esta cuña se vincula especialmente a una de las fachadas más singulares del casco al configurar un zócalo construido a los pies del Cerro, de ahí su fragilidad visual.

La sustitución de los usos tradicionales por usos residenciales ha supuesto la transformación de la imagen del barrio y la alteración del paisaje del borde de la ciudad en uno de los lugares más significativos. Las nuevas construcciones en varias plantas quitan protagonismo al cerro del Alcázar, ocultan la pendiente en otra hora fortificada y diluyen la relación de la ciudad con su enclave geográfico.

La colmatación del barrio de San Vicente, además de la alteración del paisaje, supondría un problema funcional. La densidad de viviendas y población se acumula en un lugar con escasa dotación y acceso. Por último, es a través de este arrabal donde existe la oportunidad de generar un acceso peatonal a la ciudad histórica desde un gran aparcamiento exterior.

El Plan plantea la localización de un nuevo acceso al centro desde el barrio de San Vicente para lo cual prevé la localización de un aparcamiento y centro de recepción en la parte oeste junto al muro que delimita en la actualidad el SGEL-BA-4 Parque Patrimonio de la Humanidad. Este aparcamiento será compatible con el nuevo ferial que se trasladará a los terrenos ocupados por el antiguo vertedero.

Desde este aparcamiento se establece un itinerario mediante la reserva de una plaza en el final de la calle San Vicente y un paseo en el borde del suelo urbano hasta el pie de la muralla. Al pie de la muralla se reserva un paseo peatonal con conexión a la calle Antonio Machado.

El Plan plantea una actuación de sellado de la ciudad en esta zona, poniendo fin al crecimiento residencial del barrio de San Vicente y generando una actuación de espacio libre en el borde del barrio y pie del Cerro del Alcázar que contribuya a proteger y mejorar la imagen desde el oeste y sur.

Para la preservación de la imagen del cerro y la muralla se establece la limitación de las alturas de la nueva edificación. La altura máxima de la edificación es decir las cubiertas (entendiendo la cumbrera de la misma) y las instalaciones o chimeneas construidas por encima de las mismas no sobrepasarán la altura de la base de la muralla (entendiendo por muralla el conjunto de construcciones defensivas formada por: muro, antemuro y camino de ronda, siendo el techo de la nueva construcción la cota topográfica la del camino de ronda o, en su defecto, la base del antemuro de la muralla).

Las actuaciones previstas para la reforma del barrio de San Vicente y borde oeste son:

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CLASE DE SUELO
SUC-BA-ED-1	C/ San Vicente – C/ Antonio Machado	URBANO CONSOLIDADO
SUC-BA-ED-2	c/Los Gatos	URBANO CONSOLIDADO
SUNC-BA-9	C/ del Cura- C/ San Vicente	URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-BA-12	Acceso Carretera de Jaén	URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-BA-19	C/San Vicente-C/Antonio Machado	URBANO NO CONSOLIDADO

b. Los Ejidos y la Avenida Alcalde Puche Pardo

Los espacios que antaño se correspondían con los antiguos ejidos públicos de Baeza se reconocen hoy como áreas de usos mixtos donde se han implantado diversos equipamientos urbanos. El Parque del Vivero, la Plaza de Toros, la estación de Autobuses, los talleres para el mantenimiento de las carreteras se implantan en estos espacios junto con áreas residenciales de baja densidad. Asimismo estas áreas residenciales son en su mayoría promociones unitarias: conjuntos de viviendas que responden a un proyecto común dando lugar a un espacio urbano cuidado.

Se trata de un área urbana de gran interés desde el punto de vista funcional y simbólico. Su posición próxima al casco e intermedia entre éste y la expansión Este de la ciudad, convierte al área en charnela y en un lugar idóneo para implantar usos de entidad y de alcance para toda la ciudad.

Dentro del área existen dos zonas que deberían ser reformadas a medio plazo. Por una parte los talleres de conservación de carreteras son un uso anacrónico en este lugar y deberían ser trasladados a los nuevos suelos industriales que se preverán en el Plan. De otra, la Estación de Autobuses, que ocupa un lugar excepcional para atender el movimiento interurbano y potenciar su servicio pero su instalación necesita una reforma y mejora del acondicionamiento. La transformación de la Estación de Autobuses debería ligarse a la mejora de la intersección de la Avda. de Andalucía con la Avda. Puche Pardo y a la ampliación de la dotación de aparcamiento rotatorio al servicio del casco. Por esto se ha optado por trasladar la estación de autobuses a los terrenos ahora ocupados por la Feria mientras estos terrenos se destinan a localizar el mercado de abastos y aparcamiento.

Junto a los Ejidos aparece la Avenida Puche Pardo prolongación de la conexión territorio con Úbeda. La vinculación funcional que ha existido con Úbeda ha favorecido que en los bordes de la principal vía de conexión se haya ido localizando un crecimiento singular. A lo largo de la Avda. Puche Pardo, la vía de salida desde Baeza, se ha implantado el recinto ferial o la principal instalación deportiva del municipio pero también la antigua factoría de la Lois hoy transformada en naves y centro comercial.

Más recientemente se localizaron la instalación sanitaria y el conjunto de naves industriales dispuestas a la salida de forma más o menos aleatoria. Por último, en época reciente, el crecimiento se extiende en sus bordes siguiendo los caminos laterales, adaptándose a la topografía con dificultad y con escaso aporte de infraestructuras y urbanización es el caso de las naves localizadas en el borde de la carretera y las edificaciones residenciales en el camino de las Montalvas.

Los bordes de la vía se conforman de manera fragmentaria con la implantación de usos dotacionales e industriales a la que posteriormente se añadió un relleno residencial que completa y da continuidad a la trama urbana y a la ciudad. Respecto a este sector y la forma de crecimiento seguida cabe indicar varias cuestiones que deben ser tenidas en cuenta para su ordenación. En primer lugar las relaciones con Úbeda previsiblemente se incrementarán los próximos años como consecuencia del funcionamiento en red de las principales ciudades de la comarca. El incremento de relaciones se seguirá produciendo por la carretera A-316 que en la actualidad se encuentra en proceso de mejora y, en consecuencia, el acceso más directo seguirá siendo la avenida Puche Pardo.

En la medida que la importancia de esta vía se mantenga o aumente el interés por localizar en ella usos singulares se reforzará. Previsiblemente se crearán tensiones para la transformación de algunos de los usos existentes que ya, en la actualidad, no presentan su mejor ubicación. En concreto el recinto ferial se queda estrecho en su actual enclave y algunas de las naves que aparecen realizarán sus actividades de forma más eficaz y con menos molestias al vecindario en alguno de los nuevos polígonos industriales. Desde un punto de vista de interés general de la ciudad, en este sector se debería favorecer la localización de actividades terciarias que por una parte sirvieran para incrementar las relaciones con Úbeda y de otra facilitarán la creación de una imagen urbana más coherente.

Las intervenciones previstas son:

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CLASE DE SUELO
SUNC-BA-6	Avda. Alcalde Puche Pardo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-BA-15	Conexión C/ Calle Diego de Hoces -C/Sierra Morena	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-BA-7	Nuevo Mercado	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

c. Acceso de Úbeda y Montalvas.

El ámbito integra un conjunto de usos dispares como cuele ocurrir en los bordes de ciudad relacionados con una carretera importante. En el ámbito aparecen suelos industriales en el borde de la carretera de Úbeda, la colonia de vivienda unifamiliar a lo largo del camino de las Montalvas dotadas de una excelente localización sobre el escarpe y la vega y usos municipales.

La propuesta consiste en la integración del sector mediante la consolidación de los usos existentes y la mejora de la urbanización. Se delimitan unidades para ocupar los suelos vacantes o con usos obsoletos y se completa la red viaria para mejorar el acceso de la zona de las Montalvas y suelos industriales.

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CLASE DE SUELO
SUNC-BA-1	Paseo de las Montalvas-Ronda Norte	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-BA-2	Reforma instalación hípica	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-BA-3	Camino Virgen de la Salud-Ronda Norte	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-BA-16	Actividades productivas acceso de Úbeda	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-BA-18	Montalvas C/ Real Nido de Gavilanes	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

d. La reestructuración y ampliación del norte del casco.

La zona queda enmarcada por la Avda. de Andalucía y la C/ Acera de la Trinidad al Suroeste, al Norte por toda la zona de nuevo crecimiento industrial y residencial apoyada en los caminos de salida tradicionales y al Sureste por el Camino virgen de la Salud y la C/ Madre de Dios.

La parte norte del casco quedó estructurada tradicionalmente por los caminos de salida del casco: camino de la Escaleruela, camino del Cementerio, camino de la Tenienta, camino de Rus y camino de La Yedra. Estas vías sirven de soporte a un conjunto de tejidos urbanos de distinta génesis, incluso algunos fragmentos de arrabales históricos

hoy apenas reconocibles más que por los restos de algunos edificios en torno al antiguo convento de San Antonio. Estas áreas coexisten con solares, huertas o fincas agrícolas que el planeamiento vigente prevé para la extensión de la ciudad y cuya ejecución está aún pendiente.

Completa éste área un cinturón de urbanizaciones residenciales de vivienda unifamiliar, en distinto grado de ejecución, y los polígonos destinados a naves agrícolas. Paquetes urbanos inconexos entre sí y apenas integrados con el resto del tejido urbano.

La parte norte ha acogido el crecimiento de la ciudad de las últimas décadas y aquí se han organizado las nuevas urbanizaciones residenciales. Esta tendencia se deberá mantener en el futuro. Las condiciones topográficas del asentamiento, la localización de la ciudad histórica y la organización de las infraestructuras principales convergen en convertir los terrenos localizados al norte y al este en los más adecuados para extender la ciudad. Esta extensión se puede producir con sencillez, mediante la continuidad de los elementos principales que han estructurado el territorio, fundamentalmente los caminos históricos, a los que se deberá añadir en el proceso de urbanización nuevos elementos que solventen las demandas de un área urbana como vías de ronda, dotaciones, etc.

En este proceso de extensión urbana por continuidad de la ciudad existente la localización de los polígonos de almacenaje suponen una barrera. Las implantaciones de los polígonos de naves de almacenaje de maquinaria y material agrícola condicionan esta forma de crecimiento especialmente el enclave localizado más al sur en las proximidades de la carretera de La Yedra.

Esta área urbana y su futura extensión depende para su conexión con el resto de la ciudad de la antigua red de caminos que en muchos casos han visto reducida su anchura o modificado sus trazados en lugares críticos impidiendo un servicio adecuado. Las vías en arco camino de la Redonda y la futura Ronda urbana Norte adolecen de similares dificultades. Ambas vías tienen problemas de conexión en sus extremos con las vías principales (Avda. de Andalucía y Puche Pardo) y su capacidad de tráfico se ve reducida por la salida de vehículos de cocheras particulares.

La segunda cuestión que se debe advertir es que esta área y, en especial, la parte norte en formación presentará dificultades para atender las demandas dotacionales de la población. La fragmentación del territorio en ámbitos de planeamiento de tamaño medio o pequeño da como resultado una dimensión de las parcelas de equipamiento insuficiente para la localización de instalaciones adecuadas y funcionales.

La propuesta del Plan se dirige a completar los vacíos existentes y levantar las actividades que presentan mayor nivel de conflicto con la ciudad residencial. En las actuaciones de consolidación de estas zonas se prevén terrenos dotacionales con capacidad para acoger las demandas de la nueva población que se asentará en esta zona urbana. Así mismo se prevé al norte la extensión de la ciudad actual mediante la reserva de terrenos urbanizables.

En cuanto a la concreción de los objetivos de ordenación en las áreas de intervención propuestas habría que diferenciar dos grupos de intervenciones. Por una parte, las denominadas de “reforma y consolidación del Arco Norte”, y, de otra, las nuevas previsiones de “extensión norte” del núcleo.

1º. Reforma y consolidación Arco Norte.

La necesaria reestructuración y consolidación de la primera corona de crecimiento norte del núcleo, como área de crecimiento prevista en el planeamiento vigente, queda reflejada en el nuevo Plan General como áreas en diversos grados de ejecución y áreas de planeamiento incorporado. Sectores sobre los que puntualmente se han podido incorporar ciertos ajustes para lograr un mejor encaje en los objetivos del nuevo Plan.

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CLASE DE SUELO
SUNC-BA-API-U14	Industrial U-14 del PG vigente	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO API
SUS-BA-5	Residencial Sector S-4 del PG vigente	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUO-BA-API- S-5	Residencial Sector S-5 del PG vigente	SUELO URBANIZABLE ORDENADO API
SUO-BA-API- S-11	Residencial Sector S-11 del PG vigente	SUELO URBANIZABLE ORDENADO API
SUO-BA-API-S12	Residencial Sector S-12 del PG vigente	SUELO URBANIZABLE ORDENADO API
SUO-BA-API-S-14	Residencial Sector S-14 del PG vigente	SUELO URBANIZABLE ORDENADO API

Junto a los sectores del planeamiento vigente en ejecución, el nuevo Plan propone operaciones puntuales, en SUNC para la regeneración del tejido urbano en esta parte de la corona norte de Baeza. La más significativa tiene que ver con la el traslado de la Cooperativa El Alcázar y su transformación a usos residenciales junto a las necesarias mejoras y transformación urbana asociadas a los accesos desde Carretera de La Yedra.

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CLASE DE SUELO
SUNC-BA-13	Camino de la Redonda	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-BA-14	Cooperativa El Alcázar	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-BA-5	Ctra. de la Yedra-C/ del Aladrero	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-BA-4	Acceso Ctra. de la Yedra	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-BA-8	C/ Laurel- Patio de la Trinidad	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2º. La extensión norte.

El nuevo modelo urbano prevé como reservas para el futuro crecimiento residencial, los espacios que quedan acotados por el trazado de la Ronda de circunvalación Norte. Un trazado que ha condicionado el diseño de la estructura general de la ciudad especialmente en sus áreas de crecimiento. Asimismo las reservas industriales tienen a integrar el núcleo que ha surgido en torno al Polígono de la Escaleruela y las ampliaciones ya previstas por el planeamiento, concretamente en la Modificación del PG vigente actualmente en tramitación.

Las actuaciones previstas para la extensión del Norte de Baeza son las siguientes:

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CLASE DE SUELO
SUS-BA-2	Ampliación Polígono Escaleruela Norte	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUS-BA-3	Ampliación Polígono Escaleruela Este	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS-BA-1	Residencial Avenida de Andalucía	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SUNS-BA-2	Reserva Residencial Norte	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SUNS-BA-3	Oeste del Cementerio	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

e. Extensión noroeste.

Este sector se encuentra enmarcado al Sur por la Carretera de Jaén, al Oeste por el Camino de la Fuente de la Bullidena y la C/ Extremadura, al Norte por la C/ Francisco Escolano y la Avda. de Andalucía y al Este por la Avda. de Sevilla, carretera de circunvalación y Camino de la Redonda. El crecimiento del núcleo urbano hacia el Oeste estuvo condicionado durante décadas por la topografía forzada y las dificultades de conexión y continuidad con el caserío consolidado. Esas condiciones de partida se han mantenido hasta la actualidad y la ocupación por usos urbanos de este territorio se ha producido mediante la implantación de grandes enclaves: polígono industrial y Academia de la Guardia Civil que mediante un funcionamiento más o menos autónomo permiten solventar las dificultades topográficas y de acceso.

Las conexiones del sector se vertebran mediante la carretera de salida hacia Jaén y la Avda. de Sevilla que conecta la anterior con la carretera de Ibros. Es éste un sistema viario que debe compartirse entre estas instalaciones y el resto de la ciudad. En especial la Avda. de Sevilla debe cumplir funciones de ronda urbana al tiempo que satisface la entrada y salida de la Academia lo que da como resultado su colapso en momentos de entrada o salidas masivas.

La Academia de la Guardia Civil sirve de lugar de habitación a más de cinco mil personas. Esta cantidad es casi una tercera parte de la población de Baeza. La población que se concentra en este lugar tiene demandas de movilidad y aparcamiento similares a otros ciudadanos. Es necesario solventar el déficit que en la actualidad tiene la Academia de aparcamiento y accesibilidad. Complementariamente la Academia tiene necesidad de contar con una instalación deportiva con mayor calidad y que cuente con una capacidad superior. Esta demanda coincide con la de los barrios residenciales limítrofes que carecen de instalaciones locales y están alejados de complejo deportivo municipal.

El polígono industrial se encuentra prácticamente colmatado en la actualidad. En este polígono se localizan empresas y actividades diversas de tipo comercial, almacenaje, transformación y manipulación y montaje. Es en la actualidad el espacio industrial más extenso y diversificado del municipio y tiene prevista una ampliación hacia el oeste. El nuevo Plan amplía este crecimiento hasta el lugar donde la pendiente cambia con fuerza impidiendo la urbanización.

Las propuestas del Plan suponen completar la estructura urbana hasta el trazado de la nueva Ronda Norte en su arco oeste. En la construcción del nuevo modelo urbano se da prioridad a estos nuevos suelos urbanizables, los únicos sectorizados previstos para el núcleo de Baeza, espacios que ayudarán a resolver la integración funcional y morfológica del enclave de la Academia al tiempo que permitan obtener y completar las dotaciones deportivas del municipio, el equipamiento más deficitario de Baeza.

Extensión noroeste, intervenciones previstas:

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CLASE DE SUELO
SUNC-BA-10	Avda. Andalucía / Avda. Comunidades Autónomas	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-BA-11	Avenida de Andalucía-Camino de la Escaleruela	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUS-BA-1	Residencial C/ Comunidad de Extremadura	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUS-BA-4	Ampliación Polígono de La Dehesilla	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

3. El núcleo de La Yedra.

3.1. Modelo urbano.

El diagnóstico reconocía en este núcleo como rasgo característico su carácter lineal y la subordinación de los espacios construidos a la carretera N-322 que junto al Santuario constituyen el origen de la implantación. La falta de una estructura urbana coherente es el resultado de la exclusividad de uso residencial en paquetes aislados de urbanizaciones de viviendas unifamiliares, consecuencia de un crecimiento a saltos y desordenado.

Este carácter lineal y la autonomía de las distintas urbanizaciones implica la simplificación de las zonas homogéneas reconocibles en la Yedra, limitadas básicamente a tres: Zona del Santuario, Sector Norte y Sector Sur, junto a otras urbanizaciones aisladas. El sector Norte está más desarrollado debido a los menores condicionantes naturales iniciales para su ocupación ya que ésta es la zona de cotas más elevadas del núcleo, frente a un sector Sur, abierto a una vaguada natural en el que la existencia de zonas inundables han limitado el crecimiento.

La ordenación del núcleo de La Yedra parte de la necesidad de dotarlo de estructura urbana y mejorar su funcionalidad interna, así como completar los equipamientos básicos para alcanzar un nivel básico de dotaciones urbanas exigibles a un núcleo de estas características, a la vez que se recuperen y pongan en valor espacios de interés que se encuentran en el territorio del asentamiento.

A diferencia del planeamiento vigente, que sólo se planteaba una clasificación de suelo sin definir una verdadera estructura urbana, el modelo de ordenación propuesto intenta vertebrar las diferentes urbanizaciones existentes a partir de dos elementos básicos de ordenación de la nueva estructura urbana: la red viaria y los espacios libres.

- El mallado y continuidad de la red viaria, una red que resuelva unas mínimas continuidades entre las urbanizaciones existentes al tiempo que se complete una retícula funcional básica. Para ello se han previsto conexiones viarias imprescindibles a incorporar en la ordenación de las nuevas urbanizaciones. Asimismo hay que destacar el cambio de carácter y mejora de la funcionalidad de la carretera N-322 con la próxima ejecución de la autovía A-32 cuyo trazado discurre por el sur del núcleo, por lo que la antigua carretera podrá asumir el carácter de vía urbana, como eje de organización interna lo que permitirá un tratamiento más integrador entre la zona norte y sur del núcleo.

- El diseño de un sistema de espacios libres que reconozca los espacios con valores naturales o ambientales más significativos del núcleo, como son los de la vaguada sur, y distribuido de forma equilibrada en el territorio. Se propone así la creación de dos nuevos parques denominados Parque Norte y Sur de La Yedra. Espacios necesarios para mejorar las condiciones ambientas y paisajísticas del núcleo, aportando además áreas de ocio y esparcimiento al aire libre de interés para un núcleo con estas características. Junto a los espacios libres se ha estimado necesario dotar al núcleo de unas instalaciones deportivas de entidad suficiente, como dotación complementaria a los usos de residencia estacional y de vacaciones característicos de este núcleo.

El núcleo de La Yedra es el resultado de un crecimiento no reglado. Fruto de ese proceso de formación y crecimiento es la ocupación a saltos y la carencia de urbanización completa de algunas de las bolsas consolidadas. El planeamiento anterior clasificaba esas bolsas como suelo urbano pendiente de la realización de un plan especial u otro planeamiento de desarrollo que realizará la urbanización y creará reservas dotacionales. El presente Plan opta por clasificar las áreas edificadas o semiconsolidadas como suelo urbano no consolidado, con la obligación de redactar proyectos de urbanización que completen las redes de urbanización y reguladas mediante la aplicación de ordenanzas.

El nivel de consolidación de estas zonas hace inviable el cumplimiento de los estándares dotacionales exigidos por la LOUA dentro de los ámbitos de urbanización. Por otra parte, el uso de la edificación se hace por pequeños periodos de tiempo de verano o épocas vacacionales. En estos casos la reserva necesaria para la edificación es la de espacios libres y zonas verdes de uso público compatibles con la implantación de áreas deportivas. En consecuencia se ha optado por que los distintos ámbitos de urbanización participen en la consecución de la red de espacios libres mediante una contribución dineraria destinada a adquirir los terrenos reservados a este fin de acuerdo con lo previsto en el art.113 j de la LOUA. Estos ámbitos contribuirán a adquirir 31.643 m^2.

Las previsiones de nuevos suelos urbanizables mantienen los considerados en el planeamiento vigente, reconociéndose que se trata de vacíos entre urbanizaciones aisladas existentes cuyo desarrollo ayudaría a completar una estructura urbana coherente, a la vez que se satisface una demanda razonable para estas tipologías urbanas. No obstante sólo se clasifican dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, Reciben esta clasificación los sectores que completan grandes áreas. El resto de ámbitos se clasifican como Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Por áreas homogéneas, las propuestas de ordenación consisten en:

1. Santuario.

Esta zona, situada al Oeste del núcleo, entre la carretera N-322 salida a Rus y la C/ del Puentecillo constituye el origen del núcleo y se reconoce como plataforma diferenciada en el vértice occidental. La ordenación reconoce su carácter autónomo y como referente singular de la estructura del núcleo, manteniéndose los espacios libres asociados a la Ermita.

2. Sector Norte.

En la banda de urbanizaciones discontinuas que ocupan el norte de la carretera se reconoce su vocación de continuidad en cuanto a constituir una trama urbana, manteniéndose como suelos urbanizables (sectorizados y no sectorizados) los espacios vacantes entre urbanizaciones y definiéndose una red viaria básica que, en paralelo a la CN-322 venga a integrar todas las urbanizaciones. Esta red se

apoya en la carretera vieja de Rus, paralela a la N-322, y en los caminos que salen perpendicularmente desde ésta hacia en Norte. Completa la ordenación del sector la reserva de espacios para crear el Parque Norte de La Yedra.

3. Sector Sur.

Las mayores dificultades topográficas impuestas por la vaguada del arroyo, que aporta a su vez el valor y la diversidad ambiental del medio rural de La Yedra, son los rasgos de este sector del núcleo donde las implantaciones residenciales también se han sucedido por paquetes de urbanizaciones discontinuas. Las llanuras de inundación del arroyo de La Yedra y los Alamos Blancos se clasifican como suelo no urbanizable reajustando los ámbitos y sectores. La localización del Parque Sur, recogendo los espacios asociados a la vaguada que no se incluyen en las llanuras de inundación.

4. Urbanizaciones aisladas.

El Camino del Loreto y la carretera de Ibros han servido de base para estas urbanizaciones aisladas situadas al Sur del núcleo. Por su cercanía al núcleo de La Yedra se han venido vinculando funcionalmente a él aún cuando se trate de asentamientos autónomos y así se han de mantener en la nueva ordenación.

El resumen de intervenciones previstas en la Yedra es el siguiente:

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CLASE DE SUELO
SUNC-LY-1	Camino Viejo de Rus	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-LY-2	El Cortijuelo 1	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-LY-3	El Cortijuelo 2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-LY-4	El Cortijuelo 3	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-LY-5	Al sur de c/Aldea de la Yedra	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-LY-6	C/ de la Viña de Lozano	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-LY-7	Ctra. De Baeza/Camino del Fuentecillo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-LY-8	Camino del Fuentecillo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-LY-9	Camino Virgen de la Salud	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-LY-10	Sur del Santuario	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-LY-11	Ampliación Urbanización Santander	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUO-LY-API-SE-9	Sector SE-9	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUO-LY-API-SE-11	Sector SE-11	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUO-LY-API-SE-12	Sector SE-12	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS-LY-1	c/ Virgen del Gavellar	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUS-LY-2	C/Concejo / Camino Viejo de Rus	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUS-LY-3	Antiguo Sector SE-1	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS-LY-1	Ctra. De Linares/ c/ Aldea de la Yedra	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SUNS-LY-2	Al sur de c/ Aldea de la Yedra	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SUNS-LY-3	El Cortijuelo	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SUNS-LY-4	Camino Viejo de Rus 1	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SUNS-LY-5	Camino Viejo de Rus 2	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SUNS-LY-6	Camino de la Casa del Conde	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SUNS-LY-7	Camino de la Huerta de los Pinos	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

3.2. Dotaciones en La Yedra.

Las especiales características del núcleo de La Yedra, explican la inexistencia de determinadas dotaciones urbanas. Básicamente cuenta con instalaciones deportivas locales, servicios de atención médica y espacios libres, los más significativos y reconocidos en el núcleo localizados junto al Santuario.

a. Espacios libres.

En la actualidad no existen espacios libres de sistema general en La Yedra. Los sistemas locales están constituidos por los espacios ligados al Santuario de La Yedra (5.552 m²), el llamado Parque de San Andrés (522 m²) y las reservas de zonas verdes en el interior de las urbanizaciones con espacios que oscilan entre los 1.500 y 3.500 m²., si bien no todas ellas cuentan con espacios libres públicos.

Para las zonas verdes de carácter local se maneja en este caso el estándar de 10 m²/viv.

La Yedra	Viv	Sup actual m²	Estándar m²/viv	Superficie m²	Balance m²
	402	6.074	10	4.020	2.054

Como vemos existe un superávit de espacios libres al existir pocas viviendas aunque ocupan una gran extensión, y la población residente durante todo el año es un número bajo.

Cuando se desarrolle el planeamiento previsto se reservarán espacios libres que cubran las necesidades de las nuevas viviendas. También por el tipo de edificación predominante en La Yedra, unifamiliar aislada en parcelas de dimensiones considerables, en torno a los 700 m², el espacio libre queda en el interior de éstas, y de ahí la menor necesidad de espacios libres de escala local.

Como ya se ha expresado, la propuesta de ordenación intenta estructurar y vertebrar las diferentes urbanizaciones existentes a partir de un sistema de espacios libres sustentado en los espacios con valores naturales o ambientales, como son los de la vaguada sur, y borde norte del núcleo.

Estas actuaciones de espacios libres se identifican como:

El Parque Norte, un parque que podrá albergar instalaciones deportivas y que se localiza en terrenos que son en una extensión considerable de propiedad municipal situados en el límite norte del núcleo, con una extensión total de 29.873 m^2. Esta reserva se considera una dotación complementaria a los usos de residencia estacional y de vacaciones que ayudaría a generar un enclave dotacional de mayor centralidad en el núcleo. Su obtención se adscribe en buena medida al Suelo Urbano No Consolidado de La Yedra, en torno al 80%. El resto lo aportarían los suelos urbanizables.

De los espacios que constituyen el Parque Sur de La Yedra, de 13.385,9 m^2, una parte se obtendrá por su adscripción al SUNC (los SGEL-LY-4 y 5); el resto, SGEL-LY-6, se obtendrán por permuta, compra o expropiación y se clasifican como Suelo No Urbanizable. El parque tendrá un carácter de espacio libre apenas urbanizado, donde dominen las plantaciones y arbolado, conservando las especies de arbolado y ejemplares existentes, parte de este espacio es zona inundable debiendo ajustarse a lo exigido por la Ley del Agua.

Los estándares aplicados para la obtención de estos espacios han sido los siguientes:

- En Suelo Urbano No Consolidado, los espacios equivalentes al 10% de la superficie del sector más 5m^2/hab.
- En Suelos Urbanizables, un estándar de 10 m^2/viv.

Estos espacios libres con carácter de sistema general superan las exigencias mínimas establecidas por la legislación. La justificación del tamaño de estas reservas se basan en la necesidad de proteger espacios inundables, en la recuperación paisajística de la vaguada ocupada por las distintas urbanizaciones y en la incorporación de dotaciones y espacios públicos que consoliden el paisaje como un factor de atractivo para la actividad de segunda residencia que se desarrolla en él.

b. Dotaciones.

- Deportivo.

Existe un complejo deportivo y de ocio, la Piscina de La Yedra situado en la carretera N-322 con 6.629 m², pero de gestión privada. En las urbanizaciones de reciente construcción, Urbanización San Sebastián, Urbanización Las Viñas y Urbanización Santo Domingo, existen deportivos privados con una superficie de 9.182 m².

Asimismo se ha previsto la compatibilidad de instalaciones deportivas, e incluso de SIPS que podrán ocupar hasta un 30% de la superficie del Parque Norte de La Yedra, como dotación complementaria a los usos de residencia estacional y de vacaciones.

- Servicios de Interés Público y Social, SIPS.

Se mantiene como dotación sanitaria el Consultorio Medico San Andrés con una superficie de 153 m², y como dotación religiosa la Ermita de La Yedra con una superficie de 506 m².

Desde el punto de vista cuantitativo, el estándar aplicable sería de 3 m²/viv, es decir que, para el total de viviendas existentes, 403, se precisa una superficie total de 1.206 m². Como la suma de dotaciones públicas es de 659 m², tenemos un déficit de 547 m². Asimismo, las 157 viviendas incluidas en actuaciones de SUNC generan un déficit de 471 m^2. En total, las necesidades serían de unos 1.130 m^2, déficit teórico que podrá quedar cubierto en los espacios reservados al Parque Norte, un parque equipado con instalaciones deportivas y servicios donde se podría generar un enclave dotacional de mayor centralidad en el núcleo.

4. El núcleo de Puente del Obispo.

4.1. Modelo urbano.

Dos aspectos se han considerado fundamentales como criterios de ordenación de este núcleo: por una parte, reconocer el valor urbanístico y arquitectónico del modelo de poblado de colonización original como aspecto que debe ser un referente en la nueva ordenación y las áreas de crecimiento. De otra, se trata de dar respuesta a las expectativas de desarrollo industrial de este núcleo así como de revisar las condiciones de accesibilidad del núcleo motivadas por el nuevo trazado de la carretera Jaén-Úbeda que discurre por la margen opuesta del río y que relega a un carácter secundario la carretera actual. En este sentido, se propone la ejecución de dos rotondas de acceso coincidentes con el núcleo residencial y con las nuevas áreas industriales previstas.

En efecto, la morfología del núcleo de Puente del Obispo, ordenada y regular, sin dificultades topográficas, muestra un esquema urbano que, como respuesta a una planificación previa, desarrolla una trama de manzanas regulares y de pequeñas dimensiones, una retícula que se ajusta a las dos trazas dominantes, la de la carretera y la de la ribera del río.

Para conservar los valores homogéneos del núcleo se establece una ordenanza específica que reconoce los invariantes urbanísticos y arquitectónicos existentes y que permitirá en su caso una cierta modernización de las edificaciones, pero nunca en detrimento de los valores de conjunto: la ordenanza denominada PO, Puente del Obispo.

El conjunto del núcleo actual constituye por tanto una zona homogénea con tipología predominante de vivienda unifamiliar entre medianeras que responde a la tipología de poblados de colonización. En todo caso, y por las expectativas de uso industrial existentes, cabría diferenciar una zona de expansión natural del núcleo actual hacia el sur, continuando la banda de terrenos comprendida entre la carretera y el río; y otra zona de nueva formación y de uso exclusivo de actividades productivas localizada frente al núcleo actual, al otro lado de la carretera.

Dado que los suelos industriales previstos en el borde sur del núcleo y aún no desarrollados obedecen a una Modificación de planeamiento reciente, de julio de 2004, la Revisión del Plan General considera adecuado su mantenimiento. Asimismo se ha ampliado la reserva de suelos productivos al oeste de la carretera A-316 comprendiendo un amplio territorio definido por el meandro del Río donde podrán desarrollarse en el futuro las expectativas de nuevas implantaciones industriales. En cualquier caso, los nuevos suelos de crecimiento deberán resolver adecuadamente, mediante la localización de espacios libres preferentemente, la transición entre el área residencial y la de actividades productivas.

Esta Reserva para actividades productivas se justifica en la necesidad de cubrir la demanda de naves y almacenes existente y en la creación de una oferta de suelo para actividades agropecuarias y apoyar actividades económicas más relacionadas con la industria agroalimentaria teniendo en cuenta la presencia en la zona de numerosas explotaciones olivareras entre otras. Una necesidad y especificidad de estas reservas de suelos industriales constatadas y justificadas también en la consolidación del corredor industrial que comienza a organizarse como un eje de actividad en torno a la carretera de Jaén-Mancha Real-Baeza y Úbeda, en el que se han de potenciar nuevos enclaves como el Parque Empresarial de Baeza en el tramo de eje económico Baeza-Úbeda.

En previsión de que los nuevos desarrollos industriales demandas en nuevas viviendas, el Plan General incorpora un área de desarrollo residencial que se localiza al sureste del núcleo actual, buscando una localización próxima al Guadalquivir.

Un resumen de las áreas de actuación previstas en Puente del Obispo se refleja en el siguiente cuadro:

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CLASE DE SUELO
SUNC-PO-1	Puente del Obispo Sur	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-PO-2	Industrial Ctra. de Jaén/Camino del valle	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-PO-API-U-22	Industrial U-22	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO API
SUS-PO-1	Industrial Sur	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS-PO-1	Meandro del Guadalquivir	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SUNS-PO-2	Residencial Este	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

4.2. Dotaciones en Puente del Obispo.

a. Los espacios libres.

Los espacios libres en el núcleo urbano del El Puente del Obispo están compuestos por plazas, jardines y áreas de juego infantiles, que muchas veces son apenas un ensanchamiento del viario acondicionado para la estancia con mobiliario urbano. En su mayoría son espacios de pequeña escala acorde con la tipología de la edificación.

Encontramos como sistema local de espacios libres:

Puente del Obispo	Sup. actual
La Plaza Fernando Viedma	3.624
Plaza de la Constitución	660
Plaza de San Isidro	586
Plaza 28 de Febrero	183
Plaza Santa Teresa de Jesús	205
Espacio Libre de la C/ San Andrés	290
Paseo de la Avda. de Jaén	3.170
	8.718 m²

Para las zonas verdes de carácter local se maneja en este caso el estándar de 10 m²/viv.

Puente del Obispo	Viv	Sup actual m²	Estandar m²/viv	superficie m²	Balance m²
	157	8.718	10	1570	7.148

Como vemos existe un superávit de espacios libres en este núcleo urbano. Al ser un pequeño núcleo de colonización su trazado y composición hacen que se formen espacios libres a la vez que la edificación y es por esto por lo que encontramos una buena dotación de estos espacios.

Por tanto, manteniendo los espacios libres calificados por el planeamiento vigente, se proponen como espacios libres de localización vinculada a los nuevos desarrollos residenciales la banda de suelos asociados a la ribera del río, con una función ambiental y paisajística.

En cuanto a las reservas para nuevos espacios libres, además de las dotaciones locales que acompañan a las actuaciones en SUNC y SUO, se prevé que los nuevos desarrollos industriales al oeste del núcleo, en el Meandro del Guadalquivir, establezcan como sistemas de espacios libres los terrenos asociados a la ribera del río Torres: el SGEL-PO-1 con una superficie de 76.618 m^2., al tratarse de espacios que poseen ciertos valores ambientales y paisajísticos.

b. Las dotaciones:

En este núcleo se parte de una situación en la que no existen déficits de dotaciones por lo que se mantienen los equipamientos existentes y no se prevén nuevas dotaciones salvo las que resulten de las obligadas reservas en las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado y nuevos Suelos Urbanizables, suelos todos ellos destinados a nuevas actividades productivas y sólo un ámbito residencial.

- Deportivo

Se mantiene la parcela existente con pistas deportivas al sur del núcleo con una superficie de 2.549 m².

- Servicios de Interés Público y Social (SIPS)

Como dotación sanitaria se mantiene el consultorio Médico en la C/ Carmen con una superficie de 183 m². Como dotación religiosa la Parroquia de Santa Teresa de Jesús con una superficie de 606 m². El Ayuntamiento con 296 m² y el Hogar del Pensionista con 141 m².

Desde el punto de vista cuantitativo, el estándar aplicable sería de 2 m²/hab, es decir, una superficie total de 942 m² si consideramos que hay 471 habitantes, como la suma de dotaciones públicas es de 6.198 m², tenemos un superávit de 5.256 m².
En cuanto a las reservas para nuevos equipamientos, se prevé que los desarrollos industriales al oeste del núcleo, el SUNS-PO-1, establezcan una reserva de equipamientos generales para satisfacer las necesidades de usos deportivos y socioculturales complementarios a los desarrollos industriales y de actividades económicas que se prevén. La reserva SGEQ-PO-1 de 24.618 m^2 se localiza en los espacios inmediatos a la carretera, para que actúe como espacio de transición y pueda servir también al núcleo actual.

4.3. Justificación de la delimitación del ámbito SUNS-PO-1

A continuación se justificará la delimitación del ámbito desuelo urbanizable no sectorizado SUNS-PO-1 y se establecerán las medidas complementarias de carácter ambiental específicas de aplicación al sector.

4.3.1. Demanda de suelo industrial y organización de la oferta en el municipio de Baeza.

La actividad productiva en el municipio de Baeza se manifiesta en la última década mediante la formación de una demanda diversa, fuertemente especializada y con requerimientos espaciales y de implantación específicos. El polígono industrial tradicional donde se mezclaban usos y actividades diversas ha dado paso a asentamientos de actividades productivas caracterizados por la homogeneidad del destino de la edificación y forma de explotación. Así en el municipio de Baeza los enclaves de suelos productivos se han ido especializando en el tipo de actividad o por similitud del tipo de explotación o negocio, pudiendo distinguirse los ámbitos donde se localizan las almazaras, los sectores donde se ubican las naves de aperos, el polígono que concentra talleres artesanales y naves comerciales y el lugar donde se han ido asentando las plantas de producción de tamaño mediano y grande. Cada uno de estas actividades requiere para su funcionamiento de ubicaciones distintas, exigen un grado distinto de compromiso con las infraestructuras de transportes y de proximidad con los núcleos de población.

La demanda de suelo industrial que se ha producido en la última década se ha caracterizado por la especialización del uso lo que ha influido en la ubicación de los polígonos y en la ordenación pormenorizada de los mismos. Básicamente, las demandas de suelo productivo en el municipio se han dirigido a los siguientes usos:

- Almazaras. Se trata de almazaras que en algunos casos ocupaban posiciones en el interior del casco urbano. La necesidad de la modernización de la maquinaria y sistema de producción junto a las molestias que producían en el interior del casco ha producido la salida de estas instalaciones del área urbana. Estas instalaciones son incompatibles con las áreas urbanas y se han localizado en suelo no urbanizable, fundamentalmente en el acceso desde la carretera de Ibros.

- Naves de aperos. Se trata de naves de pequeño tamaño que sirven para guardar maquinaria y utensilios utilizados en las labores agrícolas. Este tipo de naves se deben localizar cercanos al núcleo de población y con buena conexión con la red de caminos rurales. En el núcleo de Baeza se destina a este fin el polígono de la Escaleruela y su ampliación y en el núcleo de El Puente del Obispo los terrenos localizados al sur del núcleo cuya 1ª fase se encuentra en proceso de urbanización.

- Talleres y almacenes. Se trata de naves de tamaño medio que facilitan la implantación de negocios diversos como talleres mecánicos, chapa, carpintería y también naves para la comercialización de productos de cierto volumen como coches, maquinaria, electrodomésticos, muebles, etc. Estas naves buscan para la implantación polígonos próximos al núcleo de la población donde tienen su mercado principal y cercanos a la red de carreteras locales para captar mercado comarcal. En el caso de Baeza este tipo de

industrias se localizan en el Polígono de la Dehesilla y en la salida de la carretera de Úbeda.

- Industrias de tamaño medio y grande. Se trata de industrias que demandan de gran cantidad de suelo para su funcionamiento y que además necesitan una gran accesibilidad por la que llega la materia prima o sale la producción. Este tipo de actividad no ha tenido una oferta estructurada en el municipio de Baeza lo que ha dado lugar a su implantación de forma anárquica en el término. El principal enclave de este tipo se ubica en la carretera de Baeza a Úbeda en la intersección con la carretera de Clavijo sobre suelo no urbanizable, pero también ha dado lugar a la localización de instalaciones aisladas en suelo no urbanizable.

El Plan General vigente preveía para la acogida de estas demandas el sector del polígono de la Escaleruela que se especializó en la localización de pequeñas naves agrícolas, el sector de la Dehesilla que se especializó en talleres y almacenes. Ambos sectores están ocupados en su integridad y la ampliación de la Dehesilla no se ha llegado a aprobar. Las nuevas almazaras se han ido localizando en el acceso de la carretera de Ibros. Para otras demandas el planeamiento no contaba con suelo previsto.

El agotamiento del suelo urbanizable con destino industrial incluido en el Plan General llevó a partir del año 2004 a realizar diversas modificaciones puntuales fundamentalmente para localizar naves de aperos agrícolas y pequeños talleres tanto en el núcleo del Puente del Obispo como en el de Baeza. En la actualidad se han aprobado modificaciones de planeamiento con esta finalidad al sur del núcleo del Puente del Obispo y, en el núcleo de Baeza, al norte del polígono de la Escaleruela.

La Administración regional ha puesto en marcha en los últimos años una iniciativa para localizar un centro logístico a caballo de los términos municipales de Baeza y Úbeda. La finalidad de la instalación es la de ofertar suelo para actividades aplicadas en la logística del transporte.

A la vista de esta circunstancias el Plan General opera previendo ofertas de suelo para cada tipo de la demanda. El Plan prevé la localización de suelos productivos y orienta cada uno de los nuevos polígonos hacia las distintas demandas que aparecen aunque la regulación de usos se organiza de forma flexible .

De esta forma el Plan protege el enclave donde se han localizado las almazaras en la salida de la carretera de Ibros, reservando este suelo para instalaciones de este tipo.

La oferta de suelo para la localización de naves de aperos agrícolas se ubica en el núcleo de Baeza en la zona de la Escaleruela, en Puente del Obispo al sur del núcleo, manteniendo las previsiones contenidas por las recientes modificaciones, y en el núcleo de Las Escuelas se prevé completar un área ya existente.

La localización de talleres y almacenes se prevé fundamentalmente en el núcleo de Baeza en la ampliación de la Dehesilla y en los nuevos sectores junto a la carretera del Cementerio. Además se trata de consolidar con este uso el enclave existente en la carretera de Úbeda a Baeza completando el núcleo industrial alrededor de la carretera de Clavijo. La nueva avenida urbana, que enlaza las dos ciudades, es un eje vertebrador de estas iniciativas que ya se consolidan con las instalaciones de muebles, etc.

Finalmente, es necesario cubrir las demandas de suelo destinadas a industrias de tamaño medio y grande. Esta demanda que se produce de forma esporádica se viene localizando de manera aleatoria sobre suelo no urbanizable. El Plan General opta por canalizar esta demanda y preparar suelo para su localización, evitando la dispersión en el término y los efectos territoriales derivados. Para este fin prevé la reserva de suelos productivos del SUNS-PO-1.

4.3.2. Criterios utilizados para la implantación de la reserva de actividades productivas SUNS-PO-1.

La instalación productiva de gran tamaño tiene lógicas de aparición e implantación en el tiempo que son difíciles de prever. El planeamiento opta en este caso por establecer una reserva de suelo en cantidad y capacidad de acogida suficiente para canalizar la demanda futura y por ello clasifica el suelo como urbanizable no sectorizado. Esta clasificación permite la reserva de los suelos para el fin que se pretende pero su activación se producirá cuando aparezca la iniciativa concreta que se acomode a las características del lugar.

El tamaño de la reserva se hace con el criterio de tener la capacidad suficiente para atender cualquier demanda incluso si esta apareciera en la forma de un asentamiento integrado como parque empresarial, parque especializado en un área productiva o centro tecnológico. La reserva de suelo se plantea con un tamaño suficiente para canalizar las demandas que pudieran producirse y evitar las restricciones de planes anteriores que han provocado la dispersión de actividades productivas en el término municipal.

Para localizar esta reserva de suelos, en el planeamiento se han buscado los terrenos del término que contienen buena conexión con las redes de infraestructuras de comunicaciones para dar cobertura a los procesos productivos. Examinado el término municipal se localiza la reserva en un ámbito cercano a un núcleo de población, evitando la formación de nuevos núcleos y próximo a infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y energía con posibilidades de servicio desde las redes principales de infraestructuras.

En concreto los criterios utilizados son los siguientes

1. Apoyar el sistema urbano existente.

El Plan General prevé una organización del territorio municipal basado en el mantenimiento del sistema urbano actual impidiendo la formación de nuevos núcleos de población o urbanización, limitando la proliferación de usos urbanísticos en el suelo no urbanizable y evitando los efectos nocivos de la dispersión de la urbanización en el territorio. La reserva de suelo productivo para instalaciones de gran tamaño debe producirse próxima a alguno de los núcleos del municipio y en proximidad a la red de carreteras regional.

2. Accesibilidad desde la A-316.

La reserva se ubica al servicio de la comarca y bien relacionado con el marco provincial. El lugar más adecuado está en las proximidades de la vía regional A-316 en proceso de convertirse en autovía y que contará con conexión con el núcleo de Puente del Obispo. La localización en las proximidades del núcleo permite utilizar como acceso al sector el mismo utilizado para la población de Puente del Obispo lo que evita la multiplicación de accesos en la autovía y los efectos negativos sobre la funcionalidad de la vía que ello conllevaría.

3. Proximidad a la red ferroviaria.

La reserva localizada en Puente del Obispo cuenta con la cercanía de la red ferroviaria localizada al norte del Guadalquivir.

4. Topografía favorable de los terrenos.

La topografía del término municipal está dominada por los terrenos alomados con cambios de nivel constantes. Los terrenos para la implantación se buscan con una topografía suave que eliminen la necesidad de grandes movimientos de tierra y faciliten la implantación de las instalaciones productivas. Esta circunstancia hace inservibles para la localización del sector industrial una parte considerable de los terrenos del término.

5. Existencia de redes de servicios e infraestructuras.

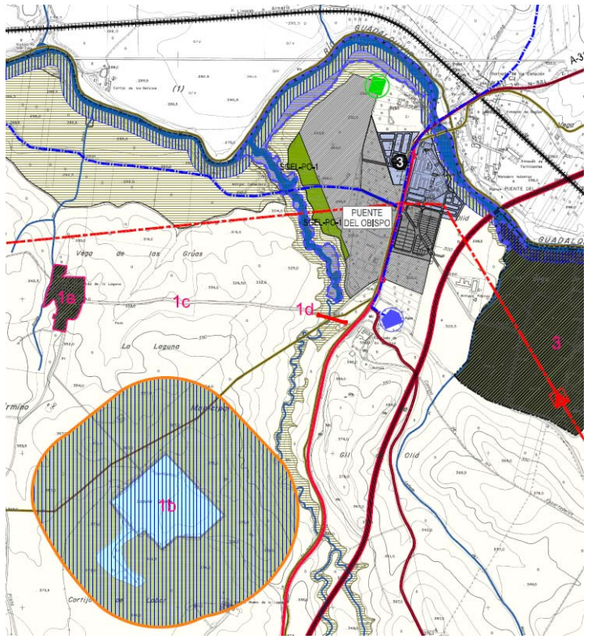
El funcionamiento de las actividades productivas exige contar con infraestructuras que atiendan sus demandas de abastecimiento, saneamiento, comunicaciones y energía. Sin perjuicio de la ampliación y modernización de las redes existentes, El Puente del Obispo cuenta con las redes de infraestructuras necesarias para dar cobertura a las necesidades de implantación y producción de una instalación productiva.

6. Respeto a los recursos naturales.

La localización de los suelos productivos no se superpone con terrenos protegidos por normativa ambiental. La ubicación se realiza sin superponer el ámbito de los suelos productivos con terrenos protegidos por legislación ambiental o de aguas.

7. Respeto a los recursos culturales.

La localización de los suelos productivos no se superpone con terrenos protegidos por conservación del Patrimonio Histórico. Los datos existentes y los estudios arqueológicos realizados hasta la fecha no impiden la implantación de las actividades productivas en el ámbito de limitado.



Propuesta de planeamiento

4.3.3. Incidencia del sector SUNS-PO-1 sobre los espacios naturales.

4.3.3.1. Característica del LIC Tramo inferior del río Guadalimar y Alto Guadalquivir y el LIC Laguna Grande

El núcleo del Puente del Obispo se localiza a orillas del Guadalquir y a unos 2 Km al norte de la Laguna Grande. El río Guadalquivir contiene los recursos naturales más relevantes dentro de un espacio transformado por el manejo agrícola y puntualmente por las labores extractivas en las orillas del río.

El río Guadalquivir en las proximidades de Puente del Obispo y Laguna Grande tienen consideración de LIC con las denominaciones el ES6160010 Tramo inferior del río Guadalimar y Alto Guadalquivir y el ES6160004 Laguna Grande.

El Guadalquivir a su paso por el Puente del Obispo es un cauce de agua flanqueado por bosque galería con una anchura total (cauce y bosque galería) que oscila entre los 60 y los 130 m. Los bosques galería están formados por bandas de vegetación paralelas al cauce del río Guadalquivir, dominadas fundamentalmente por choperas y alamedas que se encuentran acompañadas de un sotobosque arbustivo, generalmente espinoso, en las zonas aclaradas de arbolado. El bosque galería en esta parte del río tiene entre 20 y 40 m de anchura y ha permanecido estable en los últimos 50 años como se deduce de la comparación con la imagen del año 1956.

Imagen aérea de los LIC y el núcleo del Puente del Obispo

La fauna de la vegetación riparia es variada. Según la información ofrecida por los formularios de las Red Natura 2000, documentación que sirvió de base para la declaración de los Lugares de Interés Comunitario. El LIC de La Laguna Grande es un embalse de regulación de aguas para el regadío del olivar que se ha ido colmatando y por tanto modificando su fisonomía, presentando actualmente además de la lámina de agua, una abundante formación vegetal de porte arbóreo, dominado fundamentalmente por la familia de los tarajes. La colmatación de la laguna ha favorecido la formación de un ecosistema que alberga a la avifauna, tanto acuática como del olivar circundante, así como a los mamíferos de la zona que encuentran en ella el refugio idóneo. La laguna constituye un importante lugar de avifauna acuática se ha detectado la presencia de la cerceta pardilla y la malvasía cabeciblanca.

En el LIC ES6160010 Tramo inferior del río Guadalimar y Alto Guadalquivir, las especies más relevantes que habitan en este hábitat están vinculadas al medio acuático, en el grupo de los reptiles se ha identificado el *mauremys lerprosa*, recogido como prioritario en la Directiva 92/43/CEE, dentro de los peces es han identificado el *chondrostoma polylepis, el rutilus alburnoides, y el cobitis taenia*, de ellos la primera especies se encuentra recogida en el Anexo de la Directiva 92/43/CEE y en el grupo de los invertebrados unos insectos denominados *oxygastra curtisii* y *ophiogomphus cecilia*, igualmente recogidos en el Anexo de la Directiva.

En la actualidad los principales peligros a los que están sometidos estos espacios son los derivados de las prácticas agrícolas que se desarrollan en las inmediaciones. La utilización de productos fitosaniarios y las prácticas de gestión del suelo provocan elevados niveles de erosión con los consiguientes riesgos de aterramiento.

Entre los LIC de la Laguna Grande y LIC del Alto Guadalquivir dista una distancia de 2 Km. Entre ambos espacios discurre el río Torres, afluente del Guadalquivir.

4.3.3.2. Afección del ámbito del SUNS-PO-1 sobre los LIC.

En el documento Estudio de Impacto Ambiental se recoge la incidencia de la actividad urbanística sobre los terrenos ocupados por el sector. En el presente informe se analiza los efectos de la transformación urbanística de los terrenos del ámbito SUNS-PO-1 sobre los LIC con las denominaciones el ES6160010 Tramo inferior del río Guadalimar y Alto Guadalquivir y el ES6160004 Laguna Grande.

1. Afecciones al ámbito del LIC.

Como se deduce de la planimetría los terrenos del ámbito de planeamiento se localizan a una distancia del LIC del Tramo inferior del río Guadalimar y del Alto Guadalquivir que oscila entre los 100 y 150 m y del LIC de Laguna Grande de 1.000 m.

La delimitación prevista del SUNS-PO-1 no invade ni reduce la superficie de ninguno de los LIC.

2. Afecciones derivadas del uso de los terrenos.

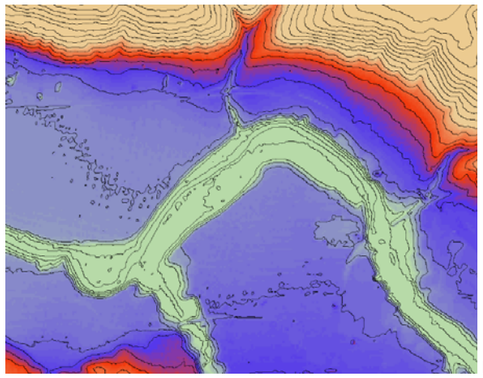
La clasificación de este suelo como urbanizable no sectorizado implica que para su desarrollo necesita un Plan de Sectorización y este instrumento de planeamiento está sometido al trámite de evaluación ambiental. Ese instrumento establecerá los usos pormenorizados de la actividad a localizar, el tamaño y densidad de edificación, la zonificación de usos, la calidad de las redes de infraestructuras exigidas, el número de sectores, la temporalidad, etc.

Para determinar con precisión los efectos ambientales de la actuación urbanística es necesario conocer con exactitud el uso pormenorizado que tendrán los terrenos. Sin embargo, para los casos de suelo urbanizable no sectorizado, el Plan General sólo puede determinar los usos prohibidos. En este caso se han prohibido los usos que, generalmente, implican mayores efectos ambientales. En consecuencia se prohíben las actuaciones que exigen para su implantación Autorización Ambiental Integrada (AAI), así como las actividades que precisan de Autorización Ambiental Unificada (AAU) excepto las previstas en las categorías 3, 5, 10 (se prohíbe la 10.9) del Anexo I de la GICA por tener una menor presión ambiental al menos en su formulación general. De forma general se prohíbe la localización de actividades industriales que por su contaminación atmosférica o ruido pueda alterar la avifauna de las áreas protegidas cercanas. Se recomienda la localización de actividades productivas limpias con menor potencial contaminante.

3. Afecciones a los suelos del LIC

El LIC del Tramo inferior del río Guadalimar y del Alto Guadalquivir incluye el cauce del río Guadalquivir, el bosque galería asociado con una anchura entre 40 y 60 m y terrenos de cultivo con una anchura media de 50 m. Cauce, bosque galería y terrenos agrícolas incluidos en el LIC se ubican en la vaguada natural formada por el río.

El ámbito de planeamiento SUNS-PO-1 se localiza sobre una terraza elevada sobre el río Guadalquivir. El ámbito está elevado sobre el cauce del río y el resto de los terrenos incluidos en el LIC unos 20 m de altura.


Modelo topográfico del ámbito

La posición del ámbito del planeamiento no afecta a la vaguada natural del río ni a los suelos bajos donde se ubica el LIC. La posición en un alto de la futura zona urbanizable permite controlar los vertidos y escorrentía natural.

La posición en vaguada de los suelos del LIC del Tramo inferior del río Guadalimar y del Alto Guadalquivir pueden favorecer alteraciones de los mismos producidos por el acarreo de áridos que favorezca el relleno o aterramiento de los suelos del LIC. Estas alteraciones pueden producirse: por modificaciones de la red de drenaje superficial que produzca erosiones o sedimentaciones que alteren las condiciones naturales de los terrenos, por erosión del borde de la terraza, por el acarreo de finos por acción del viento o por contaminación procedente de actividades humanas tanto en la fase de obra como de funcionamiento del sector.

Estos efectos pueden ser mitigados mediante acciones en la ordenación de los terrenos, la ejecución de las obras y el funcionamiento de las redes de servicios del sector cuando este entre en funcionamiento. En este sentido las medidas complementarias ya establecidas para el planeamiento, junto a las específicas propuestas para el sector mitigarán los efectos antes indicados.

Dada la distancia entre el ámbito de planeamiento y del LIC Laguna Grande no se prevén afecciones a los suelos allí localizados.

4. Afecciones a la vegetación del LIC.

El ámbito de planeamiento SUNS-PO-1 queda separado del bosque galería que rodea el Guadalquivir una distancia que oscila entre los 150 y los 250m. El SUNS-PO-1 se separa de la llanura de inundación de periodo de retorno de 500 años, ocupando la terraza natural.

La transformación del suelo para la explotación del olivar limita la vegetación natural en la actualidad. Tanto la fotografía aérea el año 1.956, como la más reciente muestra la explotación del olivar hasta la zona limítrofe del bosque de ribera. Estos mismos usos se mantendrán como un colchón entre el LIC y el ámbito del sector.

Los efectos de la urbanización sobre el LIC son derivados de la presencia de vertidos atmosféricos, vertidos sólidos, alteración de las aguas y la introducción de vegetación invasora que desvirtúe el bosque galería presente en la zona. La importancia y calidad de de los vertidos atmosféricos dependerá en gran medida de las actividades que finalmente se localicen por lo que deberán ser sucesivas fases de planeamiento de desarrollo las que controlen estos efectos e impongan las limitaciones más convenientes para la protección del LIC. Como criterio general el funcionamiento de las redes de urbanización previstas y los usos no contaminantes no producen efectos negativos sobre la vegetación de la zona.

La distancia entre el LIC y el ámbito junto con las acciones que se pueden adoptar durante la fase de obra y el funcionamiento de las servicios urbanísticos del sector evitarán los efectos negativos derivados de la urbanización del ámbito SUNS-PO-1.

Dada la distancia entre el ámbito de planeamiento y del LIC Laguna Grande no se prevén afecciones a la vegetación allí localizada.

5. Afecciones a la fauna del LIC.

Como se ha indicado más arriba las especies más relevantes que habitan el LIC del Tramo inferior del río Guadalimar y Alto Guadalquivir están vinculadas al medio acuático. El ámbito de planeamiento SUNS-PO-1 por distancia y por el control de vertidos que se le exige no producirá un efecto negativo sobre las especies acuáticas.

Tampoco se deducen efectos directos sobre el LIC de Laguna Grande dada la distancia entre el ámbito del SUNS-PO-1 y la Laguna Grande que se sitúa a más de 1 Km de distancia. La fauna de este espacio, además de la acuática, tiene una importante presencia de avifauna en sintonía con la fauna que aparece en el LIC del Alto Guadalquivir localizado al este del ámbito y que se extiende por el término municipal de Úbeda.

Estos espacios, LIC del Tramo inferior del río Guadalimar y Alto Guadalquivir y Laguna Grande, no están conectados territorialmente. En el paraje donde se ubican los dos LIC, el cauce del río Torres es un espacio con características naturales. Presumiblemente este es el espacio con mejores condiciones para producir la permeabilidad ecológica. Las características naturales del cauce y orillas del trío Torres es el único lugar natural en un espacio profundamente transformado por la agricultura del olivar.

Desde el planeamiento se ha propuesto la protección del cauce del río Torres, para constituir un corredor ecológico que conecte la Laguna Grande con el río Guadalquivir estableciendo un pasillo de tránsito de fauna terrestre entre estos ecosistemas. En el cauce del río Torres el planeamiento ha definido una zona de protección por interés biótico que recoge la vegetación asociada al cauce, más ancha que el talweg del río y que conecta con el LIC, estableciendo una corredor lineal real a través del río Torres entre el LIC de la Laguna Grande y el LIC del Tramo inferior del río Guadalimar y Alto Guadalquivir, entendiendo que la actuación no rompe ni altera esta conexión entre los dos espacios protegidos, ni a los hábitats y especies que habitan. En este sentido debe indicarse que en la ribera del río Torres se prevé una franja de terrenos al sur de la actuación SUNS-PO-1 con la finalidad de crear un pasillo de espacios vegetados y bien conservados desde el punto de vista ambiental que relacionen el río Guadalquivir y la Laguna Grande.

Complementariamente en los LIC el Alto Guadalquivir (localizado al este del término y que se extiende por el término municipal de Úbeda) y de Laguna Grande existe avifauna con especies semejantes. El movimiento entre esos espacios discurre al sur del Puente del Obispo y del ámbito que se propone clasificar.

En cuanto a las medidas específicas que se deben adoptar tienen relación con la reducción de molestias que puedan afectar al uso de estos espacios por la fauna. Se trata fundamentalmente de reducir o acotar las molestias producidas en la fase de obras y en el funcionamiento del sector. Complementariamente se trata de fortalecer el papel de la ribera del río Torres como corredor de fauna entre los LIC de de la Laguna Grande y el LIC del Tramo inferior del río Guadalimar y Alto Guadalquivir.

6. Afecciones a la calidad de las aguas.

Por la localización de la actuación, uno de los factores ambientales sensibles a la implantación de las actividades industriales es la afección que se puede producir a las aguas superficiales y subterráneas. La proximidad del cauce del río Torres y del acuífero del aluvial del Guadalquivir implica tener una especial atención al tratamiento de las aguas y a las conexiones con las redes de saneamiento.

La Consejería de Medio Ambiente tiene definidas un conjunto de medidas protectoras de aplicación a los sectores de uso industrial, que están recogidas específicamente en el capítulo de medidas protectoras, donde se han trascrito estas recomendaciones como de obligado cumplimiento a todos los sectores de uso industrial y donde se especifican entre otras la obligatoriedad de que exista red separativa y que los vertidos que produzcan las industrias deben ser aptos para la red de alcantarillado, así como la implantación de un sistema de depuración propio de las aguas residuales que posteriormente se conectará a la EDAR.

La red de recogida de pluviales conducirá las aguas de lluvia y previo tratamiento las utilizará en su caso para riego o las conducirá al río.

En ningún caso esta permitido el vertido sin tratamiento previo o la utilización de fosas sépticas. Por último la transformación urbanística del sector SUNS PO-1 no alterará la escorrentía natural de los terrenos no transformados por la urbanización permitiendo que estos discurran hacia el Guadalquivir y el río Torres. La escorrentía natural de los espacios libres se mantendrá libre, dejándolas discurrir sin alterar su cuenca natural. El drenaje de zonas exteriores al ámbito de planeamiento que discurrieran por éste será conducido hacia los espacios libres perimetrales.

7. Afecciones a la calidad del aire: La implantación de actividades productivas puede implicar emisiones a la atmósfera de humos y partículas. Las características de estas emisiones dependerán del uso pormenorizado que finalmente se implante y que en todo caso estará sometido a evaluación ambiental durante el trámite de aprobación del Plan de Sectorización, y en la normativa 34/2007 de calidad del aire.

4.3.4. Medidas complementarias específicas de aplicación al sector.

El documento de Evaluación Ambiental del Planeamiento contiene medidas protectoras y correctoras que deberán ser seguidas, desarrolladas y ejecutadas por la totalidad del planeamiento de desarrollo que se elabore en el municipio.

Además de esas medidas el ámbito de planeamiento SUNS-PO-1 deberá incluir o desarrollar, en función de los usos que finalmente se localicen en el área, las que más adelante se señalan. En este sentido se debe advertir que en la actualidad se desconocen los usos pormenorizados que se localizarán en estos suelos por lo que las medidas que ahora se indican podrán ser ampliadas o ajustadas en función de ellos.

A. Sobre el factor suelo:

Dadas las condiciones de la zona se deberán evitar las acciones que puedan inducir el aterramiento o la contaminación de los suelos ocupados por el LIC. Para ello se cuidará de forma especial tanto en la fase de diseño como en la fase de obras las siguientes cuestiones:

A1. Medidas para mitigar posibles procesos de aterramiento.

- Se protegerá de forma especial el borde de la terraza donde se localiza al ámbito de planeamiento. Para ello se localizará en este borde una franja de espacios libres de uso y dominio público que deberá estabilizar la coronación y evitar la erosión de esa zona.
- Se evitarán los movimientos de tierra. Los viales se ajustarán a la topografía original del terreno evitando desmontes o terraplenes que favorezcan la erosión y el desplazamiento de áridos en la zona.
- Durante la ejecución de las obras se seguirán las medidas necesarias para evitar el desplazamiento de partículas de árido por efecto del viento y el desplazamiento de la maquinaria.
- Durante la ejecución de las obras quedará prohibido la apertura de caminos o pasos para conectar el ámbito de planeamiento con la vaguada del Guadalquivir y LIC.
- La escorrentía natural se derivará hacia los espacios libres de uso y dominio público perimetrales.

A2. Medidas para mitigar posibles procesos de contaminación de suelos.

- Se dispondrán contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la construcción de la obras.
- Si durante la ejecución de las obras se detectarán residuos caracterizados como peligrosos, se deberán retirar por el Gestor Autorizado de Residuos Peligrosos autorizados, según la ley 10/98 de 21 de abril de residuos y R.D. 833/88.
- Se deberá establecer un punto limpio, encargándose de su gestión una empresa con autorización para la gestión de residuos.
- Con carácter general se prohibirá la implantación de actividades que impliquen una contaminación del suelo. Quedan prohibidas las actuaciones que exijan Autorización Ambiental Integrada (AAI); quedan prohibidas las actividades que exijan Autorización Ambiental Unificada (AAU) excepto las previstas en las categorías 3, 5, 10 (se prohíbe la 10.9). Las actividades permitidas deberán justificar en su pormenorización o proyecto que no alteren la naturaleza del suelo.

B. Sobre la calidad de las aguas:

Se deberá evitar que tanto en el proceso de ejecución de las obras como de funcionamiento posterior se produzcan vertidos que alteren las condiciones de las aguas.

- Se ejecutarán redes separativas de saneamiento y de aguas pluviales.
- Las aguas pluviales deberán ser tratadas previamente a su reutilización.
- Las aguas pluviales previas al vertido a cauce público se realizará en las condiciones de disolución exigidas por la normativa.
- El agua para usos no potables de las instalaciones procederá principalmente de la reutilización de aguas pluviales, debiendo construir almacenamiento de pluviales.
- La escorrentía natural exterior al ámbito y que recorra éste deberá reconducirse hacia las áreas de espacios libres perimetrales.
- Las aguas residuales se recogerán de forma independiente en cada una de las actividades y será obligatoria la colocación de un pozo de registro en la salida de efluentes, para cada una de las naves del polígono industrial.
- Las aguas residuales serán objeto de tratamiento en EDAR.
- La EDAR estará en funcionamiento con carácter previo a la ocupación y puesta en servicio de la primera actividad o instalación productiva.
- Se deberá realizar un estudio hidrogeológico para evitar daños al acuífero.
- Con carácter general se prohibirá la implantación de actividades que impliquen la contaminación del agua superficial o el acuífero por encima de la capacidad de tratamiento o absorción del medio. Quedan prohibidas las actuaciones que exijan Autorización Ambiental Integrada (AAI); quedan prohibidas las actividades que exijan Autorización Ambiental Unificada (AAU) excepto las previstas en las categorías 3, 5, 10 (se prohíbe la 10.9). Las actividades permitidas deberán justificar en su pormenorización o proyecto que no producirán vertidos o emisiones que alteren las condiciones del agua superficial o el acuífero.

C. Sobre la flora:

Se deberá evitar que como consecuencia de la urbanización del ámbito se produzca un retroceso o pérdida del bosque galería. Para ello se evitará tanto en la fase de obra como de funcionamiento la presencia de elementos que perjudiquen el mantenimiento y reproducción de esta vegetación.

- Los ajardinamientos se proyectarán con criterios de sostenibilidad, primando la utilización de especies autóctonas. En ningún caso se podrán utilizar especies invasoras.
- Conservación de arbolado estableciendo una solución de continuidad entre el suelo urbanizable y no urbanizable.
- La protección del arbolado se realizará atendiendo a las Normas Técnicas de Jardinería y Paisajismo.
- Se establecerá un programa de plantación de especies arbóreas y arbustivas intercaladas que permitan dar cobijo a la fauna.
- Con carácter general se prohibirá la implantación de actividades que impliquen contaminación del aire que ponga en peligro la supervivencia del bosque galería. Quedan prohibidas las actuaciones que exijan Autorización Ambiental Integrada (AAI); quedan prohibidas las actividades que exijan Autorización Ambiental Unificada (AAU) excepto las previstas en las categorías 3, 5, 10 (se prohíbe la

10.9). Las actividades permitidas deberán justificar en su pormenorización o proyecto que no producirán vertidos o emisiones que alteren la vegetación de la zona.

D. Sobre la fauna:

Se deberá evitar molestias a la fauna que habita la zona tanto en la fase de ejecución como de actividad del sector.

- Inicio de las obras en los períodos de no nidificación, fundamentalmente de la avifauna.
- No se utilizarán en las construcciones cubiertas que puedan reflejar el sol, que produzcan brillo o cuyo color o textura pueda suponer rupturas en el entorno y afecciones a la fauna.
- La edificación se organizará según un gradiente de altura y densidad de forma que las instalaciones con menor ocupación y altura se localicen en las proximidades del borde de la terraza.
- Se realizará un tratamiento de borde, mediante el ajardinamiento y distanciamiento de la edificación.
- Se potenciará el cauce y orillas del río Torres para la permeabilidad de la fauna. A este fin se velará por la conservación de sus características naturales. El Plan General protegerá el cauce y sus orillas como suelo no urbanizable especialmente protegido. Se prohíben las actividades que tengan por finalidad la transformación del espacio y la pérdida de naturalidad. Complementariamente la franja de sistema general de espacios libres SGEL-PO-1 se vegetará con especies locales que favorezcan el cobijo y el paso de la fauna y potencien la orilla del río Torres como corredor faunístico entre los LIC. A tal fin se redactará un proyecto de tratamiento del SGEL-PO-1. El contenido y ámbito de este proyecto deberá ser recogido por documentos ulteriores que se redacten en paralelo al conocimiento de los usos pormenorizados y fases de desarrollo del área.
- Minimizar los niveles de ruido que puedan afectar a la fauna durante la fase de obras.
- Con carácter general se prohibirá la implantación de actividades que pongan en peligro la supervivencia de la fauna o que introduzcan molestias a la misma en forma de ruidos, vibraciones u otras afecciones. Quedan prohibidas las actuaciones que exijan Autorización Ambiental Integrada (AAI); quedan prohibidas las actividades que exijan Autorización Ambiental Unificada (AAU) excepto las previstas en las categorías 3, 5, 10 (se prohíbe la 10.9). Las actividades permitidas deberán justificar en su pormenorización o proyecto cumplir las exigencias de contaminación acústica establecidas por la GICA y la legislación en vigor en materia de emisión de ruido.

E. Sobre la calidad atmosférica:

Las actividades localizadas en la zona deberán evitar emisiones a la atmósfera que provoquen molestias a fauna y flora, al núcleo residencial cercano y a los trabajadores del complejo. Las actuaciones deberán incorporar las medidas necesarias para evitar vertidos a este fin se seguirán las siguientes medidas:

- Para la obtención de licencias de las actividades productoras de ruido y vibraciones con incidencia en la contaminación acústica deberán presentar un estudio acústico cuyo contenido estará recogido en los artículos 35 y 36 del Decreto 326/2.003.
- Se deberán emplear dispositivos que aumenten el ahorro energético y utilizar sistemas de energías renovables siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales.
- Tanto en la ejecución de las obras como durante la actividad se deberán aplicar los criterios establecidos en la ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Hasta que se publique el desarrollo reglamentario en materia de protección de la contaminación atmosférica de la ley 34/2007, las actividades potencialmente contaminantes seguirán la normativa establecida en el Reglamento de la Calidad del Aire.

- Con carácter general se prohibirá la implantación de actividades que impliquen contaminación del aire que ponga en peligro la supervivencia de la fauna. Quedan prohibidas las actuaciones que exijan Autorización Ambiental Integrada (AAI); quedan prohibidas las actividades que exijan Autorización Ambiental Unificada (AAU) excepto las previstas en las categorías 3, 5, 10 (se prohíbe la 10.9). Las actividades permitidas deberán justificar en su pormenorización o proyecto cumplir las exigencias de control de emisiones a la atmósfera y contaminación acústica establecidas por la GICA y la legislación en vigor en materia de emisión de ruido.

F. Sobre el planeamiento de desarrollo.

El Plan de Sectorización que se redacte para el desarrollo del sector deberá ser objeto de Evaluación Ambiental en los términos exigidos por la legislación vigente en el momento de su formulación.

La Evaluación Ambiental y las medidas que en el se adopten serán conformes con el nivel de detalle de ese documento. En concreto el Plan de Sectorización permitirá un mejor conocimiento de los usos a implantar, de las obras físicas que se deberán realizar y las condiciones particulares de los terrenos donde se implantarán. El mayor conocimiento de estas cuestiones permitirá una evaluación más afinada lo que deberá dar lugar a:

- Restringir usos y actividades que entren en competencia con los recursos naturales presentes en el lugar y en el LIC cercano.
- Establecer medidas complementarias o modular las aquí establecidas.
- Incorporar nuevos requerimientos a la ordenación.
- Establecer limitaciones al proceso de ejecución de las obras.

5. El núcleo de Las Escuelas.

5.1. Modelo urbano.

El núcleo de Las Escuelas presenta una morfología de núcleo compacto en sus manzanas centrales en torno a la Hacienda que le sirvió de origen, si bien se han ido consolidando usos urbanos en el frente de la carretera que atraviesa el núcleo ocupando así zonas de topografía más favorable.

Su morfología compacta y su escasa entidad no permiten diferenciar, a gran escala, áreas o sectores urbanos homogéneos. En todo caso, la consolidación del frente de la carretera con usos urbanos y la discontinuidad de las pistas deportivas implican una tendencia a la disgregación de la inicial compacidad del núcleo.

La ordenación de este núcleo sólo prevé tres áreas de intervención de pequeña entidad y todas ellas en Suelo Urbano No Consolidado. Una de ellas, el SUNC-LE-1 (antigua U-13 prevista por el planeamiento vigente), supone completar la demanda residencial del núcleo (8 viviendas) resolviendo la continuidad con las pistas deportivas municipales existentes. La ordenación de esta zona prevé un paseo en el frente de las viviendas así como un nuevo espacio libre que se sitúa en la encrucijada de los dos caminos que estructuran el núcleo, formalizándose así un nuevo espacio de acceso al mismo, que cubrirá el déficit existente así como las necesidades de las nuevas viviendas.

Así mismo se prevé una unidad para completar la parte sudoeste del núcleo, completando el viario y las manzanas residenciales existentes.

Se prevén otras tres actuaciones para la localización de talleres y almacenes. El SUNC-LE-2, en el extremo norte del núcleo y el SUNC-LE-3 para completar un pequeño enclave de naves existentes. En ésta última actuación se incorpora un espacio libre que evite el impacto paisajístico de estas tipologías en el borde oeste del núcleo. Además se reserva un ámbito para la localización de naves en suelo urbanizable no sectorizado

Las antiguas salinas de las Escuelas serán objeto de actuaciones de consolidación y conservación. Ligadas a estas actuaciones se pretende poner en marcha iniciativas lúdicas de esparcimiento y hoteleras. Estas actuaciones estarán en suelo no urbanizable y deberán cumplir las determinaciones establecidas para esa clase de suelo.

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	CLASE DE SUELO
SUNC-LE-1	Residencial Avenida de Baeza (UE-13)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-LE-2	Industrial Camino de Mancha Real	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-LE-3	Industrial C/Libertad	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

5.2. Dotaciones en Las Escuelas.

a. Espacios Libres.

Los espacios libres en el núcleo urbano de Las Escuelas están constituidos por pequeñas plazas y jardines, en su mayoría espacios de pequeña escala y acordes con la tipología de la edificación.

Se mantienen como sistema local de espacios libres los ya existentes: La Plaza de la Constitución (450 m²), constituye un espacio elevado, con arbolado, espacios para la estancia y una fuente, antesala de la Iglesia. La Plaza El Patio (780 m²) es un espacio formado por las fachadas de las edificaciones, surge del patio de un antiguo cortijo, y en la actualidad sólo cuenta con una isleta de vegetación y arbolado, estando el resto sólo asfaltado como acceso a las viviendas. Los espacios libres de las C/ San Isidro-Constitución (62 m²) y el de la C/ Libertad (380 m²), son sencillamente isletas con vegetación el primero y un ensanchamiento del viario con una fuente con forma de pilar el segundo, por lo que no los consideramos a efectos de cómputo puesto que no están acondicionados para su uso.

Las Escuelas	Sup actual m²
Plaza de la Constitución	450
Plaza El Patio	780
	1.230

Para las zonas verdes de carácter local se maneja en este caso el estándar de 10 m²/viv.

La aplicación de estos estándares para el núcleo de Las Escuelas, implica los resultados que se presentan en el siguiente cuadro:

Las Escuelas	Viv. existentes	Sup actual m^2	Estándar m^2/viv	Superficie m^2	Balance m^2
	125	1230	10	1250	-20

Existe un déficit de sólo 20 m², pero en realidad sería bueno equipar a este núcleo con un nuevo espacio libre más acorde a sus dimensiones. Para ello se prevé un nuevo espacio libre localizado en una de las actuaciones de Suelo urbano No Consolidado previstas en este núcleo, que supone un total de 10 nuevas viviendas. Dicho espacio libre se sitúa en la encrucijada de los dos caminos que estructuran el núcleo y en el frente de las viviendas, formalizándose así un nuevo espacio de acceso al mismo, con un

total de 4.863 m^2 que cubrirá los déficits existentes así como las necesidades de las nuevas viviendas.

Por último, se prevén pequeños espacios libres en las actuaciones de naves de almacenaje, lo que suponen 2.141 m^2.

b. Las Dotaciones en Las Escuelas.

- Deportivo

Se mantienen las instalaciones existentes: en el norte del núcleo las pistas deportivas municipales, con una superficie de 5.358 m², que deben ser acondicionadas en toda la superficie.

- S.I.P.S.

Se mantiene la dotación religiosa: la Iglesia con una superficie de 678 m² y junto a ésta como asistencial el consultorio médico con 312 m² y el Ayuntamiento con 320 m².

Desde el punto de vista cuantitativo, el estándar aplicable sería de 12 m²/viv, es decir, una superficie total de 1.500 m^2, como la suma de dotaciones públicas es de 6.348 m², tenemos un superávit de 4.848 m², constatándose que no existe déficit de dotaciones en el núcleo actual que deban ser resueltos.

6. La ordenación del centro histórico y la protección del patrimonio.

6.1. El modelo urbano y la protección del patrimonio en el Plan General de Baeza.

Para este Plan General, la dimensión patrimonial ha sido un referente constante en la definición del nuevo modelo urbano, que ha estado orientado, en todas sus líneas de actuación posibles, por el triple objetivo de puesta en valor, revitalización y mejora urbana de su centro histórico.

La dimensión patrimonial tiene en este caso un alcance especial. Baeza y Úbeda atesoran la condición de dualidad urbana y patrimonial declarada como Patrimonio de la Humanidad por sus valores singulares. El Plan General trabaja con el objetivo de reforzar esta dualidad desde el modelo de ordenación urbano-territorial que plantea.

El modelo de ordenación urbano-territorial desarrollado en el PG de Baeza tiende a reforzar el peso territorial de esta singular estructura urbana bicéfala además de fortalecer el casco de Baeza como centro y referencia de la ciudad.

El modelo urbano pretende así consolidar los valores de centralidad funcional y simbólica que viene desempeñando el área central y tradicional de Baeza, al tiempo que también se propone proyectar estos valores de cohesión y coherencia urbana en una periferia -la corona de crecimiento noreste- hoy por hoy desestructurada y marginal. La mejora de las condiciones de accesibilidad y el reequipamiento urbano junto a la recualificación paisajística y visual del centro histórico -especialmente en su espacio rural inmediato -el entorno del Cerro del Alcázar y sus laderas-, definen de forma sintética, el conjunto de objetivos explicitados en el modelo urbano con incidencia directa sobre el Centro Histórico.

La instrumentación de las estrategias adoptadas para materializar este modelo se extiende a todas a las escalas y determinaciones del planeamiento general. En síntesis las estrategias adoptadas son:

- **Protección del paisaje:**
  - Protección del escarpe sur.
  - Incremento de las áreas verdes a los pies del Cerro del Alcázar.
  - Consolidación de los usos industriales, mejora de la urbanización y formalización de una banda para la protección del paisaje.
  - Control de la imagen y morfología urbana de los nuevos crecimientos.
- **Mantenimiento de la estructura territorial:**
  - Mejora de la accesibilidad entre las dos ciudades. La modernización de la carretera Úbeda Baeza.
  - Incremento de la vinculación interurbana Úbeda-Baeza. Formación de espacios productivos a caballo entre ambas ciudades.
  - La vía verde del antiguo ferrocarril desmantelado y del camino de San Antonio.
- **Mantenimiento de la estructura urbana:**
  - El Plan General apuesta por una ciudad concentrada, típicamente mediterránea, basada en la calle y en la integración de usos. Para ello se parte de la ciudad construida, del reconocimiento de la red de calles existentes y del mantenimiento de la residencia como el aglutinante de los usos urbanos.
  - Mantenimiento de los usos existentes. El Plan actúa de forma general con el criterio de mantenimiento del uso consolidado y con el de transformación del uso cuando éste se revela como obsoleto o inadecuado en relación con los usos residenciales, la prestación del servicio o la protección del patrimonio. En un caso como Baeza la transformación de usos es siempre puntual y tiene que ver con vacíos o lugares ocupados por instalaciones inadecuados con los usos del entorno como almazaras, almacenes, etc.
  - Mantenimiento de las condiciones de edificación. El Plan plantea el mantenimiento de la ciudad construida mediante la conservación de la ordenanza vigente, evitar el incremento de edificabilidad y el aumento de la altura de la edificación.
  - Conservar la actividad del centro histórico. Se prevé mantener el centro histórico como centro funcional y terciario de la ciudad. Para cumplir esta función limitando posibles presiones o saturaciones que pongan en peligro el Patrimonio Histórico se adoptan estrategias en relación a:
    - La movilidad que reduzca la presión sobre esta zona. El aumento de movimientos de vehículo privado congestiona el conjunto histórico degradando su calidad ambiental. Se propone un conjunto de medidas para reducir el tráfico en la zona monumental y alrededor del Paseo.
    - La previsión de un centro comercial abierto en la calle San Pablo. Previsión de actividades comerciales y dotaciones de concentración de personas en las áreas limítrofes, exteriores al casco.
  - Articular el centro con los nuevos crecimientos. El centro ha sido hasta fecha reciente toda la ciudad de Baeza. El crecimiento residencial de la ciudad ha llevado aparejado la extensión del área urbana principalmente hacia el Norte. Este crecimiento ha quedado mal conectado con el casco urbano por los usos implantados en la zona de los Ejidos y por la propia organización de la red viaria. El Plan plantea:
    - La transformación de usos y consolidación de la zona de los Ejidos como charnela entre el casco y la extensión Norte mediante la ampliación del Parque Leocadio Marín, el levantamiento de usos obsoletos presentes en esta área y la

incorporación de actividad comercial que amplié el eje comercial de la calle San Pablo.

- Creación de un acceso para visitantes desde el sur. En el borde del Parque Patrimonio de la Humanidad se localiza un área de aparcamiento y un centro de interpretación desde el que parte un recorrido al pie de la muralla y reformando el borde del arrabal de San Vicente.

- Mejora paisajística del acceso desde la carretera de Jaén: Incorporación de la Feria y el centro de acceso a visitantes, y sellado del barrio de San Vicente.

- Mejora paisajística de los accesos desde Úbeda: Reforma de la zona industrial en el acceso, reforma de la avenida Puche Pardo, reforma de la estación de autobuses.

- Un modelo de accesibilidad alternativo al vehículo rodado.
  - Favorecer la movilidad a pie, bicicleta o transporte público.
  - Peatonalizar el casco intramuros y el Paseo.
  - Reservar paulatinamente para residentes la red viaria del casco extramuros.
  - Creación de aparcamientos disuasorios en el perímetro del casco.
  - Eliminar tráficos de origen-destino exterior al casco y reservar esta red viaria para movimientos internos.
  - Incorporar transporte público para conectar la periferia con el casco.

Algunas de las oportunidades existentes para la configuración de este modelo se localizan en las áreas de borde del centro histórico. Especialmente, habría que hacer referencia a tres ámbitos de intervención urbana que tienen un carácter estratégico:

- La transformación de los espacios ocupados por el Parque Móvil de Obras Públicas, recuperados para la ciudad con nuevos usos de equipamiento público sin alterar su fisonomía de espacio abierto salvo para rehabilitar los espacios hoy ocupados por naves y talleres obsoletos.
- La modernización y consiguiente traslado de la actual Estación de Autobuses, lo que permite de este modo la liberación encadenada de la parcela del Mercado actual en San Francisco, que se vería trasladado a los espacios que hoy ocupa la estación.
- Y, sin duda, el entorno del arrabal de San Vicente, en el borde oeste del centro histórico. Un espacio en el que se deben resolver tanto aspectos de integración visual y paisajística como las necesidades de accesibilidad y servicios turísticos y culturales complementarios que precisa el Conjunto Monumental de Baeza.

La transformación urbanística de estas áreas permitirá completar la estructura urbana y atender las necesidades actuales de la población, pues con estas actuaciones se obtienen algunos equipamientos y servicios necesarios a escala de toda la ciudad, intervenciones a las que se sumarían otras puntuales de menor calado, pero también complementarias.

Del mismo modo, el modelo urbano pone una especial atención en los objetivos de sostenibilidad y mejora de la calidad urbana y ambiental que también se traducen en el Centro Histórico en medidas y propuestas concretas sobre accesibilidad, peatonalización y aparcamientos, tendentes a disminuir la incidencia del tráfico motorizado en el Centro Histórico, junto a la restauración paisajística que demandan las laderas del Cerro y ruedo de espacios rurales que le acompañan.

El Centro Histórico, desde la dimensión patrimonial y socioeconómica, constituye en sí mismo uno de los recursos más valiosos para la ciudad, por lo que el nuevo modelo le asigna cometidos y funciones a partir de su excepcional valor urbano, y de ahí que, simultáneamente, se deban plantear las medidas concretas de protección patrimonial. Medidas que también deben hacerse extensivas a los elementos de valor histórico o cultural existentes en el resto del término municipal de Baeza.

En este sentido, **los aspectos de protección patrimonial en el Plan General** se plantean a partir de dos ámbitos diferenciados:

- El Centro Histórico de Baeza, que comprende el ámbito delimitado por el Plan Especial en el que se incluye ampliamente el Conjunto Histórico;

- Y, por otra parte, la protección de los elementos de interés patrimonial localizados en el resto del núcleo urbano y del término municipal. Yacimientos arqueológicos, edificaciones rurales y otros elementos construidos cuyo valor histórico o patrimonial requiere una consideración especial tanto para su efectiva protección como para su puesta en valor.

Respecto a los contenidos de **protección arqueológica** del Plan General, éstos se abordan de forma integrada para todo el municipio.

En ausencia de una Carta Arqueológica municipal que pudiese establecer un mapa de riesgo arqueológico, han servido de base los datos sobre intervenciones arqueológicas realizadas en el municipio, y recabados para realizar el estudio de potencialidades y riesgos de los nuevos suelos a transformar cuya reclasificación e incorporación al modelo urbano prevé el Plan General. Para estos ámbitos, el PG establece las cautelas arqueológicas adecuadas que se ven reflejadas en las fichas de planeamiento correspondientes.

Asimismo, el Plan General protege los yacimientos registrados por la Consejería de Cultura y localizados en el término municipal y, por último, mantiene la normativa de protección y zonificación arqueológica que preveía el PE para el Centro Histórico. En materia arqueológica, no obstante, y supeditada a la futura Carta Arqueológica, la normativa de protección del PG deberá ser complementada e incluso si así fuese necesario, modificada, por las Normas urbanísticas a las que habrá que traducir los resultados de la mencionada Carta Arqueológica.

Por último, es preciso afirmar que la **declaración como Patrimonio Mundial** y los compromisos de protección para cada uno de los ámbitos delimitados en dicha declaración, se han considerado y han encontrado respuesta en el nuevo Plan General. Tanto el Conjunto Monumental Renacentista como su zona de respeto están comprendidos en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico. Y en cuanto a la ordenación del territorio que media entre Baeza y Úbeda, y su vinculación y compromiso

con el paisaje, han sido aspectos relevantes considerados en la ordenación desde el objetivo de su protección y mejora.

En conclusión, cabe decir que el modelo urbano y territorial que define el nuevo Plan General ha estado supeditado a todas las decisiones que importan y afectan directamente a su dimensión patrimonial.

Desde el punto de vista documental, las determinaciones de protección patrimonial del presente Plan General se reflejan en los siguientes documentos: Memoria de Ordenación, Normas Urbanísticas, Fichas de actuaciones y ámbitos de ordenación, Listado de Bienes Protegidos por el Plan General y en los Planos de Ordenación siguientes:

Plano 01. Estructura del Territorio Municipal. 1:20.000.

Plano 02. Zonas del Suelo No Urbanizable. 1:20.000.

Plano 05. Protecciones en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico y Entornos de BIC. 1:1000.

Plano 06. Ordenanzas, Alturas y Ordenanzas Gráficas en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico. 1:1.000.

Plano 07. Zonificación Arqueológica en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico. 1:2.000.

6.2. Los contenidos de Protección del Plan General y la legislación patrimonial.

Los contenidos de protección patrimonial del planeamiento urbanístico y particularmente de los Conjuntos Históricos han sido modificados por la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía **LEY 14/2007, de 26 de noviembre, BOJA núm. 248, 19 de diciembre 2007.**

Este nuevo marco legal queda regulado en el CAPÍTULO II de la mencionada Ley sobre "Planeamiento de protección y prevención ambiental". Concretamente, en los artículos 29, 30 y, expresamente en cuanto a sus contenidos, en el artículo 31.

El artículo 31 establece los contenidos de los planes urbanísticos que afecten al ámbito de Conjuntos Históricos. En el caso del presente Plan General se trata de un planeamiento urbanístico que actúa en el ámbito en el que se inserta el Conjunto Histórico y por tanto deberá cumplir lo previsto en el artículo 31 apartado 1 y 2.

La estrategia adoptada por este Plan General es la de abordar los contenidos del artículo 31 apartado 1 y apartado 2, tal y como prevé el aparatado 3: *"Los Planes Generales de Ordenación Urbanística podrán incorporar directamente los requisitos de los apartados 1 y 2, o bien remitir, a través de sus determinaciones, a la elaboración obligatoria de Planes Especiales de Protección o planeamiento de desarrollo con el mismo contenido, estableciéndose un plazo máximo de tres años para la aprobación de estos últimos, a contar desde la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística."*

Este Plan General remite así a un nuevo Plan Especial de Protección y Catálogo que deberá desarrollarse en el plazo máximo de tres años como establece la Ley y cuyos objetivos serán:

- Actualizar los contenidos de protección de acuerdo con los criterios y experiencias sobre conservación de cascos urbanos.
- Ajustar la protección a las particularidades del caso de Baeza y a la evolución que ha seguido la protección de su patrimonio desde la aprobación del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Mejora Urbana de Baeza de 1990.
- Acomodar los contenidos de protección a los exigidos por la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

En tanto se redacta el nuevo Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Baeza, la regulación sobre el Conjunto Histórico será, con carácter transitorio, la que establece el PE así como el Catálogo de protección del Centro Histórico complementario a dicho Plan Especial, aprobados definitivamente el 12 de julio de 1990. Este documento debe considerarse parte de la ordenación pormenorizada preceptiva del presente Plan General para su ámbito, manteniendo, en todo caso, tanto el Catálogo existente como sus normas de protección.

A continuación, se justifican los **contenidos del artículo 31 de la LPHA en el nuevo Plan General de Baeza**: "Los planes urbanísticos que afecten al ámbito de Conjuntos Históricos deberán contener como mínimo:

a) La aplicación de las prescripciones contenidas en las instrucciones particulares si las hubiere.

En este caso, no las hay.

b) Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.

El modelo urbano del nuevo Plan General supone el mantenimiento de la estructura territorial y urbana existentes, que no se ven alteradas por sus determinaciones. Las propuestas territoriales respetan el sistema de asentamientos y sólo se introducen, en espacios que no comprometen los valores territoriales, nuevas áreas estratégicas que aprovechan las oportunidades territoriales y de las infraestructuras de comunicaciones para el desarrollo de actividades económico-productivas. Las reformas o reestructuraciones urbanas previstas no afectan a espacios incluidos en la Declaración de Conjunto Histórico (ni en la zona histórico-artística ni en la zona de respeto).

c) La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.

Junto al Catálogo de Protección del PE del Centro Histórico que el Plan General mantiene vigente con carácter transitorio y hasta su revisión, los demás elementos de valor patrimonial y espacios de interés reconocidos por sus valores naturales, medioambientales o protegidos por legislación sectorial, son protegidos por el nuevo Plan General e incluidos en el Listado de Bienes Protegidos del Plan General.

d) La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y establecerá las medidas correctoras adecuadas.

Para el ámbito del Conjunto Histórico, esta determinación tiene que plantearse a dos niveles o escalas diferentes. Desde el conjunto de la ciudad (la escala del Plan General) se ordena la estructura urbana para preservar y potenciar los valores del Conjunto Histórico (áreas de borde de San Vicente y acceso desde Jaén, y otros espacios no incluidos en la delimitación del Conjunto Histórico). Por otra parte, en el interior del Conjunto Histórico esta determinación se incorporará a los contenidos que debe desarrollar el nuevo Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

e) Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.

La ordenación de la estructura de usos propuesta para el Centro Histórico supone reconocer el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, manteniendo lo previsto en el PE. Dado el buen estado de utilización general del casco así como el desarrollo del Programa del Área de Rehabilitación Concertada, no se consideran necesarias otras medidas complementarias para su revitalización, salvo un ajuste en las propuestas de equipamientos urbanos y algunas intervenciones para sustituir usos obsoletos o inadecuados en zonas de borde del centro histórico que hoy día son necesarias para mejorar su integración con el resto de la ciudad.

Las calificaciones de equipamiento público contenidas en el Plan General, en tanto que incorporan nuevos equipamientos y se actualizan las previsiones del PE, prevalecerán sobre las de éste.

f) Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.

Si bien el Plan General asume con carácter transitorio la normativa de protección del Plan Especial de 1990 y lo que ello supone para conservar “las características generales del ambiente”, estos contenidos también deberán ser objeto de revisión y actualización en el nuevo Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que prevé el Plan General.

g) La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.

En tanto se redacta la Carta Arqueológica de Baeza, el Plan General protege directamente los yacimientos conocidos e incorpora normativa cautelar a partir de las prospecciones realizadas para el conocimiento de las potencialidades arqueológicas en las nuevas áreas de intervención y crecimiento urbano propuestas; asimismo incorpora una normativa de protección arqueológica complementaria para el Centro Histórico que parte del conocimiento existente en esta materia en la actualidad y la aplicación de normativas de situaciones similares (obligatoriedad de prospecciones arqueológicas previas según el tamaño de la parcela sobre la que se pretende actuar).

h) Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.

La ordenación de la accesibilidad, tráfico y aparcamientos en el centro Histórico ha sido un aspecto que se ha tenido presente en la ordenación a partir del criterio de favorecer la movilidad peatonal y la recuperación del valor de uso de sus espacios públicos. Medidas como la peatonalización de las áreas con mayores valores patrimoniales; la ordenación del tráfico para evitar aquellos tránsitos que son ajenos a los motivados por los propios residentes y que alteran la vida del casco; para evitar el aparcamiento indiscriminado de vehículos, etc. Son medidas encaminadas a proteger y poner en valor el patrimonio urbano de Baeza que no estaban reguladas de forma expresa en el PE de 1990.

Asimismo, **los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener**, además las determinaciones recogidas en el artículo 31.2:

a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.

La ordenación establecida por el Plan General en el ámbito del Conjunto Histórico supone el mantenimiento de las alineaciones, rasantes y parcelario existentes. Sólo en las zonas de borde y en los ejidos, que no están incluidas en el ámbito declarado, se ha considerado necesario plantear algunas propuestas justificadas que difieren respecto a la ordenación del Plan Especial para mejorar la integración del centro histórico con el resto de la estructura urbana. Estas actuaciones se describen y justifican más adelante.

b) La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.

En este aspecto se mantienen las ordenanzas actuales de protección y de sustitución previstas en el Plan Especial de 1990, aún cuando éstas deban ser revisadas con posterioridad a partir del criterio que dicta la propia Ley 14/2007, de considerar “excepcionales” las sustituciones en el ámbito del Conjunto Histórico.

Para las zonas de borde del PE, es decir, aquéllas que no estaban sujetas a alguna de las cinco subzonas de ordenanzas de protección, se mantienen asimismo las zonas de ordenanzas y determinaciones establecidas en el PE que asumía para estas zonas las ordenanzas del planeamiento general vigente en el momento de su tramitación.

6.3. Determinaciones transitorias hasta la revisión del PE del Centro Histórico.

En el ámbito del Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Baeza y de forma transitoria hasta que se redacte la revisión del mismo, se aplicarán:

- Las alineaciones, rasantes y ordenanzas (incluidas ordenanzas gráficas) previstas en el PE.

- Las catalogaciones y sus niveles de protección.

- Alturas. Prevalecen las establecidas en el PE y los planos de ordenación del PG recogen las allí establecidas. Como única excepción se ha alterado la asignada a las parcelas de calle San Ildefonso nº 11, 13 y 15 cuya altura de 3 plantas fue acordada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 18/01/2007. (Se trata de unas casas que fueron demolidas por fuerza mayor, un accidente aéreo, y se han vuelto a reconstruir con la altura que tenían).

- Se mantiene el Catálogo de protección y normas de protección contenidas en el PE.

- Dotaciones públicas. El Plan General mantiene las calificaciones de equipamiento público del Plan Especial. Sólo se exceptúa la calificación asignada a las ruinas de la iglesia de San Pedro que se suprime, dado que no reúne superficie suficiente para desarrollar este uso de equipamiento.

- Otros cambios de calificación: se suprime la calificación “Industrial” o de “Tolerancia Industrial” de diversas parcelas cuya transformación hacia otros usos y en desarrollo del PE ya se ha producido. Asimismo se realizan cambios puntuales en las calificaciones de diversas parcelas para ajustarnos a la realidad actual del centro histórico.

- Áreas de intervención.

Las áreas de intervención que preveía el PE se han ejecutado en su práctica totalidad y las dos que quedan pendientes han perdido su oportunidad hoy día:

- Unidad nº 2. Apertura de vial desde calle General Marchessi. La actuación pretendía ordenar un vacío interior de manzana mediante la apertura de una calle y la ejecución de un máximo de 10 viviendas mediante Estudio de Detalle; actuación para mejorar la permeabilidad interna de la trama y prevista por iniciativa privada, nunca llegó a ejecutarse y su oportunidad, hoy día, a la luz de la nueva LPHA, tampoco la hace aconsejable.

- Unidad nº 4. Recuperación de los restos románicos de San Pedro mediante compra o expropiación y destinadas a uso de equipamiento. Igualmente inviable tanto por la titularidad privada como por la escasa superficie de los mismos para este uso.

El Plan General suprime estas dos actuaciones aunque, en cambio, incorpora otra serie de intervenciones necesarias para desarrollar su modelo urbano. Entre éstas destaca la actuación prevista en el espacio ocupado por el mercado de San Francisco que pretende reactivar el conjunto monumental del casco extramuros de Baeza. Asimismo se contemplan otras áreas de intervención incluidas en el ámbito del PE, en zonas de borde del conjunto histórico y antiguos ejidos, que se describen más adelante y se entienden necesarias para mejorar la integración del Conjunto Histórico en la estructura general de la ciudad.

Por último, el Plan General introduce modificaciones en las ordenanzas del PE consideradas como mejoras para los fines de protección que también se explican más adelante.

En definitiva, las determinaciones que afectan a la estructura urbana del Centro Histórico y su integración en el modelo urbano y la estructura de la ciudad son definidos por el Plan General y no serán, por tanto, objeto de revisión por el Plan Especial.

Todas las modificaciones que introduce el Plan General directamente sobre la ordenación del PE se detallan más adelante, en un apartado resumen de modificaciones a efectos de clarificar la ordenación urbanística resultante en el ámbito del PE.

6.4. Otros contenidos de protección patrimonial incorporados por el Plan General en el Centro Histórico.

Aún cuando se mantiene el Plan Especial del Centro Histórico de forma transitoria, el Plan General incorpora directamente otros contenidos de protección adicionales, que quedan “superpuestos” al ámbito y contenidos del Plan Especial y prevalecen sobre éste.

1. Ajuste en la delimitación del Conjunto Histórico.

Si bien se ha visto que la delimitación del Conjunto Histórico, dada la antigüedad de su declaración, no es la más coherente con los criterios de delimitación actuales para este tipo de bienes, se han constatado las dificultades administrativas para modificar dicha delimitación, por lo que se asume la Delimitación Legal de 1966 (Decreto de 10 de marzo de 1966) que contempla dos zonas: Zona Histórico Artística y Zona de Respeto, ámbitos que no tienen un reflejo como zonas de ordenación o protección determinadas al tratarse de zonas que no son homogéneas desde el punto de vista urbanístico.

No obstante, en su delimitación gráfica se ha realizado un ajuste en el límite occidental de la Zona de Respeto, incluyendo parcelas completas, según las indicaciones y el plano aportado por la Consejería de Cultura.

2. Bienes de Interés Cultural que forman parte de la ordenación estructural.

El Plan General, de acuerdo con el artículo 10.1. A, g) de la LOUA, recoge los BIC declarados hasta la fecha como parte de su ordenación estructural. En el supuesto de que se produzcan nuevas declaraciones éstas pasarán a formar parte del Plan General en la forma prevista en la legislación vigente.

BIC declarados en el Conjunto Histórico.

DENOMINACIÓN	BIC Identificación	Situación Administrativa S/ Delegación Cultura JA	Resolución
Escribanías, Audiencia, Casa del Pópulo	8	BIC Monumento	Declarado 22/11/1919
Cerro del Alcázar	10	BIC Monumento	Declarado 25/06/1985
Palacio Jabalquinto	13	BIC Monumento	Declarado 03/06/1931
Antiguo Seminario S. Felipe Neri	19	BIC Monumento	Declarado 03/06/1931
Iglesia Catedral de Santa María	21	BIC Monumento	Declarado 03/06/1931
Ayuntamiento(Palacio Municipal)	30	BIC Monumento	Declarado 31/08/1917
Iglesia de San Andrés	31	BIC Monumento	Declarado 03/06/1931
Iglesia de San Francisco	33	BIC Monumento	Declarado 03/06/1931
Recinto amurallado	---	BIC Monumento	Declarado Monumento. D. 22/04/1949 y 25/06/1995

3. Propuesta de delimitación de los entornos de BIC o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

El Plan General realiza una propuesta de delimitación de entornos para los bienes que se encuentran efectivamente declarados, por lo que los ámbitos de entornos propuestos en el PE de 1990 deberían quedar sin efectividad.

Para la delimitación de los entornos se aplican los criterios establecidos por la LPHA. El artículo 28 define como “entorno de los bienes de interés cultural” al ámbito formado por “aquellos inmuebles y espacios cuya alteración pudiera afectar los valores propios del bien, a su contemplación, apreciación o estudio, pudiendo estar constituido tanto por los inmuebles colindantes inmediatos, como por los no colindantes o alejados. Las actuaciones que se realicen en el entorno estarán sometidas a la autorización prevista en la Ley, al objeto de evitar las alteraciones a que se refiere el apartado anterior.”

A través de la disposición adicional tercera de la Ley 14/2007 de PHA “Quedan inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz los Bienes de Interés Cultural declarados conforme a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, ubicados en Andalucía, así como los que tengan atribuida tal consideración, siéndoles de aplicación el régimen previsto en la presente ley”.

Puede darse el caso de que las declaraciones de Bien de Interés Cultural realizadas con anterioridad hayan sido publicadas sin considerar la figura de “Entorno”, que entre otros valores preserva su contemplación, apreciación o estudio, de ahí que la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 se ocupe de esta figura. Este es el caso de la gran mayoría de los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior y que actualmente gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural como sucede en Baeza.

Según establece la D.A. 4ª, los bienes a los cuales no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes establecidas en la Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2007 de PHA:

a) Cincuenta metros en suelo urbano.

b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

No obstante, es importante señalar que la figura de entorno podrá entrar en revisión mediante expediente de modificación de la declaración del Bien de Interés Cultural. Por tanto, estos monumentos deberían contar con, al menos, los mínimos prescritos por la mencionada disposición adicional cuarta, siendo éstos parámetros los que ha aplicado el Plan General para los bienes declarados o inscritos en el CGPHA.

En el Plano de Ordenación Nº 05: Ordenación Completa. Protecciones en el Ámbito del Plan Especial del Centro Histórico se recogen las propuestas de entornos de los BIC monumentos declarados con anterioridad a la Ley de PHE de 1985 o por el Decreto de 1949 de instalaciones defensivas.

4. El Plan General amplía el Catálogo del PE e incorpora la protección de otros edificios, conjuntos urbanos y jardines de interés patrimonial del Centro Histórico no recogidos por el PE.

Como ya se ha expresado con anterioridad, en tanto se redacta el nuevo Plan Especial de Protección y Catálogo se mantendrán las catalogaciones vigentes así como la actual normativa de protección del patrimonio arquitectónico, coincidente con los tres grados o niveles de protección y los distintos subgrados A o B en cada uno de estos niveles.

- **Grado 1º. Protección integral.** Edificios de excepcional valor arquitectónico, histórico o artístico que, con independencia de su estado de conservación, deben ser conservados íntegramente o procurar su recuperación funcional y monumental.

- **Grado 2º. Protección estructural.** Edificios de especial valor artístico, arquitectónico o ambiental que contribuyen a conformar el ambiento urbano en que se hallan. En ellos se deben mantener sus condiciones volumétricas, estructurales tipológicas y ambientales.

- **Grado 3º. Protección ambiental.** Edificios con valores de su fachada o tipología arquitectónica, en los que deben ser conservados las características ambientales externas o elementos internos, y que contribuyen a crear un escenario urbano concreto.

Para cada uno de los tres niveles anteriores se establecen a su vez dos subgrados, A o B, según el alcance de las obras permitidas en cada caso.

Asimilados a los niveles de protección previstos por el PE, se amplía el Catálogo del PE incluyendo algunas edificaciones tradicionales que conservan elementos de interés. Además se incluye un nuevo elemento que forma parte de la antigua Cooperativa El Alcázar, que fue construida sobre terrenos pertenecientes a un antiguo convento y cuyo traslado prevé el nuevo Plan General. De esta almazara se conservan ciertos elementos de interés arquitectónico de mediados de siglo pasado que deben ser protegidos. Entre ellos, la torre-depósito y construcciones anexas. El planeamiento de desarrollo de esta área deberá incluir la pormenorización de los elementos de valor histórico y arquitectónico. (Esta parcela se incluye parcialmente en el ámbito del PE en el área de intervención identificada como SUNC-BA-14 Cooperativa El Alcázar).

Junto al Catálogo del PE y su Ampliación, el Plan General incorpora el Listado de Bienes Protegidos del Plan General, que engloba todos los elementos que protege el Plan General, aún cuando éstos se sitúen en el ámbito del PE del Centro Histórico.

En el Listado de Bienes Protegidos se incluyen los **Jardines de Interés Patrimonial en el Centro Histórico**. El Inventario de Jardines de Interés Patrimonial realizado por la Consejería de Cultura es posterior al Plan Especial y por tanto no pudo ser considerado entonces. Aporta una valoración patrimonial (alta, media o baja) así como una propuesta a efectos de su posible declaración como BIC o para su Inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA). A efectos de su consideración por el planeamiento urbanístico como aspectos a incorporar a los contenidos de protección, el nuevo Plan General les asigna una normativa de protección específica, incluyéndolos en el Listado y Fichas de Bienes Protegidos directamente por el Plan General. Se pueden identificar en los planos de ordenación completa del núcleo urbano de Baeza así como en el Plano de determinaciones de protección patrimonial.

Por último, el Plan General incorpora directamente la protección de los **Conjuntos urbanos de interés tipológico y ambiental mediante una ordenanza específica con fines de protección.** Por su interés urbanístico y su aportación a la imagen urbana de Baeza contarán con una protección especial una serie de conjuntos residenciales incluidos dentro del ámbito del PE del Centro Histórico que no contaban con normativa de protección. Formados por viviendas unifamiliares adosadas o pareadas, de una o dos plantas de altura y jardines o pequeños patios frontales, se corresponden con actuaciones unitarias de viviendas en los antiguos ejidos correspondientes a los años ‘50 y ‘60 del siglo pasado. Más que una valoración arquitectónica individualizada requieren 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 supone la protección de unos espacios de cierta calidad urbana y valor ambiental también representativos de un periodo histórico determinado. Para ello se ha establecido una zona de ordenanza denominada “Colonia” donde se regulan los aspectos anteriormente mencionados. Las “Colonias” identificadas que merecen ser protegidas son las siguientes:

- C/ Pons Sorolla / C/ Sor Felisa Ancín
- C/ Ángel López Salazar / C/ Diego de Hoces
- C/ Antonio Machado / C/ Coca de la Piñera
- C/ Madre Mónica / C/ J. Manrique / C/ Rodrigo López

5. El Plan General incorpora una Zona de Protección Paisajística del Centro Histórico como Suelo No urbanizable de Especial protección.

La imagen más característica del Centro Histórico viene asociada a su entorno rural y natural, que envuelve la fachada meridional del casco y las laderas del cerro del Alcázar. Esta imagen debe ser preservada evitando todo tipo de construcciones o actividades que la degraden. Aunque no basta sólo con dictar unas normas de protección que regulen adecuadamente los usos permitidos y las condiciones de explotación de estos espacios sino que se requieren también actuaciones para restaurar esta imagen y aprovechar sus potencialidades. En este sentido el nuevo Plan General propone la puesta en valor de la red de caminos existentes, que enlazan y restablecen la continuidad con el medio rural. La restauración forestal y topográfica adecuada de la ladera, y la erradicación en la práctica de algunas instalaciones industriales (como la fábrica Oleícola Jaén) que hoy impactan negativamente esta imagen del conjunto. Como regulación urbanística, la propuesta del Plan General consiste en la clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de estos espacios, revisándose la normativa actual para introducir un mayor control que impida cualquier tipo de edificación en los mismos. Asimismo se prevé un Plan Especial que introduzca las medidas necesarias para la protección y puesta en valor de estos espacios.

6.5. Intervenciones en la estructura urbana del Centro Histórico previstas por el Plan General y su incidencia sobre el PE.

El Centro Histórico de Baeza presenta una estructura urbana muy consolidada. No obstante, y más allá de las pequeñas operaciones de reestructuración previstas en el Plan Especial y hoy día ejecutadas, desde el Plan General se plantean algunas intervenciones necesarias para redefinir ciertas áreas donde existe la oportunidad de sustituir usos inadecuados, producir pequeñas reformas para completar áreas de borde o la mejora de la trama urbana e incorporar usos de equipamientos para paliar déficit existentes.

Asimismo, se ha realizado una propuesta de movilidad sostenible para el núcleo de Baeza, contexto en el que hay que entender las cuestiones que afectan a la accesibilidad del Centro Histórico; medidas que tienden a mejorar la calidad urbana como son las

nuevas propuestas de aparcamientos, transporte público, restricción de tráfico motorizado, áreas a peatonalizar, etc.

Desarrollada en otros apartados de la Memoria del Plan, en líneas generales la propuesta supone ampliar las áreas peatonales existentes, abarcando el casco intramuros y la zona comercial de La Magdalena junto a la Plaza de La Constitución. Para el resto del centro histórico, y a partir de la ronda del casco, se jerarquizan las vías interiores, que deberían actuar como distribuidores locales, en las que el tráfico rodado quedará limitado salvo a residentes y servicios autorizados. En definitiva, se trata de establecer unos recorridos que permitan el acceso restringido a las distintas células o itinerarios delimitados, impidiendo que se pueda circular indiscriminadamente por el casco.

Como ya se ha expresado, el Plan General no encuentra oportunidad actual en las dos unidades pendientes de ejecución del PE vigente, por lo que quedan suprimidas: Unidad nº 2. Apertura de vial desde calle General Marchesi, y Unidad nº 4, Restos románicos de San Pedro.
El Plan General prevé diversas actuaciones en el ámbito del Plan Especial de Protección del Centro Histórico y otras fuera de él pero próximas a su área de protección. Tres de estas actuaciones se localizan en el interior de la delimitación del Conjunto Histórico:

- SUC-BA- ED-2, c/ Los Gatos
- SUNC-BA-17, Mercado Municipal, Plaza de San Francisco.
- SUNC-BA-20- c/ Julio Burell

Y otras tres que, aunque incluidas en el ámbito del PE del Centro Histórico, ni tan siquiera se incluyen en la zona de respeto de la delimitación legal del Conjunto Histórico. Se trata de áreas con usos inadecuados o vacíos que posibilitan hacer crecer la ciudad sobre si misma reduciendo el crecimiento mediante extensiones de suelo en los bordes urbanos.

- SUNC-BA-7 Nuevo Mercado.
- SUNC-BA-14 Cooperativa El Alcázar.
- SUNC-BA-15 c/Diego de Hoces-c/Sierra Morena.

Finalmente, fuera del ámbito del Plan Especial, pero localizado al pie del Cerro del Alcázar, se proponen un conjunto de actuaciones para la ordenación y regulación de usos y de la edificación en el arrabal de San Vicente. Se trata en su mayoría de suelos urbanos según el planeamiento anterior que ahora se regulan parta controlar su volumen e imagen urbana. Las actuaciones previstas son:

- Actuaciones en el borde del arrabal de San Vicente.

- SUC-BA-ED-1, c/ San Vicente-c/Antonio Machado (no incluida en el ámbito del PE)
- SUC-BA- ED-2, c/ Los Gatos (incluida en el ámbito del PE y en el Conjunto Histórico)
- SUC-BA-API- ED C/ SAN VICENTE (no incluida en el ámbito del PE)
- SUNC-BA-19, Antigua U-12 (no incluida en el ámbito del PE)

- Actuaciones en el nuevo acceso al casco histórico desde el Oeste.

- SUNC-BA-9, c/del Cura-c/San Vicente (no incluida en el ámbito del PE).
- SUNC-BA-12, carretera de Jaén (no incluida en el ámbito del PE).
- Actuaciones de equipamiento (no incluida en el ámbito del PE).

A continuación se realiza una descripción de las actuaciones previstas:

UNIDADES PREVISTAS EN EL INTERIOR DEL CONJUNTO HISTÓRICO:

- SUC-BA- ED-2, c/ Los Gatos. Se trata de un área de suelo urbano consolidado que podría desarrollarse por aplicación de la ordenanza prevista en el PE. El Plan impone la obligación de redactar un Estudio de Detalle para adecuar la volumetría y edificación resultante al entorno de la muralla.

- SUNC-BA-17, Mercado Municipal, Plaza de San Francisco. La actuación incluye los terrenos ocupados por el mercado y la calle que le separa de la antigua iglesia de S. Francisco.

El mercado de abastos sufre problemas funcionales de costosa solución. Complementariamente, su localización en un área de accesibilidad restringida impone dificultades de acceso a los usuarios. Previa a la ubicación del mercado, parte de la parcela estuvo ocupada por un edificio de uso residencial derribado en los años 30. El actual mercado ocupa el solar del aquel edificio y parte de una antigua plaza a los pies de la ruina de San Francisco. Los objetivos de la actuación son:

- Localizar una plaza a los pies de la ruina de San Francisco que sirva a la protección del monumento.

- Recuperar las alineaciones de este espacio anteriores a la localización del mercado. La localización de la edificación deberá ocultar las medianeras de la parcela colindante al mercado actual.

- Incorporar usos de mercado acordes con las necesidades actuales de la población.

- Implantar vivienda protegida que mantenga densidad y actividad en el casco.

- Mejorar el aparcamiento de la zona.

La propuesta consiste en la edificación de un volumen compacto que se adosará a la medianera del hotel limítrofe. La altura de la edificación no superará (B+1+ático) en todo el perímetro del viario y (B+2+ático) en la crujía junto con la medianera del hotel. La edificación no superará la alineación de la edificación anterior al actual mercado.

La planta baja de la nueva edificación se destinará a uso de mercado y las plantas altas a residencia protegida.

Se ordenará el espacio libre ampliando la plaza de San Francisco. Se ordenará el ámbito para garantizar la funcionalidad de un aparcamiento bajo rasante. El aparcamiento bajo rasante estará condicionado al sustrato arqueológico y por un estudio de circulación y movilidad del entorno así como de su afección al conjunto. El aparcamiento no ocupará el subsuelo público actual.

La propuesta de edificación se aleja de la ruina de San Francisco y la altura de modula evitando la influencia sobre el Bien protegido. La edificación resolverá la relación con la arquería localizada en la calle San Francisco. Finalmente la actuación deberá contar con estudios arqueológicos del solar.

La actuación se desarrollará mediante la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

- SUNC-BA-20- c/ Julio Burell. Se trata de una actuación desarrollada al amparo del PE. Este ámbito estaba calificado como de tolerancia industrial ordenanza que permitía el uso de almazara con el residencial. En la actualidad la almazara ha dejado de usarse y se prevé el destino del solar para usos residenciales. En el solar se ubican tres edificaciones con protección ambiental y el jardín protegido J-28 Sobre esta parcela se elaboró un Estudio de Detalle que fue denegado. Los parámetros y determinaciones de la ficha de actuación recogen las directrices establecidas por la Consejería de Cultura al Estudio de Detalle. Los objetivos de la actuación son:

- Destinar la parcela a usos acordes con el sector urbano donde se localiza, completando la trama urbana residencial de esta parte del casco.
- Conservar los elementos arquitectónicos y ambientales de valor en la parcela.
- Incorporar los nuevos usos solventado y ocultando las medianeras que aparecen en la parcelas colindantes.

Para el desarrollo de estos objetivos se propone que la edificación se ubicará en el frente de la calle Carmen y ocultará las medianeras existentes. La nueva edificación no podrá generar nueva medianera sobre la parcela colindante de la Escuela de Artes Aplicadas. Podrá aparecer medianera a partir de 36 m medidos desde la C/Julio Burell. La altura de la edificación no superará las tres plantas de altura. El edificio con frente a la calle Julio Burell catalogado con nivel ambiental se destinará a uso dotacional SIPS. El jardín pasará a tener la consideración de zona verde de uso público.

La actuación se desarrollará mediante la redacción de un estudio de detalle.

UNIDADES PREVISTAS EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL Y FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

La mayoría de estas actuaciones se localizan en los antiguos Ejidos y Avenida Alcalde Puche Pardo (acceso Este desde la carretera de Úbeda). El crecimiento de la ciudad hacia el oeste convierte en lugares centrales el borde de la Avenida de Andalucía y Avenida Alcalde Puche Pardo. La posición central convierte inadecuados determinados usos localizados en esta zona como el parque de maquinaria de carreteras, la estación de autobuses o la cooperativa de aceite. El Plan, como estrategia de ordenación de ciudad, pretende crecer hacia dentro ocupando los suelos vacíos o terrenos con usos inadecuados, limitando la extensión sobre nuevos suelos en la periferia. Las actuaciones previstas en esta zona son:

- SUNC-BA-7, Nuevo Mercado (incluida en el ámbito del PE). Esta intervención responde al traslado de la actual estación de autobuses. La relocalización permite remodelar la manzana de la estación, que hoy presenta problemas de funcionalidad viaria (sobrecarga de tráfico rodado) y de imagen urbana (medianeras vistas y obsolescencia de la edificación actual) y la formalización de un nuevo espacio que actúe como puerta del Conjunto Histórico, con mejores condiciones ambientales y de paisaje urbano. Asimismo esta operación permite que el tramo de viario de la avenida Alcalde Puche Pardo al que da frente la manzana de la estación, se conciba también como paseo peatonal y eje de entrada al casco al reducir las secciones de rodadura y ampliar las aceras actuales, generando una plaza donde hoy tan sólo existe una rotonda de tráfico e incluyendo un aparcamiento público subterráneo que también servirá para descongestionar el casco.

En el solar trasero de la actual Estación se completara la manzana residencial evitando así el conflicto de medianeras vistas que ahora se produce en este lugar.

- SUNC-BA-14 Cooperativa El Alcázar (incluida parcialmente en el ámbito del PE y no incluida en el Conjunto Histórico). Se trata de un enclave industrial, la Cooperativa El Alcázar, cuyo traslado prevé el nuevo Plan General. La actividad genera impacto ambiental así como un tráfico de vehículos pesados inadecuado a las características de la trama urbana e impide la organización coherente de la trama urbana. Los objetivos de la actuación son:

- La intervención pretende erradicar usos inadecuados sustituyen el uso industrial por el residencial, e integrando elementos de interés arquitectónico que deben ser conservados.
- Ganar un espacio significativo para mejorar la trama urbana, con la posibilidad de recuperar espacios dotacionales: los elementos de interés arquitectónico existentes pertenecientes a la fábrica deberán rehabilitarse para uso público, así como un espacio libre local.
- Las nuevas viviendas completarán la trama residencial de la zona.
- Completar la urbanización de acuerdo con el uso residencial que prevé el Plan.

La edificación se destinará a usos residencial, en tipología plurifamiliar, equipamiento y espacios libres. Se deben destinar a equipamiento los elementos de interés arquitectónico que podrían rehabilitarse para un uso público, así como crear un espacio libre. Las nuevas viviendas deben resolver problemas de imagen urbana sellando medianerías vistas. La altura máxima será de tres plantas.

La edificación no podrá adosarse al perímetro del convento de San Antonio. En su borde se deberán establecer viario público o espacios libres privados que preserven la intimidad de los jardines.

Se conservarán los elementos de interés arquitectónico de mediados de siglo pasado, que deben ser protegidos. Entre ellos la torre-depósito y construcciones anexas.

La actuación se desarrollará mediante la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y distribuir la edificabilidad de VPO. El Estudio de Detalle deberá precisar los elementos arquitectónicos de valor que deban mantenerse.

- SUNC-BA-15, c/Diego de Hoces-c/Sierra Morena (incluida parcialmente en el ámbito del PE pero no incluida en el Conjunto Histórico). El ámbito se corresponde con unos espacios sin edificar localizados en uno de los extremos de la parcela ocupada por el Convento de San Ignacio. El ámbito se localiza sobre terrenos ocupados por una edificación moderna destinada a residencia de transeúntes y zona ajardinada anexa. Se completa la trama residencial de esta zona propiciándose la apertura de una nueva calle de escala local. Los objetivos de la acuación son:

- Eliminar edificación del lateral de la Iglesia de San Ignacio.
- Ubicar colindante a la Iglesia de San Ignacio un jardín.
- Introducir una conexión viaria entre estas calles, Calle Diego de Hoces y calle Sierra Morena, necesaria para completar y mallar la red viaria de la zona, que ahora se encuentra interrumpida por el extremo, no edificado, de la parcela.
- Tapar la medianera existente en el extremo sur del ámbito.
- Las nuevas viviendas completarían el frente de la nueva calle abierta.
- Completar la urbanización de acuerdo con el uso residencial que prevé el Plan.

Se creará un espacio libre de usos público en el lateral de la Iglesia de San Ignacio. Las nuevas viviendas, en tipología unifamiliar adosada o plurifamiliar en manzana, deben completar la manzana existente y resolver problemas de imagen urbana sellando medianerías vistas. La altura máxima será de dos plantas.

La intervención introduce una nueva conexión viaria en la trama existente. El acceso a la edificación se realizará principalmente desde la nueva calle.

Será preceptiva le redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes, distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida en su caso trazar el viario secundario.

- SUC-BA- ED-2, c/ Los Gatos (incluida en el ámbito del PE y en el Conjunto Histórico) se trata conjuntamente con las actuaciones del arrabal de san Vicente.

ACTUACIONES EN EL BORDE DEL ARRABAL DE SAN VICENTE Y ACCESO DESDE LA CARRETERA DE JAÉN.

Los terrenos del arrabal de San Vicente y borde de la carretera de Jaén quedan en su mayoría fuera del ámbito del Plan Especial. Sin embargo es necesaria la protección de los terrenos por cuanto ejercen una incidencia sobre la percepción del Conjunto Histórico de del Conjunto Histórico. Se trata aquí de resolver múltiples cuestiones: la accesibilidad y las dotaciones complementarias al Conjunto Histórico con un nuevo acceso rodado y aparcamientos junto a la localización de un Centro de recepción de visitantes y de Interpretación del Renacimiento que organice un itinerario de visita cultural y turística de Baeza. Al mismo tiempo que se pone en evidencia la necesidad de erradicar usos inadecuados (la granja avícola obsoleta en la calle San Vicente); dignificar los espacios libres (antiguos rellenos sobre la vaguada del arroyo del Matadero) o las laderas de San Vicente, a los pies del Cerro del Alcázar. Espacios todos ellos que forman parte de la imagen indisoluble del Conjunto Histórico desde el acceso de la carretera de Jaén. Única cuenca visual desde la que se tiene una lectura más clara del Conjunto Histórico y su relación con el sustrato geográfico y territorial: la vaguada, el Cerro y sus laderas.

Esta situación de partida pone en evidencia la necesidad de que estos espacios permanezcan en su mayor parte como espacios libres, pero construyendo una imagen reparadora del conjunto. Se propone la localización del nuevo Ferial en la zona de rellenos configurando un borde acabado de la ciudad, y se ordena también la forma de ocupación de la ladera de San Vicente, restringiendo su ocupación a las actuaciones ya comprometidas por el planeamiento vigente pero estableciéndoles condiciones de ocupación, tipologías y alturas acordes con la visión que debe dominar en estos espacios, siempre subordinados a las murallas que ocupan el borde del Cerro donde se completa el recorrido peatonal, la calle Antonio Machado, produciendo aperturas transversales tanto de vistas como registros peatonales que hagan más accesible este paseo.

La protección de vistas se extiende a las manzanas de suelo urbano colindantes en las que se limita la altura en las mismas condiciones que a las áreas de intervención.

- Actuaciones en el borde del arrabal de San Vicente.

- SUC-BA-ED-1, c/ San Vicente-c/Antonio Machado (no incluida en el ámbito del PE). Se trata de un área de suelo urbano consolidado que podría desarrollarse por aplicación de la ordenanza prevista en el PE. El Plan impone la obligación de redactar un Estudio de Detalle para adecuar la volumetría y edificación resultante al entorno de la muralla. La altura se limita a dos plantas. El ámbito se encuentra afectado por el entorno de protección de los Bienes declarados de Interés Cultural del Cerro del Alcázar y la muralla urbana. El Estudio de Detalle deberá tener autorización de la Consejería de Cultura de acuerdo con lo previsto en el art.33.3. de la Ley 14/2007

- SUC-BA- ED-2, c/ Los Gatos (incluida en el ámbito del PE y en el Conjunto Histórico). Se trata de un área de suelo urbano consolidado que podría desarrollarse por aplicación de la ordenanza prevista en el PE. El Plan impone la obligación de redactar un Estudio de Detalle para adecuar la volumetría y edificación resultante al entorno de la muralla. La altura se limita a dos plantas. El ámbito se encuentra afectado por el entorno de protección de los Bienes declarados de Interés Cultural del Cerro del Alcázar y la muralla urbana. El Estudio de Detalle deberá tener autorización de la Consejería de Cultura de acuerdo con lo previsto en el art.33.3. de la Ley 14/2007

- SUC-BA-API- ED C/ SAN VICENTE (no incluida en el ámbito del PE). Se trata de una actuación en ejecución que el Plan recoge en las condiciones de su aprobación.

- SUNC-BA-19, Antigua U-12 (no incluida en el ámbito del PE). El ámbito coincide con la delimitación de la unidad UA-12 del Plan General anterior. El ámbito se localiza en unos terrenos de fuerte pendiente entre el paseo de la muralla al sur y la calle san Vicente al norte. Colinda con la parcela donde se realiza una actuación residencial por la empresa EPSA. El ámbito se encuentra afectado por el entorno de protección de los Bienes declarados de Interés Cultural del Cerro del Alcázar y la muralla urbana. Los objetivos de la intervención son:

- Completar el área urbana localizada al pie de la muralla en el barrio de San Vicente.
- Proyectar el límite de la ciudad organizando una solución de contacto con el suelo no urbanizable.

- Respetar la imagen de la muralla, impidiendo ocultarla.

- Establecer un paseo al pie de la muralla que tenga su continuación por la parte oeste del ámbito hasta la calle de San Vicente.

La edificación residencial será de tipología plurifamiliar. Se utilizarán modelos arquitectónicos y materiales similares a los utilizados en la parcela colindante de EPSA para producir una imagen homogénea al pie de la muralla. La ocupación máxima de suelo por la edificación será 3.500 m2. La edificación presentará fachada a todos los espacios públicos, viario y zona verde.

La altura máxima de la edificación es decir las cubiertas (entendiendo la cumbrera de la misma) y las instalaciones o chimeneas construidas por encima de las mismas no sobrepasarán la altura de la base de la muralla (entendiendo por muralla el conjunto de construcciones defensivas formada por: muro, antemuro y camino de ronda, siendo el techo de la nueva construcción la cota topográfica la del camino de ronda o, en su defecto, la base del antemuro de la muralla).

Se establecerá una reserva de espacios libres y zona verde en la parte oeste del ámbito en contacto con el suelo no urbanizable.

El área está afectada por la Unidad Arqueológica U-18 deberá realizar excavación Arqueológica ante cualquier tipo de actuación que implique remociones de los depósitos soterrados.

El desarrollo de la actuación se realizará mediante la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes, distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida y en su caso trazar el viario secundario. El Estudio de Detalle deberá tener autorización de la Consejería de Cultura de acuerdo con lo previsto en el art.33.3. de la Ley 14/2007.

- Actuaciones en el nuevo acceso al casco histórico desde el Oeste.

- SUNC-BA-9, c/del Cura-c/San Vicente (no incluida en el ámbito del PE). Actuación nueva prevista para erradicar usos inadecuados al casco histórico. El ámbito coincide con la parcela ocupada por unas naves abandonadas correspondientes a una antigua granja avícola localizada en cotas bajas del barrio de San Vicente. Los objetivos de la actuación son:

- Erradicación de actividades obsoletas e inadecuadas para la puesta en valor del entorno a pie del escarpe del Cerro del Alcázar. Se implantarán usos residenciales y espacios libres para completar la trama.
- Se plantea el desmantelamiento de las actuales naves avícolas inadecuadas con el carácter residencial del barrio. Los nuevos usos residenciales se restringen a las zonas más bajas, donde no ocasionen impacto visual, para completar la trama residencial existente y dar viabilidad a la gestión.
- Completar la urbanización de acuerdo con el uso residencial que prevé el Plan.

Los usos residenciales se localizan en las cotas bajas, en tipología plurifamiliar en manzana, limitando su altura para evitar su incidencia visual. La altura máxima será de tres plantas. La altura máxima de la edificación es decir las cubiertas (entendiendo la cumbrera de la misma) y las instalaciones o chimeneas construidas por encima de las mismas no sobrepasarán la altura de la base de la muralla (entendiendo por muralla el conjunto de construcciones defensivas formada por: muro, antemuro y camino de ronda, siendo el techo de la nueva construcción la cota topográfica la del camino de ronda o, en su defecto, la base del antemuro de la muralla).

El área está afectada por la Unidad Arqueológica U-18 deberá realizar excavación Arqueológica ante cualquier tipo de actuación que implique remociones de los depósitos soterrados.

El desarrollo de la actuación se realizará mediante la redacción de un Estudio de Detalle para ordenar volúmenes, distribuir la edificabilidad destinada a vivienda protegida y en su caso trazar el viario secundario.

- SUNC-BA-12, carretera de Jaén (no incluida en el ámbito del PE). Se trata de resolver problemas de medianeras e inadecuación de la edificación del hotel que se sitúa en uno de los espacios de acceso más significativos del Centro Histórico. Complementariamente se garantiza la no edificación de la parte oeste del viario localizado en el borde del hotel.

- **Actuaciones de equipamiento** (no incluidas en el ámbito del PE) se prevén el nuevo Recinto ferial (SGEL-BA-5) y Centro de Interpretación del Renacimiento y recepción de visitantes (SGEQ-S-BA-9) (parcela calificada de equipamiento junto al parque Patrimonio de la Humanidad). Ambas se sitúan a cotas bajas respecto al Cerro del Alcázar y en una zona exterior al ámbito del PE aunque se trata de instalaciones y usos complementarios al centro histórico. Junto a la función dotacional pretenden mejorar la imagen paisajística del borde y acceso oeste del centro histórico. El espacio de feria se prevé dentro de una zona arbolada, el aparcamiento se producirá en superficie y la edificación se prevé con una planta de altura con la posibilidad de una segunda que no superé el 50% de la planta inferior.

- INTERVENCIONES DE VIARIO.

Sólo se prevé una calle peatonal de conexión que mantiene la que está prevista en el PE para dar mayor permeabilidad y continuidad a la red viaria interior: Conexión Calle Alta-Paseo de Antonio Machado a través de la parcela de la Fundación Carmen de Burgos.

- INTERVENCIONES DE EQUIPAMIENTO.

Las estrategias de equipamiento en el Centro Histórico se integran en los objetivos de reequipamiento de la ciudad, de ahí que su justificación se realice en el capítulo dedicado a las Dotaciones en la Memoria de Ordenación, núcleo de Baeza. Las nuevas dotaciones complementarias al Centro Histórico previstas por el Plan General son las siguientes:

- SGEL-BA-5 Recinto Ferial y SGEQ-S-BA-9 Centro de Interpretación del Renacimiento (área no incluida en el ámbito del PE pero complementaria al Centro Histórico)

- SGEQ-S-BA-5 Nuevo Mercado (incluida en el ámbito del PE)

- SGEL-BA-1 Ampliación del Parque Leocadio Marín (incluida en el ámbito del PE)

- Equipamiento sociocultural en Calle Cipriano Alhambra. (incluida en el ámbito del PE)

- Mercado a prever en la actuación del antiguo mercado de San Francisco.

- Centro educativo en Parque Móvil de Obras Públicas

- INTERVENCIONES DE APARCAMIENTO.

Sus objetivos se explican en el capítulo de Movilidad integrándose en las estrategias globales del Plan General. De los aparcamientos previstos en el Plan General atienden necesidades del Centro Histórico los siguientes:

- Antiguo Mercado de San Francisco: uso preferente a residentes y plazas rotatorias para servicio del Ayuntamiento situado en sus proximidades.

- Ampliación de Aparcamiento Cuartel de Sementales: Uso rotatorio y residentes.

- Nuevo Mercado: Uso rotatorio y de residentes

- Acceso de Jaén: aparcamiento en superficie. Uso rotatorio al servicio de la visita turística y del nuevo recinto ferial. Se localiza en posición exterior al centro histórico.

6.6. La Protección Arqueológica en el Plan General.

El conocimiento actual sobre el Patrimonio Arqueológico localizado en el término municipal de Baeza no es homogéneo. Esta situación viene determinada por la naturaleza y el diverso origen de la información existente que podemos diferenciar en:

- Excavaciones Arqueológicas realizadas en el marco de Proyectos de Investigación de iniciativa municipal.

- Prospecciones Arqueológicas Superficiales desarrolladas en el marco de Proyectos de Investigación de iniciativa municipal.

- Intervenciones Arqueológicas de Urgencia, Preventivas y Puntuales desarrolladas a partir de la aplicación de la normativa en vigor en materia de protección del patrimonio y contenida en el planeamiento urbanístico (Plan Especial de Protección del Centro Histórico).

- Asimismo, en la actualidad está pendiente de redacción la Carta Arqueológica del municipio de Baeza.

En el aspecto normativo, junto a la protección individual de los yacimientos identificados en el término municipal de Baeza que realizaba el vigente PG del 97, el PE del Centro Histórico de 1990 establecía una normativa de protección arqueológica en su ámbito, en la cual se diferenciaban a su vez distintas zonas y niveles de protección.

Ante esta situación, y si bien sería necesario disponer de la Carta Arqueológica de Baeza para que se pudiesen incorporar sus objetivos de protección y cautela a la propia normativa urbanística del Plan General, en ausencia de la misma y en tanto no exista un mayor conocimiento de datos arqueológicos municipales, el presente PG contempla los contenidos de protección arqueológica con la siguiente secuencia metodológica:

1. Se ha recabado la información de los yacimientos existentes en el término municipal, lo cual supone una actualización del listado que recogía el PG-97 aumentando en 12 los registros, estos yacimientos son recogidos en el Listado de Bienes Protegidos del Plan General. Los yacimientos localizados en suelo no urbanizable carecen de una poligonal que los delimite. Se identifican territorialmente por un punto de coordenadas. Alrededor del punto de coordenadas se establece un círculo de 300 m de radio que delimita un Área de Interés Patrimonial. No existe una concreción sobre el ámbito del yacimiento y por tanto se delimita un área de protección o cautela ante la posibilidad de presencia de elementos arqueológicos. Estas Áreas estarán sometidas a un régimen cautelar que supone la obligación de realizar intervenciones arqueológicas previas a la ejecución de obras que puedan suponer remoción del terreno. La intervención arqueológica tendrá por finalidad determinar el ámbito del yacimiento y las medidas protectoras a adoptar a la vista de los elementos existentes. La intervención arqueológica preventiva deberá realizarse con carácter previo a la aprobación inicial del planeamiento especial o a la presentación del proyecto de actuación en suelo no urbanizable cuando no fuera preciso el planeamiento.

   El yacimiento declarado BIC Zona Arqueológica (el yacimiento de “Gil de Olid”) se clasifica como Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Sectorial, según lo dispuesto en el art. 46.2 de la LOUA.

2. Se ha realizado la Prospección Arqueológica Superficial de las áreas afectadas por reclasificación urbanística en la Revisión del Plan General, a cargo de los arqueólogos: Cristóbal Pérez Bareas, Antonio Burgos Juárez, Francisco Torres e Ildefonso Martínez Sierra.

A su vez, los resultados de estos trabajos han incrementado la información arqueológica del término municipal de Baeza y el conocimiento sobre los asentamientos de población en las distintas fases o etapas de las ocupaciones registradas, lo que a su vez deberá servir de base en el futuro para la elaboración de la Carta Arqueológica de Baeza. Asimismo, el estudio realiza una valoración de las aportaciones de la información arqueológica obtenida para el conocimiento del proceso histórico en el Alto Guadalquivir.

Este estudio ha tenido un carácter preventivo e informativo y ha estado dirigido a la localización e identificación de los bienes de interés histórico existentes en esas áreas. La información obtenida ha servido de base para establecer las cautelas o las medidas adecuadas para su protección a partir de su reconocimiento previo y de su inclusión en el planeamiento urbanístico municipal, en las distintas fichas de los ámbitos de intervención. Este estudio y consiguientes medidas cautelares da cumplimiento a lo establecido en la LPHA, art. 29.3.1.

Los yacimientos detectados y que de acuerdo con el informe deben ser objeto de “Inclusión en el Planeamiento Urbanístico. Vigilancia y Seguimiento y Control arqueológico de posibles movimientos de tierras”, se incluyen en los diversos ámbitos de planeamiento. En estos ámbitos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra, hasta tanto se realice una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia

de restos y/o elementos de índole arqueológica. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA número 134 de 15 de julio de 2003). Si como consecuencia de la intervención arqueológica la protección no fuera contradictoria con el planeamiento urbanístico, los terrenos se podrán destinar a cualquiera de los usos permitidos por el planeamiento. La intervención arqueológica preventiva deberá realizarse con carácter previo a la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo o a la presentación del proyecto de obras cuando no fuera preciso el planeamiento de desarrollo.

3. Por último, en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico y según la estrategia de revisión prevista para el mismo, el Plan General asume la zonificación arqueológica prevista en aquél a la que se incorporan determinaciones complementarias. Asimismo, tendrá una protección individualizada el único yacimiento arqueológico localizado en el Centro Histórico: el Cerro del Alcázar y en cuanto al Recinto Amurallado, cuyo tratamiento será el de BIC Monumento Declarado, también se incorporan los trazados de la muralla y una normativa complementaria a la del PE.

El Plan Especial de 1990 establece una normativa general que regula la conservación del Patrimonio Arqueológico partiendo de los preceptos de la propia LPHE de 1985 y también establece una zonificación de áreas con distintas potencialidades arqueológicas al objeto de dotarlas de una adecuada cautela. Las zonas establecidas son:

Zona A. Con existencia objetiva y probada de restos arqueológicos de relevante importancia. Cerro del Alcázar, Paseo del Obispo y borde de la Cornisa. Su protección integral implica la prohibición total para levantar cualquier tipo de construcción.

Zona B. Áreas con existencia objetiva y probada de restos que requieren la verificación previa de su valor para decidir el destino urbanístico de los mismos. Afecta al recinto intramuros. Su protección media alta implica prohibición de abrir sótanos y semisótanos.

Zona C. Áreas con alta probabilidad de contener restos de interés pero que pueden aparecer dañados o alterados en su disposición original. Afecta al Barrio de San Vicente y resto de la ciudad hasta la acera de La Magdalena y calles San Andrés y Alcalá. Áreas de protección media sobre las que se prohíbe abrir sótanos.

Zona D. Incluye áreas donde los posibles restos son de menor importancia o su situación es mucho más incierta. Comprende el resto del ámbito del PE y resto de la ciudad.

A la vista de la normativa de protección arqueológica existente en el PE y sobre todo entendiendo que la Carta Arqueológica deberá aportar un mayor conocimiento arqueológico general de la ciudad y del resto del término municipal, será entonces cuando se deban concretar las medidas de cautela que deban adoptarse, traduciéndose en unas Normas Urbanísticas Complementarias que habrán de ser incorporadas mediante el procedimiento y la tramitación urbanística que corresponda. No obstante, en este momento y a partir de la normativa existente en el PE, desde el nuevo Plan General se incorporan aspectos de protección arqueológica y de oportunidad urbanística que se han considerado necesarios:

- Se incorpora la regulación de prospecciones obligatorias en intervenciones que supongan remociones del terreno o nuevas edificaciones en el Centro Histórico.

- Se incorpora una normativa específica de protección de la muralla habiéndose completado en planos de ordenación el trazado de la misma, e identificado los restos emergentes o previsibles al objeto de proporcionarles una adecuada protección. Como trazado de la muralla el Plan General asume los datos conocidos actualmente sobre el mismo y aportados por la Consejería de Cultura.

- Como oportunidad urbanística, se ha estimado conveniente que en la Zona C dentro de la zonificación arqueológica, correspondiente con espacios urbanos extramuros y donde las necesidades de aparcamiento se hacen muy necesarias, se estime la posibilidad de localización de aparcamientos subterráneos en parcelas cuya superficie sea superior a los 1.500 m², siempre que no soporten edificaciones catalogadas y que lo permitan los resultados de una intervención arqueológica previa y obligatoria.

- En la zona D, en la que el PE no prohibía expresamente la construcción de sótanos, la obligación que ahora impone el PG de realizar actividades arqueológicas previas supone una mayor garantía de cara a la protección del patrimonio arqueológico.

6.7. Modificaciones puntuales al Plan Especial del Centro Histórico.

6.7.1. Alcance y contenido de las modificaciones introducidas en el PE.

En conclusión, el nuevo Plan General, si bien mantiene con carácter transitorio el PE de 1990, debe introducir cambios justificados en la ordenación del centro histórico que tienen el alcance de Modificaciones al PE vigente, por lo que requerirán el informe favorable de la Consejería de Cultura. Estos cambios se refieren a:

a/ Cambios en las normas urbanísticas y ordenanzas.

b/ Cambios en la calificación del suelo.

c/ Cambios en la determinación de alturas.

d/ Cambios en las áreas de intervención.

e/ Cambios en la delimitación de entornos de BIC.

f/ Ampliación del número de edificios catalogados en la zona de arrabales del casco.

g/ Incorporación de otros elementos a proteger en el centro Histórico, incluidos en el Listado de Bienes Protegidos del Plan General.

a. Cambios en las Normas Urbanísticas y Zonas de ordenanzas del PE.

Las ordenanzas de Centro Histórico así como las ordenanzas gráficas, en cuanto que se trata de ordenanzas establecidas por el Plan Especial de protección vigente van a ser mantenidas transitoriamente en el nuevo Plan General. Se mantienen así las mismas subzonas:

Zona 1 Casco Antiguo

Zona 2 Barrio del Vicario

Zona 3 Barrio del Salvador

Zona 4 San Francisco, San Pablo y La Magdalena

Zona 5 Barrio Belén

Zona 6 Residencial Mixta

Zona 7 Residencial Unifamiliar

Se trata de las normas urbanísticas de protección y ordenanzas aplicables que se corresponden con los distintos barrios o zonas residenciales homogéneas del Centro histórico identificadas por el Plan Especial de 1990, en las que se regulan las condiciones básicas de parcelación, posición y forma de la edificación, alturas, etc. Asimismo se mantienen la Zona 9, Ordenación del equipamiento comunitario, y Zona 10, Ordenación de los espacios libres. Si bien, no se califica ningún suelo como Zona 8, Industrias y Almacenes, ni como Zona 11, Tolerancia Industrial, ya que han desaparecido las instalaciones industriales o de tolerancia industrial que motivaron estas calificaciones en 1990.

Asimismo, con carácter de ordenanzas incorporadas al ámbito del PE, el PG incorpora la protección de las “Colonias” de chalets en el ámbito del Centro Histórico, e incluye una zona de ordenanza que implica su protección y que reconoce las siguientes colonias:

- C/ Pons Sorolla / C/ Sor Felisa Ancín
- C/ Ángel López Salazar / C/ Diego de Hoces
- C/ Antonio Machado / C/ Coca de la Piñera
- C/ Madre Mónica / C/ J. Manrique / C/ Rodrigo López

Con respecto a las ordenanzas del PE, su revisión deberá introducir los ajustes concretos o correcciones motivadas por la verificación de las mismas durante los años de aplicación así como la incorporación de aspectos que desarrollen los nuevos criterios de protección de la Ley 14/2007 LPHA. No obstante, el Plan General propone algunos ajustes que vienen a subsanar los aspectos más significativos que se ha demostrado que ocasionan efectos negativos en la protección del Conjunto Histórico. Fundamentalmente estos ajustes pretenden corregir aspectos relacionados con la altura excesiva resultante en algunas de las nuevas edificaciones y otros aspectos puntuales relacionados con las condiciones estéticas y de imagen urbana.

Respecto a las Normas de protección arqueológica, se introduce la modificación descrita para la Zona C, que permitiría la apertura de sótanos para garaje en parcelas a partir de 1.500 m² y previa intervención arqueológica que las autorice. Asimismo, se incorpora una normativa que supone la obligatoriedad de realizar actividades arqueológicas previas cuando se realicen obras que implican remoción de terrenos y en función del tamaño de parcela.

Estos ajustes normativos, que también tendrán un carácter transitorio hasta que se revise el nuevo PE, tienen el alcance de Modificaciones al PE vigente, por lo que requerirán el informe favorable de la Consejería de Cultura. Al tratarse de modificaciones a las ordenanzas del centro Histórico se recogen en las Ordenanzas de Edificación y uso del suelo de las distintas zonas del presente Plan General debidamente identificadas sobre los ámbitos que son aplicables y a los artículos que modifica del Plan Especial.

b/ Cambios en la calificación del suelo.

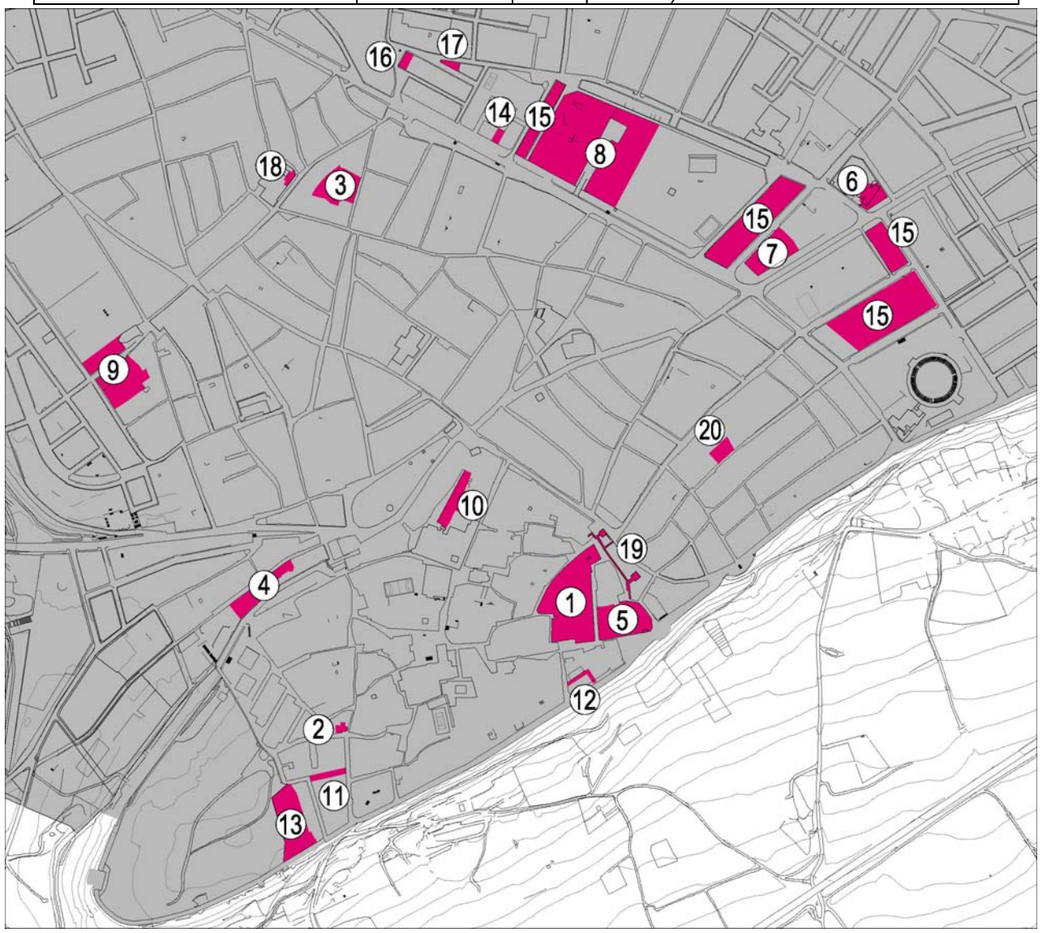
Respecto a las calificaciones urbanísticas asignadas en el ámbito del Plan Especial, el Plan General, como ya se ha expresado y aunque mantiene las zonas de calificación y de ordenanzas previstas en el Plan Especial, también debe introducir cambios de calificación sobre parcelas concretas a fin de actualizar aquellas situaciones que han modificado su uso en estos años. Más concretamente, se trata de las parcelas calificadas como uso industrial o de tolerancia industrial que el PE asignaba a algunas almazaras de aceite existentes en el Centro Histórico y que hoy día se han transformado abandonando el centro histórico, tal como permitía el PE. Asimismo, se incorporan ajustes puntuales en las calificaciones de equipamiento que atienden a la situación y necesidades actuales del centro histórico, ampliándose globalmente las dotaciones del casco.

A continuación se resumen todas las modificaciones de calificación urbanística operadas por el Plan General en el ámbito del PE del Centro Histórico:

Situación	**Calificación según PE 1990**	**Calificación según nuevo PGOU**
1. Apertura de vial desde calle General Marchesi.	Unidad nº 2 Residencial ED 10 viv.	Uso residencial, zona de ordenanza Z-1 (unidad de actuación eliminada)
2. Ruinas de San Pedro en C/ San Pedro-Sta. Catalina	Unidad nº 4 Equipamiento	Uso residencial, zona de ordenanza Z-1 (unidad de actuación eliminada)
3. Parcela en C/ de los Molinos	Tolerancia Industrial	Uso residencial, zona de ordenanza Z-4 (uso industrial inadecuado en el casco)
4. C/ La Gloria – C/ Antonio Machado	Tolerancia Industrial	Uso residencial, zona de ordenanza Z-3 (uso industrial ya sustituido por residencial)
5. Callejón de Ochoa- Plaza Requena	Tolerancia Industrial	Uso residencial, zona de ordenanza Z-1 (uso industrial ya sustituido por residencial)
6. Escuela de Turismo en Avda. Alcalde Puche Pardo	Equipamiento	Terciario, ordenanza T2 del PGOU (Escuela de Turismo Municipal y usos terciarios existentes)
7. Avda. Alcalde Puche Pardo	Equipamiento	SGEQ-S-BA-5 Nuevo Mercado (Se cambia el tipo de equipamiento previsto)
8. Avda. Andalucía, Parque Móvil de Obras Públicas	Equipamiento	- SGEL-BA-1 Ampliación Parque Leocadio Marín.

		- Equipamiento Educativo, Ampliación Colegio “Ángel López Salazar”. - Uso residencial, zona de ordenanza Ru del PGOU (Mantenimiento de las Viviendas de Obras Públicas).
9. C/ Miguel de los Santos	Residencial	Equipamiento Docente existente “ Colegio Antonio Machado” (Parcelas a ambos lados de la calle)
10. C/ Barbacana	Equipamiento	Uso residencial, zona de ordenanza Z-1 (Viviendas de Promoción Pública ejecutadas)
11. C/ Jaime Vicent Vives - Cuesta de San Benito	Viario (sin prever sistema de ejecución)	Uso residencial, zona de ordenanza Rm (Viviendas existentes ejecutadas)
12. C/ Argentina – Conexión Paseo Antonio Machado	Viario(sin prever sistema de ejecución)	Uso residencial, zona de ordenanza Z-1 (Vivienda existente ejecutada)
13. Parcela en Paseo Antonio Machado	Residencial Mixto	Residencial Mixto y Espacios Libres Privados.
14. Parcela en C/ Jorge Manrique (Colonia)	Espacio Libre (sin prever sistema de ejecución)	Uso residencial, zona de ordenanza Col y Espacio Libre Privado (vivienda existente)
15. Diversas parcelas en Colonias	Residencial Unifamiliar	Uso residencial, zona de ordenanza Col y Espacio Libre Privado.
16. Parcelas en C/ Huerta de San Antón	Residencial Unifamiliar y Viario (sin prever sistema de ejec.)	Uso residencial, zona de ordenanza Ru (Edificación ejecutada recientemente)
17. C/ Rodrigo Pérez de Molina	Residencial Unifamiliar	Espacios Libres (Ejecutados)
18. Parcelas junto a Iglesia de San Andrés	Espacios Libres (sin prever sistema de ejec.)	Uso residencial, zona de ordenanza Z-4 (Edificaciones existentes)
19. Diversos tramos de Muralla y Torreones	No identificados, incluidos en distintas zonas	Uso Equipamiento

Situación	**Altura según PE 1990**	**Altura según nuevo PGOU**
20. Calle San Ildefonso nº 11, 13 y 15	Altura, 2 plantas	La altura de 3 plantas fue acordada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 18/01/2007. (Se trata de unas casas que fueron demolidas por fuerza mayor, un accidente aéreo, y se han vuelto a reconstruir con la altura que tenían)



c/ Cambios en la determinación de alturas

Sólo afecta a una parcela en la que por causa mayor se autorizó su reconstrucción con la altura que tenía originariamente, de tres plantas, aunque el PE le asignaba sólo dos alturas.

d/ Cambios en las áreas de intervención.

- Se suprimen las unidades de actuación previstas en el PE: UA nº 2. Apertura de vial desde calle General Marchesi, y Unidad nº 4: Recuperación de los restos románicos de San Pedro.

- Se sustituye la ordenación del PE por la prevista en el PG para todas las áreas de intervención que se hallan incluidas en el ámbito del PE y que son las siguientes:

- SUNC-BA-17, Mercado Municipal, Plaza de San Francisco (incluida en el ámbito del PE y en el Conjunto Histórico).

- SUNC-BA-20- c/ Julio Burell (incluida en el ámbito del PE y en el Conjunto Histórico)

- SUC-BA- ED-2, c/ Los Gatos (incluida en el ámbito del PE y en el Conjunto Histórico)

- SUNC-BA-7, Nuevo Mercado (incluida en el ámbito del PE y no incluida en el Conjunto Histórico).

- SUNC-BA-14 Cooperativa El Alcázar (incluida parcialmente en el ámbito del PE y no incluida en el Conjunto Histórico).

- SUNC-BA-15, c/Diego de Hoces-c/Sierra Morena (incluida parcialmente en el ámbito del PE pero no incluida en el Conjunto Histórico).

e/ Cambios en la delimitación de entornos de BIC.

Se suprimen los entornos de BIC y entornos de propuestas de BIC recogidos en el PE, aplicándose las propuestas de entornos previstas en el Plan General de acuerdo con la Disposición Adicional IV de la Ley 14/2007.

f/ Ampliación de los edificios catalogados en la zona de arrabales del casco.

Se han identificado algunos edificios que cuentan con elementos de arquitectura tradicional, algunos con portadas o fachadas de interés, y que no habían sido incluidos en el Catálogo del PE de 1990. En este caso se les han asignado los niveles de protección previstos en el PE. Las fichas correspondientes, siguiendo el mismo modelo de las fichas del Catálogo del PE, se incorporan en el documento de Ampliación del Catálogo del PE incorporado por el Plan General. Dichos edificios se identifican con la letra "**E**" seguida del número correspondiente, en el Plano 05. Protecciones en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico y Entornos de BIC. 1:1000.

g/ Incorporación de otros elementos a proteger en el centro Histórico, incluidos en el Listado de Bienes Protegidos del Plan General.

Se incluyen los Jardines de interés patrimonial a proteger así como los bienes de interés etnológico localizados en el ámbito del Centro Histórico.

h/ Ampliación de contenidos de protección de dos fichas del Catálogo del PE.

Al disponer de información adicional se amplían los contenidos de protección sobre dos edificios catalogados por el PE.

- En la ficha nº 146, correspondiente a c/ Sacramento nº 36, se incorpora la protección de la bóveda apuntada y pinturas murales existentes.

- En la ficha nº 460, correspondiente a c/ Enrique Moreno nº 12, se protege la capilla con pinturas murales existente.

6.7.2. Justificación detallada de los cambios introducidos en las ordenanzas del Plan Especial.

Los cambios que se plantean en las ordenanzas del Plan Especial tratan de introducir ajustes en algunos parámetros que inciden en las condiciones morfológicas de las nuevas edificaciones, al objeto de evitar ciertos efectos negativos observados por la aplicación de las mismas.

Básicamente, estas modificaciones tienden a disminuir la altura máxima de la edificación que, en casos de renovaciones, y por la posibilidad de construcción de plantas semisótano y áticos bajo cubierta, venían dando como resultado en algunos casos alturas inadecuadas. Para ello se trata de eliminar la posibilidad de construcción de plantas sen semisótano así como reducir la altura de las plantas ático bajo cubierta y plantas ático en mirador o solana corrida. Asimismo, se ha clarificado la aplicación de la edificabilidad máxima resultante de las condiciones de altura y ocupación, de modo que ambas plantas ático deberán contabilizarse a efectos del cómputo de la misma.

Como mejora a la normativa se regulan también de forma más restrictiva las condiciones de agregación y segregación de parcelas y se introducen algunas modificaciones relacionadas con las condiciones estéticas que inciden en la conservación de la imagen tradicional. Se rectifican aspectos relacionados con la pendiente de las cubiertas o prohibición de las fachadas de mampostería vista, que han proliferado en los últimos años, así como de otros materiales y acabados que resultaban ajenos a los tradicionales. Por último, en las modificaciones debe dejarse constancia de los cambios que sobre las normas de protección arqueológica incorpora directamente el Plan General.

Los artículos modificados son los siguientes:

Art. 3.6. Clasificación de Zonas Arqueológicas.

Art. 5.4. Parcela mínima.

Art. 5.19 Correspondencia entre altura y número de plantas (cuadro 5.1.)

Art. 5.22. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Art. 5.26. Semisótano.

Art.5.29. Ático bajo cubierta.

Art. 5.31. Áticos en galería (o solana) corrida.

Art. 5.38. Edificabilidad y sus índices.

Art. 5.34. Balcones.

Art. 7.10. Fachadas: composición y materiales.

Art. 7.12. Huecos y paramentos.

Art. 7.14. Otras condiciones estéticas.

Art. 8.2. Complementos a estas Normas Particulares.

Modificación 1.

Como consecuencia de la nueva regulación de las normas de protección arqueológica realizada por el PG, se modifica el artículo 3.6. Clasificación de Zonas Arqueológicas, de la normativa del PE.

Modificación 2.

Se pretende regular las agregaciones y segregaciones de parcelas en el ámbito del Plan Especial. Se modifica el art.5.4. Parcela mínima.

Modificación 3.

Se pretende evitar el aumento de la altura máxima de las edificaciones observada en algunas sustituciones por la construcción de una planta semisótano, que no es característica de las tipologías tradicionales. Para ello, se suprimen los semisótanos (regulados en el artículo 5.26) y ello afecta también al cuadro 5.1. del artículo 5.19. Correspondencia entre altura y número de plantas, en el que debe suprimirse la columna correspondiente a “Con semisótano”.

Modificación 4.

Se pretende acotar la definición de las construcciones por encima de la altura máxima. Se modifican los apartados 1, 3, 5 y 6, añadiéndose un nuevo apartado 7, del art. 5.22. Construcciones por encima de la altura máxima.

Modificación 5.

Se pretende eliminar la posibilidad de la construcción de la planta semisótano.

Se modifica el art. 5.26. Semisótano.

Modificación 6.

Ante el impacto en la imagen y volumetría en los edificios de nueva planta que el ático bajo cubierta ha tenido en los últimos 20 años y la dificultad manifiesta de una adecuada metodología de inspección de los mismos, se considera necesaria la restricción en sus dimensiones para que su impacto sea mínimo. Se modifica el apartado 1 del art. 5.29. Ático bajo cubierta, incorporándose dos nuevos apartados 4 y 5.

Modificación 7.

Se pretende ajustar la definición de los áticos en galería y características de materiales empleados. Se modifica el apartado 2.a, se elimina el apartado 2. b y se añaden los apartados 4 y 5, del art. 5.31. Áticos en galería corrida.

Modificación 8.

Se pretende clarificar la aplicación de las condiciones de edificabilidad establecidas por el Plan especial. Para ello se modifica el art.º 5.38 Edificabilidad y sus índices.

Modificación 9.

Se pretende ajustar los materiales empleados en balcones y la altura libre mínima de los mismos. Se modifican los apartados 2 y 4 del art.5.34. Balcones.

Modificación 10.

Se pretende acotar las condiciones estéticas en fachadas y cerramientos en cuanto a instalaciones. Se modifican los apartados 10, 11 y 12 del art. 7.10. Fachadas: composición y materiales.

Modificación 11.

Se pretende completar la definición de tipos de huecos permitidos con objeto de evitar la proliferación de diferentes huecos en fachadas según el uso de la estancia interior, sobre todo en caso de cocinas, baños y escaleras. Se modifica el art.7.12. Huecos y paramentos para añadir un apartado 4 al mismo.

Modificación 12.

Se pretende acotar algunas condiciones estéticas del Plan Especial. Se introducen precisiones sobre las características de las barandillas metálicas; de las buhardas, que sólo se permiten las existentes en edificios catalogados; se suprimen los cierros, por no ser característicos; se modifica la inclinación de las cubiertas y se fijan las soluciones de cornisas tradicionales; Se modifica el art. 7.14. Otras condiciones estéticas

Modificación 13.

Como consecuencia de las modificaciones anteriores, se ven afectadas algunas de las determinaciones sobre algunas normas particulares de las zonas establecidas por el PE. Se modifica el artículo 8.2.

6.8. El Listado de Bienes Protegidos por el Plan General.

6.8.1. Tipos de bienes incluidos y normativa de protección.

El Plan General ha recabado toda la información existente sobre el Patrimonio Histórico del municipio de Baeza; un patrimonio extenso que ha sido estudiado desde distintas perspectivas. Junto a la información facilitada por la Consejería de Cultura: Relación de Bienes de Interés Cultural, Relación de Yacimientos e Inventario de Jardines, la

información se ha completado con las distintas fuentes, estudios y documentos consultados:

- SIPHA, Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía, de la Consejería de Cultura.
- Estudio sobre las Haciendas y Cortijos de la provincia de Jaén, de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio, Junta de Andalucía.
- Web. Conoce tus fuentes
- Web. Jaénpedia

Asimismo, se ha contrastado la información sobre patrimonio etnológico e industrial de la provincia de Jaén con los datos facilitados por la Delegación Provincial de Cultura, en relación a las Salinas de Las Escuelas y otros bienes de carácter etnológico.

A partir de esta amplia información se han considerado los bienes que deben ser protegidos en el municipio de Baeza. Teniendo en cuenta que el Centro Histórico cuenta con PE y Catálogo de edificios protegidos, de ahí que los bienes a proteger por el Plan General se localicen fundamentalmente en el ámbito exterior al PE del centro Histórico –aunque el PG protege directamente algunos bienes que no recogía el Catálogo del PE-, así como en otros núcleos secundarios y restantes bienes distribuidos de forma aislada por el término municipal de Baeza.

El nuevo Plan General incorpora la protección de todos estos elementos incluyéndolos en su Listado de Bienes Protegidos y estableciendo normas y niveles de protección para los mismos. Según los distintos tipos de bienes establecidos éstos se agrupan por tipologías en:

1. Yacimientos Arqueológicos: **Y**
2. Jardines: **J**
3. Construcciones rurales de interés: **R**
4. Fuentes y Manantiales: **F**
5. Cruces: **C**
6. Puentes: **P**
7. Patrimonio Etnológico **Et**

Todos los elementos de interés patrimonial incluidos en el Listado de Bienes Protegidos del Plan General se identifican en el Plano de ordenación 02: Zonas del Suelo No Urbanizable, si es que se localizan en el término municipal, así como en los planos de ordenación completa si se localizan en los núcleos urbanos. Para todos estos bienes de interés patrimonial, el Plan General realiza una tarea de identificación y análisis, asignándoles la protección necesaria e incluyéndolos en el Listado de Bienes Protegidos mediante una ficha específica y normativa de protección según los tipos de bienes de que se trate.

Del mismo modo, se ha procedido a la delimitación del entorno del único BIC monumento declarado por el Decreto genérico de construcciones defensivas (BOE 05/05/1949 y 25/06/1985) y que se localiza en el término municipal: el Castillo de arabe. Éste se delimita en el plano de Ordenación 01. Estructura del Territorio Municipal. 1:20.000, al formar parte de la ordenación estructural.

Con respecto a otras posibles propuestas de declaración como BIC o de Inscripciones en el CGPHA, se considera que debe ser la Consejería de Cultura la que, según la valoración de otros bienes similares en el contexto del Patrimonio Andaluz, decida las declaraciones patrimoniales que deban afectar a estos bienes que, no obstante, van a quedar protegidos en el Plan General.

De entre todos estos elementos destacan el Yacimiento de “Gil de Olid”, BIC Zona Arqueológica, y el complejo “Hacienda de La Laguna”, BIC Monumento. Junto a las ruinas del castillo de arabe, los puentes sobre el Guadalquivir o el río Torres, aún cuando no todos cuenten con declaración como BIC, también se consideran que tienen un valor patrimonial relevante por lo que se establecen como elementos protegidos que forman parte de la ordenación estructural en el municipio de Baeza.

Elementos de valor estructural en el municipio de Baeza (ámbito exterior al PE del Centro Histórico y resto del término municipal)

DENOMINACIÓN	**Identificación**	**Situación Administrativa S/ Delegación Cultura JA**	**Resolución**
Yacimiento Gil de Olid	Zona Arqueológica	BIC Zona Arqueológica	Declarado 21/09/2004 BOJA: 20/10/2004 Nº 205
Castillo de Jarafe	R08	BIC Monumento	Declarado BOE 05/05/1949 y 25/06/1985
Hacienda La Laguna	R10	BIC Monumento	Declarado BOJA 26/06/2007
La Laguna	R11	BIC Monumento (Incluido en expte. De La Laguna)	Declarado BOJA 26/06/2007
Puente sobre Río Torres	P04	BIC Monumento (Incluido en expte. De La Laguna)	Declarado BOJA 26/06/2007
Fuente Nueva	F10	BIC Monumento (Incluido en expte. De La Laguna)	Declarado BOJA 26/06/2007

6.8.2. Relación de fichas de bienes protegidos.

1. Ampliación de edificios catalogados en el Centro Histórico: **E**

Se trata de edificios que cuentan con elementos de arquitectura tradicional, portadas o fachadas de interés, y que no habían sido incluidos en el Catálogo de 1990. El Plan General incorpora su protección asignándoles los niveles previstos en el PE. Dichos edificios se identifican en el Plano 05. Protecciones en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico y Entornos de BIC. 1:1000.

E – 01 Vivienda C/ Santo Domingo, 43. Barrio Belén.
E – 02 Vivienda C/ Tornos Monjas, 27. Barrio Belén.
E – 03 Vivienda C/ Acera de Solares, 9. Barrio de San Lázaro.
E – 04 Vivienda C/ del Valle, 13. Barrio de San Lázaro.
E – 05 Vivienda C/ del Valle, 21. Barrio de San Lázaro.
E – 06 Torre Cooperativa “El Alcázar”. Barrio de San Lázaro.

2. Listado Urbanístico de Bienes Protegidos

2.1 Yacimientos Arqueológicos: **Y**

Para la identificación de los Yacimientos Arqueológicos a proteger en el Término Municipal, es decir, los yacimientos exteriores al Centro Histórico y en el resto del término municipal, hasta tanto se redacte la Carta Arqueológica de Baeza, se ha recabado información de los yacimientos conocidos en Baeza a partir del Listado de Patrimonio Inmueble (sección arqueología) de la Consejería de Cultura (información facilitada a 12 de diciembre de 2006). Ello supone incorporar al menos unos 12 yacimientos más de los que estaban recogidos en la normativa de protección del PGOU-97. De entre todos ellos destaca el Yacimiento de “Gil de Olid”, que cuenta con declaración como Zona Arqueológica.

Y - 01 Cortijo del Ahorcado
Y - 02 Cerro del Alcázar
Y - 03 Estación de Bejíjar
Y - 04 San Buenaventura
Y - 05 Cerro del Chantre
Y - 06 Fuente de la Salud
Y - 07 Gil de Olid, Olivar
Y - 08 Hacienda La Laguna
Y - 09 Cerro Cerón
Y - 10 Villapardillo
Y - 11 Piedra del Batán
Y - 12 Gil de Olid
Y - 13 Cerro Román
Y - 14 Cerro del Sombrerete
Y - 15 El Tesorico
Y - 16 La Rosaleda
Y - 17 Jarafe I
Y - 18 Jarafe II
Y - 19 Hacienda Mendoza
Y - 20 Casería de Álamos Blancos
Y - 21 La Alcoba
Y - 22 Pozo Mayor
Y - 23 El Sombrerete
Y - 24 Cortijo de Ninchez
Y - 25 Mazuecos
Y - 26 Cortijo Los Horneros
Y - 27 Cortijo Los Jimenatos
Y - 28 Cortijo El Acebuche
Y - 29 Cortijo Cabeza Gorda
Y - 30 Cerro del Tosco
Y - 31 Cerro Blanco
Y - 32 Puente Mazuecos
Y - 33 Jeromo, Estación Elevadora

Zona Arqueológica Gil de Olid

Unidades Arqueológicas detectadas en Suelo No Urbanizable como consecuencia del estudio de prospección arqueológica superficial de las áreas de nueva clasificación

3. Jardines: **J**

El grupo de “jardines” se ha obtenido del Inventario de Jardines de Interés Patrimonial de la Consejería de Cultura, inventario que como ya se ha comentado para el Centro Histórico, recoge la valoración patrimonial y una propuesta a efectos de su posible declaración como BIC o bien de Inscripción en el CGPHA.

J - 01 Cortijo San Buenaventura
J - 02 El Parque
J - 03 Villa Arévalo
J - 04 Villa Mª Luisa
J - 05 Villa San José
J - 06 Villa San Antonio
J - 07 Casa de Torrequebrada
J - 08 Casería Fuente del Peral
J - 09 Santuario de La Yedra

J - 10	Huerta de Los Pinos
J - 11	Cementerio de Baeza
J - 12	Casa de Los Caños
J - 13	Fuente de San Buenaventura
J - 14	Villa en La Yedra Nº14
J - 15	Villa en La Yedra Nº16
J - 16	Villa María, La Yedra, Nº18
J - 17	Villa Agustina, Casería de Los Cristales, Nº18
J - 18	Villa Rojas
J - 19	Villa San Luis
J - 20	Hacienda La Laguna
J - 21	Parque Leocadio Marín
J - 22	Residencia de Ancianos, Palacio Vela Almazán
J - 23	Jardín Calle Rojo
J - 24	Casa Garrido
J - 25	Arca del Agua
J - 26	Paseo de La Constitución
J - 27	Fundación Carmen Burgos
J - 28	Casa de Los Lara
J - 29	Convento de La Encarnación
J - 30	Convento de La Magdalena
J - 31	Villa Mimosa

4. Construcciones rurales de interés: **R**

Se recogen los ya incluidos en el PG vigente completándose la información y documentación de las mismas a partir del Estudio sobre Haciendas y Cortijos de la Dirección General de Arquitectura de la Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio y mediante trabajo de campo. Ello ha permitido establecer dos niveles de protección patrimonial en función del valor patrimonial de estas construcciones. Como normativa de carácter general se establece un procedimiento preventivo en el cual se identifiquen los valores de las construcciones rurales justificándose la idoneidad de la actuación pretendida. Para los incluidos en el nivel I, que coinciden con los que han sido previamente recogidos en el estudio de la Consejería de Obras Públicas como las construcciones de mayor interés, se realizan fichas individuales en las que se señalan además los elementos particulares a proteger. Para los incluidos en nivel II será el estudio previo obligatorio el que justifique sus elementos particulares a proteger.

Construcciones Rurales. Nivel I.

R – 01	Cortijo Vega Santa María
R – 02	Ermita de La Yedra
R – 03	Cortijo de San Buenaventura
R – 04	Cortijo Nínchez
R – 05	Cortijo Gil de Olid
R – 06	Cortijo Hacienda Mendoza
R – 07	Casa Perales
R – 08	Castillo-Cortijo Jarafe.
R – 09	Hacienda La Laguna.
R – 10	La Laguna. Declarado BIC Monumento.
R – 11	Salinas de Las Escuelas
R – 12	Iglesia de Las Escuelas
R – 13	Central Hidroeléctrica Puente del Obispo
R – 14	Arca del Agua

Construcciones Rurales. Nivel II.

R – 15	Cortijo El Cuartelillo
R – 16	Cortijo El Pelotar
R – 17	Cortijo Don Bernardino
R – 18	Huerta de Peralitos
R – 19	Cortijo Santo Domingo
R – 20	Cortijo Boticario
R – 21	Cortijo Ahorcado
R – 22	Cortijo La Marota
R – 23	Estación de Bombeo y Ruinas
R – 24	Cortijo La Orden
R – 25	Cortijo El Plantío
R – 26	Estación Garcíez-Jimena
R – 27	Cortijo Villa Rodríguez
R – 28	Cortijo Las Terreras
R – 29	Fábrica de Harinas. Vega de Santa María
R – 30	Cortijo La Monja
R – 31	Cortijo Las Montoras
R – 32	Cortijo El Chortal
R – 33	Cortijo Nuevo Chortal
R – 34	Cortijo Buenavista
R – 35	Casa de Ocón
R – 36	Cortijo Doña Mencía
R – 37	Venta Vistalegre
R – 38	Cortijo Villapardillo
R – 39	Cortijo del Pelotoso

R – 40	Cortijo del Tosco
R – 41	Cortijo Las Casillas
R – 42	Cortijo Herradura
R – 43	Cortijo Las Manillas
R – 44	Cortijo Cañaveral
R – 45	Cortijo Corbera
R – 46	Cortijo Serrana (Fuera T.M.)
R – 47	Cortijo de las Ventanas
R – 48	Cortijo Banderas
R – 49	Cortijo La Rueda
R – 50	Cortijo Ochoa
R – 51	Cortijo de Berzas
R – 52	Cortijo Berlanga
R – 53	Cortijo del Gordal
R – 54	Cortijo Cerro Caballo
R – 55	Cortijo El Cazar
R – 56	Casa del Distribuidor
R – 57	Casa de Las Minillas
R – 58	Casa de La Gramática
R – 59	Casa de Los Sánchez
R – 60	Casa de La Tenienta
R – 61	Casería de los Céspedes
R – 62	Casa Doña Mencía
R – 63	Casa Santa
R – 64	Cortijo Vistalegre
R – 65	Casa Acuña
R – 66	Casería Álamos Blancos
R – 67	Casa de Navarrete
R – 68	Casa del Carrascal
R – 69	Casa del Mijo
R – 70	El Cortijuelo
R – 71	Casa de La Encina
R – 72	Cortijo Tío Haro
R – 73	Cortijo Sombrerete
R – 74	Cortijo San Juan Evangelista
R – 75	Cortijo Nuevo La Laguna

5. Fuentes y Manantiales: **F**

Para obtener la información sobre fuentes y manantiales se han utilizado las publicaciones de Policarpo Cruz Cabrera: “Las fuentes de Baeza” y “Las Edificaciones del Agua” y otras fuentes locales.

Asimismo para las fuentes se han establecido dos niveles de protección en función del valor patrimonial y grado de documentación y conocimiento existente sobre las mismas.

Fuentes y Manantiales. Nivel I.

F - 00	Sistema Hidráulico
F - 01	Fuente El Piojo
F - 02	Tres Fuentes
F - 03	Fuente Virgen de La Salud
F - 04	Fuente Santuario La Yedra
F - 05	Fuente El Fraile
F - 06	Fuente La Pitarra
F - 07	Fuente La Tenienta
F - 08	Fuente Nueva
F - 09	Pilar de Gamesilla
F - 10	Fuente de La Minilla

Fuentes y Manantiales. Nivel II.

F - 11	Arroyo Matadero
F - 12	Huerto de Rascaviejas
F - 13	Salobreja
F - 14	Cerro Palma
F - 15	Cañada Rosal
F - 16	Fuente El Rubio
F - 17	Fuente Intendenta
F - 18	Fuente El Olivar

Tanto para las fuentes como para las cruces y puentes que se relacionan a continuación, y con independencia de su nivel de protección, se establece un estudio previo justificativo de los valores patrimoniales y de la adecuación de la intervención perseguida.

Asimismo se establece una normativa de protección de su contexto paisajístico consistente en que en suelo no urbanizable, cualquier edificación que pretenda realizarse

en un entorno de 25 metros de radio en el caso de las Fuentes y Cruces, y de 100 metros en el caso de los puentes, deberá justificar la integración visual y paisajística con el bien objeto de protección. A tal efecto se dispondrán elementos vegetales o espacios ajardinados que atenúen en su caso el impacto visual que se pudiese ocasionar a la contemplación del bien.

6. Cruces: **C**

La información sobre las cruces procede tanto del PG vigente como de otras fuentes locales

C - 01	Cruz de la Asomada
C - 02	Cruz de Baqueta
C - 03	Cruz del Cementerio
C - 04	Cruz del Jabonero

7. Puentes: **P**

La información sobre los puentes procede tanto del PG vigente como de las webs:

- Web. conoce tus fuentes
- Web. Jaénpedia

P - 01	Puente del Obispo
P - 02	Puente de Mazuecos
P - 03	Puente de Calatrava
P - 04	Puente sobre Río Torres

8. Patrimonio Etnológico **Et**

Como Patrimonio etnológico a proteger en el término municipal de Baeza, se identifican los bienes incluidos en el SIPHA. Entre ellos destaca el poblado de colonización de Puente del Obispo. El Plan General, además de su valor etnológico, lo considera como conjunto urbano de interés tipológico y ambiental.

La morfología del núcleo de Puente del Obispo, ordenada y regular, sin dificultades topográficas, muestra un esquema urbano que, como respuesta a una planificación previa, desarrolla una trama de manzanas regulares y de pequeñas dimensiones, una retícula que se ajusta a las dos trazas dominantes, la de la carretera y la de la ribera del río.

Para conservar los valores homogéneos del núcleo se establece una ordenanza específica que reconoce los invariantes urbanísticos y arquitectónicos existentes y que permitirá en su caso una cierta modernización de las edificaciones, pero nunca en detrimento de los valores de conjunto: la ordenanza denominada PO, Puente del Obispo.

Asimismo se recogen por su interés etnológico:

Et - 01	Molino El Comendador
Et - 02	Hacienda La Laguna
Et - 03	Salinas de Las Escuelas
Et - 04	Poblado de Puente del Obispo

7. Los usos urbanos.

Como ocurre en las ciudades del tamaño de Baeza el uso residencial ocupa mayoritariamente el suelo urbanizado. El uso residencial da sentido a la ciudad, su presencia justifica gran parte de los restantes usos como necesidades o complementos de la población que habita la residencia. Desde un punto de vista formal la residencia traba los distintos usos localizados sobre el tejido urbano.

Hasta fecha reciente el casco de Baeza ha concentrado junto a la actividad residencial, la administrativa y comercial de la ciudad. En el centro y en torno al Paseo se ubican las principales sedes administrativas, culturales, comercio y oficinas de la ciudad. Este lugar además de centro físico se ha convertido en el centro funcional.

Las actividades productivas se ubican en la periferia urbana. Las instalaciones industriales, tanto el polígono existente como las implantaciones no estructuradas o los enclaves para localizar aperos y maquinaria agrícola han optado por localizaciones periféricas colgadas de las carreteras de acceso a la población. El polígono de la Escaleruela, la Dehesilla, o las naves en la salida hacia Úbeda forman parte de este grupo de implantaciones. Más recientemente las instalaciones oleícolas incluidas en el casco urbano han salido hacia la carretera de Ibros.

7.1. Uso residencial.

A. Baeza.

Sobre este esquema de partida el nuevo Plan prevé mantener el dominio residencial del caserío consolidado, si bien favoreciendo la formación de un modelo residencial alternativo al actual.

- Los usos residenciales en áreas consolidadas. El Plan mantendrá las características de la ciudad actual sobre las áreas consolidadas. En este sentido el Plan propone:

  a. Mantener las ordenanzas actuales con leves retoques sobre la determinación de la edificabilidad de la parcela y utilización del bajo cubierta. No obstante mantiene los criterios de altura máxima y ocupación en planta y tipología residencial a emplear

  b. Incorporar nuevos usos comerciales, terciarios que generen una ciudad más rica, acabando con la especialización de uso y resolviendo déficits actuales. La aparición de estas zonas permite acercar los usos a la residencia reduciendo los desplazamientos al tiempo que facilita la diversidad de la oferta. Principalmente se prevé la incorporación de este tipo de usos a lo largo de la Avenida Puche Pardo. Así mismo se prevé otra zona en la parte norte en el acceso desde Ibros.

- Los usos residenciales en nuevas áreas. Las nuevas áreas residenciales se localizan principalmente en la corona norte y oeste. También se plantea el desarrollo del nuevo modelo residencial en algunas de las actuaciones de reforma interior planteadas por el Plan.

En las nuevas áreas se pretende generar un modelo urbano concentrado, integrado en usos, con tipos de edificación más modernos, con proximidad de dotaciones y equipamientos. En este sentido el Plan propondrá:

d. Utilización de tipologías diversas con preferencia de los tipos plurifamiliares sobre los unifamiliares. Se trata de pequeños bloques de edificación de tres plantas de altura. Esta tipología permite liberar suelo para dotaciones públicas o privadas según los casos, concentra la edificación y reduce las redes de urbanización.

e. Asegurar la presencia de vivienda protegida en las áreas y sectores previstas por el Plan. Se trata de generar una ciudad socialmente integrada donde se favorezca la convivencia de ciudadanos de distinta condición económica y se asegure el acceso a la vivienda a todos.

f. Integrar usos acudiendo a un modelo urbano que acerque residencia, dotaciones, comercio y actividades. Los usos complementarios ligados a las zonas residenciales tales como comercio, oficinas, etc; genera espacios urbanos diversos, ricos en relaciones humanas, que evita especializaciones de uso y reduce los desplazamientos en el área urbana.

g. Un modelo concentrado que reduzca la extensión de las redes de urbanización y el coste social de las mismas. Esta concentración evita el consumo innecesario de suelo y reduce los desplazamientos en general.

B. Núcleo de La Yedra.

Se mantiene el carácter del núcleo como un lugar destinado mayoritariamente a segunda residencia. En consecuencia el plan propone:

a. Tipología de vivienda unifalimiliar aislada.

b. Mantener la ordenanza actual.

c. Se mantienen los criterios de clasificación de suelo previstos en el Plan vigente. Sin embargo, una parte de los suelos urbanizables se incluyen ahora como urbanizables no sectorizados posponiendo su urbanización y edificación.

C. Núcleo de Puente del Obispo.

Las actuaciones en el núcleo combinan el mantenimiento del caserío actual con la previsión de un crecimiento residencial al este ligado fundamentalmente a la implantación de suelo industrial en el núcleo.

Las actuaciones previstas son:

a. Ordenanza de protección para la conservación de la implantación tradicional del núcleo de Puente del Obispo mediante el mantenimiento de las alineaciones, tipología de residencia unifamiliar adosada y protección del espacio libre de parcela.

b. Establecer un nuevo sector de crecimiento al este del núcleo.

D. Las Escuelas.

Se mantiene el criterio del Plan vigente reservando el núcleo para usos residenciales ligados a la actividad agrícola.

7.2. Usos productivos.

Respecto a las actividades productivas se mantiene el criterio de localizar estos usos en la periferia urbana. Se prevé la expansión del polígono de la Escaleruela con la finalidad de generar una oferta de naves destinadas a aperos y utensilios agrícolas y se amplía el polígono de la Dehesilla para localizar actividades de talleres y almacenes. Se propone una nueva actuación de parque de empresas en la carretera de Úbeda a Baeza. Esta actuación descrita en la organización general del territorio municipal tendrá carácter supramunicipal al servir a los dos municipios.

Las naves de aperos existentes dentro del caserío podrán ser objeto de transformación de los usos industriales actuales, sustituyéndoles por residencia y dotaciones. Para producirse esta transformación de uso debe producirse el acuerdo de los propietarios que ocupan la manzana completa. Es decir la transformación de estas áreas se debe producir por el acuerdo completo de los propietarios de cada una de las manzanas, sólo así se puede garantizar la transformación de uso, la creación de las nuevas dotaciones que exige la Ley y evitar las molestias entre áreas industriales y residencia. Será durante la fase de Avance cuando se deberá producir este acuerdo entre propietarios para ser recogido en el nuevo Plan. De no mediar el acuerdo estos enclaves se mantendrán como uso industrial.

- El Polígono de la Dehesilla será objeto de crecimiento hacia el oeste. En el sector se plantea la compatibilidad de usos productivos, se favorecerá la aparición de usos de almacenaje y talleres y también actividades terciarias al servicio de las instalaciones.

- El Polígono de la Escaleruela se amplia hacia el norte y este. La ampliación se destina a la localización de naves de aperos y utensilios agrícolas de forma similar al polígono construido. Se prevé una segunda ampliación cuando se encuentre en proceso de consolidación la localizada la primera. La segunda ampliación se localizará al norte de la carretera de circunvalación norte de la A-316.

- Parque de empresas localizado en la carretera de Úbeda a Baeza. Se trata de una zona que recogerá los suelos ya ocupados en la parte sur de la carretera y prevé su expansión al norte de la misma. La actuación se prolongará en el término de Úbeda. Se trata de crear una oferta moderna de suelo para la localización de actividades productivas. Los suelos en este lugar contarán con excelente accesibilidad y una red de urbanización que garantice las infraestructuras necesarias para la producción y comercialización de los productos. El régimen de usos de estas zonas serán los suficientemente flexibles para permitir la ubicación de actividades productivas de diversas índoles: centros de nuevas a tecnologías, áreas de producción, instalaciones de manufactura, centros de comercialización etc. Quedarán excluidas de estas áreas las actividades molestas o que inciden negativamente en el medio ambiente.

- Reserva de instalaciones productivas en Puente del Obispo. En la parte sur del Puente del Obispo se aprobó en el año 2004 una Modificación del Plan General vigente para la localización de actividades productivas. Esta reserva se amplía con la localización de nuevos suelos al este de la carretera A-316. La finalidad de la reserva es localizar naves y almacenes para aperos agrícolas e industrias y actividades de transformación de productos y materias agropecuarias.

7.3. Usos terciarios y comerciales.

Los usos comerciales se localizan en la actualidad de forma prioritaria en la zona central de la ciudad: Paseo, Calle San Francisco y Calle San Pablo. Se produce una importante concentración en este lugar que además recibe a los visitantes y gran parte de la oferta de restauración.

El Plan plantea como estrategia la mezcla de usos evitando modelos concentrados que generan desplazamientos más largos y numerosos con riesgo de saturación en ciertos momentos. No obstante se reconoce la conveniencia de la existencia de una masa crítica para que la actividad comercial funcione convenientemente.

La propuesta del Plan parte de aprovechar la actuación propuesta de Centro Comercial Abierto en el entorno de la calle San Pablo. Con base en esta actuación, se plantea localizar un mercado en la actual estación de autobuses. El nuevo mercado servirá para trasladar y modernizar el actual. Se trata de ampliar la zona comercial Abierta hasta el mismo borde del casco. Complementariamente se prevé la localización de aparcamientos en la actual estación de autobuses, futuro mercado, y en la parcela del actual mercado.

Junto a esta actuación en la parte central de la ciudad se proponen dos actuaciones de comercial y terciario localizadas una en la Avenida Alcalde Puche Pardo para dar servicio al sector urbano este y una segunda actuación en la parte norte en el acceso desde Ibros para servir a las zonas residenciales localizadas al norte y oeste. Estas áreas tienen como finalidad generar una oferta de usos comerciales y terciarios que sirvan a la población mediante su proximidad a las nuevas áreas residenciales.

7.4. Usos hoteleros.

El Plan plantea el reconocimiento de los hoteles existentes. Como criterio general, el tipo de turismo que llega a Baeza en búsqueda de sus atractivos culturales se integra mejor en la oferta de pequeños hoteles ligados a los valores patrimoniales del municipio. Sólo puntualmente por el empuje de grandes concentraciones motivadas por eventos ciudadanos convendría tener hoteles de gran tamaño. El Plan mantiene una doble estrategia respecto a esta cuestión de una parte se compatibiliza con el uso residencial en las zonas del casco y de otra se prevé su implantación en zonas externas.

El uso hotelero se compatibiliza como uso del caserío existente siempre cuando su ejecución no sea contradictoria con la protección del patrimonio. En las zonas de reforma

interior y nuevo crecimiento esta actividad es compatible con las zonas reservadas para actividades comerciales y terciarias.

7.5. Actividades singulares.

- Actividades ligadas a la protección del patrimonio.

La historia y tradición de la ciudad de Baeza dan lugar a la existencia de instalaciones y actividades singulares en la vida de las ciudades. Gran parte de las actividades singulares de Baeza están ligadas a su patrimonio arquitectónico y también a su historia. Son principalmente actividades que se asientan en parte de sus edificios monumentales destacando entre ellas la Universidad. Otros edificios de valor patrimonial son ocupados por centros educativos, salas de reunión, auditorios etc. Todas ellas son actividades singulares y en cierto modo especiales en ciudades del tamaño poblacional de Baeza. Estas actividades singulares tienen un especial valor tanto por el servicio al ciudadano que prestan como por la protección y mantenimiento del patrimonio edificado de Baeza. Respecto estas actividades el Plan se propone proteger las actividades existentes mediante el mantenimiento del uso y su inclusión como edificios dotacionales.

La calidad del Patrimonio resulta un atractivo de la ciudad. El turismo que genera y la actividad económica a él asociada debe ser mantenida. La multiplicidad de destinos turísticos obliga a mejorar la competitividad y a ofrecer nuevos atractivos a los visitantes. Para ello además de la conservación del Patrimonio y la oferta de alojamiento y restauración cada vez resulta mas necesario incluir nuevas dotaciones que sirvan para poner en valor, explicar y difundir el patrimonio que se puede observar. En este sentido se reserva de suelo para localizar un Centro de Interpretación del Renacimiento. Esta reserva de suelo se produce a los pies del Cerro del Alcázar y en el extremo del Barrio de San Vicente. Desde la parcela se establecerá un paseo al pie de la antigua muralla que permita el acceso al casco intramuros por el oeste.

- La Academia de la Guardia Civil.

La otra actividad singular implantada en Baeza es la Academia de la Guardia Civil. La Academia es un centro de formación con capacidad para más de 4.000 personas que supone casi una cuarta parte de la población del municipio. Como ocurre con los centros destinados a usos especiales tienen requerimientos urbanos singulares que deben ser atendidos para el correcto funcionamiento de la ciudad en su conjunto.

La Academia de la Guardia Civil es en primer lugar un espacio donde habitan más de cuatro mil personas. La población que se concentra en este lugar tiene demandas de movilidad y aparcamiento similares a otros ciudadanos de la ciudad. Es necesario solventar el déficit que en la actualidad tiene la Academia de aparcamiento y accesibilidad.

Respecto a la accesibilidad la red viaria prevista permite itinerarios de salida y entrada a la Academia a través de la variante norte sin utilizar el viario urbano. De este modo se reducirán la congestión en la red viaria urbana en momentos punta de entrada o salida.

Respecto al aparcamiento se proponen áreas de aparcamiento en las proximidades de esa instalación: aparcamiento en la Avenida de Jaén, aparcamiento en el nuevo Ferial, aparcamiento en la nueva instalación deportiva. Junto a estas áreas de aparcamiento es necesario que la Academia aumente la dotación de aparcamiento en el interior de la instalación mediante la construcción de un edificio de aparcamiento en la ladera sur de la instalación. Los terrenos de la Academia tienen consideración de sistema general en suelo urbano y tienen una superficie de 263.927 m2.

Respecto a la ampliación de la instalación se establece una reserva en la parte noroeste con una superficie de 18.257 m2. Estos terrenos como el resto de la Academia tienen consideración de sistema general de dotaciones para la defensa y protección civil. La ampliación se localiza en suelo no urbanizable.

7.6. Las dimensiones del Plan.

a. Unidades residenciales:

	Uso	Superficie	ER-Total	Nº viv total	E-Terciaria	E-Industrial	E-Indnave	Densidad
BAEZA								
Suelo urbano consolidado								
SUC-BA-ED-1	Residencial	3.000	2.700	25	300	0	0	83,94
SUC-BA-ED-2	Residencial	1.000	800	7	282	0	0	70,91
SUC-BA-ED-3	Residencial	2.518	430	4	2.843	0		15,89
		6.518	3.930	36	3.425	0	0	
Suelo urbano no consolidado								
SUNC-BA-1	Residencial	17.645	5.100	43	1.000	0	0	24,32
SUNC-BA-2	Residencial	21.076	10.200	95	2.100	0	0	45,07
SUNC-BA-4	Residencial	4.166	3.190	26	600	0	0	61,69
SUNC-BA-5	Residencial	5.684	4.400	36	700	0	0	63,34
SUNC-BA-6	Residencial	27.843	10.000	86	10.500	0	0	31,02
SUNC-BA-7	Residencial	3.150	3.620	31	0	0	0	100,00
SUNC-BA-8	Residencial	1.822	1.100	10	87	0	0	54,88
SUNC-BA-9	Residencial	7.358	6.720	57	312	0	0	77,91
SUNC-BA-10	Residencial	12.004	10.000	86	1.600	0	0	71,94
SUNC-BA-11	Residencial	10.208	9.350	82	510	0	0	80,33
SUNC-BA-13	Residencial	10.172	4.850	41	2.050	0	0	39,84
SUNC-BA-14	Residencial	11.828	11.000	95	562	0	0	80,32
SUNC-BA-15	Residencial	3.200	2.500	25	600	0	0	78,13
SUNC-BA-17	Residencial	3.579	2.967	27	1.467	0	0	75,37
SUNC-BA-18	Residencial	6.818	1.971	7	0	0	0	10,27
SUNC-BA-19	Residencial	8.020	7.619	48	0	0	0	59,85
SUNC-BA-20	Residencial	3.245	3.082	26	0	0	0	80,12
		157.818	97.669	822	22.088	0	0	
Suelo Urbanizable Ordenado								

SUO-BA-API-S-4	Residencial	27.212	16.327	108	0	0	0	39,69
SUO-BA-API-S-5	Residencial	21.916	10.575	87	0	0	0	39,70
SUO-BA-API-S-12	Residencial	51.524	30.475	136	0	0	0	26,40
SUO-BA-API-S-14	Residencial	82.951	43.054	250	6.717	0	0	30,14
		183.603	100.431	581	6.717	0	0	0,00
Suelo urbanizable sectorizado								
SUS-BA-1	Residencial	140.016	66.400	562	5.000	0	0	40,13
		140.016	66.400	562	5.000	0	0	
Yedra								
Suelo urbano no consolidado								
SUNC-LY-1	Residencial	18.923	2.840	10	0	0	0	5,28
SUNC-LY-2	Residencial	12.243	1.700	6	0	0	0	4,90
SUNC-LY-3	Residencial	19.881	2.840	10	0	0	0	5,03
SUNC-LY-4	Residencial	17.528	2.840	12	0	0	0	6,85
SUNC-LY-5	Residencial	17.247	3.130	13	0	0	0	7,54
SUNC-LY-6	Residencial	16.222	3.130	11	0	0	0	6,78
SUNC-LY-7	Residencial	6.601	1.420	5	0	0	0	7,57
SUNC-LY-8	Residencial	9.295	1.865	8	0	0	0	8,61
SUNC-LY-9	Residencial	174.579	24.500	70	0	0	0	4,01
SUNC-LY-10	Residencial	3.119	770	4	0	0	0	12,82
SUNC-LY-11	Residencial	12.506	1.750	6	0	0	0	4,80
		308.143	46.785	0	0	0	0	
Suelo urbanizable sectorizado								
SUS-LY-1	Residencial	12.516	2.085	10	0	0	0	7,99
SUS-LY-2	Residencial	16.516	2.750	13	0	0	0	7,87
		29.032	4.835	23	0	0	0	
Puente del Obispo								
Suelo urbano no consolidado								
SUNC-PO-1	Residencial	9.058	2.817	20	1.500	0	0	22,08
		9.058	2.817	20	1.500	0	0	
Las Escuelas								
Suelo urbano no consolidado								
SUNC-LE-1	Residencial	6.170	3.200	10	0	0	0	16,21
		6.170	3.200	10	0	0	0	
	TOTAL	840.359	326.067	2.054	38.730	0	0	

b. Unidades productivas.

	Uso	Superficie	E-Terciaria	E-Industrial	E-Indnave
BAEZA					
Suelo urbano no consolidado en API`S					
SUNC-BA-API-U-14	Industrial	21.776	0	20.547	0
		21.776	0	20.547	0
Suelo urbano no consolidado					
SUNC-BA-3	Industrial	10.535	0	4.550	0
SUNC-BA-12	Terciario	10.570	9.000	0	0
SUNC-BA-16	Industrial	19.739	0	8.500	0
		40.843	9.000	13.050	0
Suelo urbanizable sectorizado					
SUS-BA-2	Industrial	42.117	0	15.469	18.000
SUS-BA-3	Industrial	44.163	11.000	0	11.750
SUS-BA-4	Industrial	58.223	0	0	31.280
		144.503	11.000	15.469	61.030
Puente del Obispo					
Suelo urbano no consolidado API`S					
SUNC-PO-API-U-22	Industrial	39.804	0	39.804	0
		39.804	0	39.804	0
Suelo urbano no consolidado					
SUNC-PO-2	Industrial	44.880	0	42.381	0
		44.880	0	42.381	0
Suelo urbanizable sectorizado					
SUS-PO-1	Industrial	54.177	0	57.211	0
		54.177	0	57.211	0
Las Escuelas					
Suelo urbano no consolidado					
SUNC-LE-2	Industrial	5.788	0	2.800	0
SUNC-LE-3	Industrial	5.804	0	2.800	0
		11.592	0	5.600	0
Carretera Baeza-Úbeda					
Suelo urbanizable sectorizado					
SUS-PE-1	Industrial	173.755	0	95.565	0
SUS-PE-2	Industrial	126.953	0	69.824	0
		300.708	0	165.389	0

TOTAL	658.284	20.000	359.451	61.030

c. Ámbitos en Suelo Urbanizable No Sectorizado:

El uso de estos ámbitos se determinará en el documento de sectorización.

		Superficie
BAEZA		
	SUNS-BA-1	70.520,00
	SUNS-BA-2	152.264,00
	SUNS-BA-3	81.260,00
		304.044,00
Yedra		
	SUNS-LY-1	21.958,00
	SUNS-LY-2	18.984,00
	SUNS-LY-3	51.329,65
	SUNS-LY-4	25.032,00
	SUNS-LY-5	20.213,00
	SUNS-LY-6	67.884,00
	SUNS-LY-7	36.580,00
		241.980,65
Puente del Obispo		
	SUNS-PO-1	597.760,00
	SUNS-PO-2	71.431,00
		669.191,00
Las Escuelas		
	SUNS-LE-1	17.104,00
		17.104,00

d. Sistemas generales.

En el siguiente cuadro se determinan los sistemas generales previstos por este plan se indica la categoría de suelo donde se localizan y el procedimiento previsto para su obtención. Así mismo se establece las actuaciones aisladas

Núcleo	Denominación	Categoría	Nombre	Superficie	Destino	Clasificación del Suelo	AR	Otros
Baeza	SGEL-BA-1	Sistema general	Parque Leocadio Marín	26.101,04	Parque urbano	SUC	0	Obtenido
Baeza	SGEL-BA-2	Sistema general	Parque Cerro del Alcázar	63.295,63	Parque urbano	SUC	0	Obtenido
Baeza	SGEL-BA-3	Sistema general	Laderas Cerro del Alcázar	30.166,21	Área de Ocio	SNU	0	Obtenido
Baeza	SGEL-BA-4	Sistema general	Parque Patrimonio de la Humanidad	14.669,70	Parque urbano	SUC	0	Obtenido
Baeza	SGEL-BA-5	Sistema general	Parque Nuevo Recinto Ferial	24.278,00	Área de Ocio	SUNC	0	Obtenido
Baeza	SGEL-BA-6	Sistema general	Parque Norte	24.492,45	Parque urbano	SUNS	0	SUNS
Baeza	SGCM-BA-1	Sistema general	Estación de Autobuses	2.892,57	Estación de autobuses	SUNC	0	Obtenido
Baeza	SGV-BA-1	Sistema general	Circunvalación norte	148.876,00	Viario-carretera	SNU	0	Expropiación, compra, permuta
Baeza	SGV-BA-2	Sistema general	Acceso carretera JA-6102	15.336,00	Viario-carretera	SNU	0	Expropiación, compra, permuta
Baeza	SGV-BA-3	Sistema general	Circunvalación norte-camino de las Montalvas	3.075,00	Viario-carretera, espacio libre protección viario	SU	0	Expropiación, compra, permuta
Baeza	SGV-BA-4	Sistema general	Circunvalación Norte-cruce ampliación Dehesilla	2.500,00	Viario-carretera, espacio libre protección viario	SUS	SUS-BA-4	SUS
Baeza	SGEQ-D-BA-1	Sistema general	Deportivo Este	61.131,39	Deportivo	SUC	0	Obtenido
Baeza	SGEQ-D-BA-2	Sistema general	Deportivo Oeste	30.159,00	Deportivo	SUS	12	SUS
Baeza	SGEQ-D-BA-3	Sistema general	Instalación Hípica	28.800,00	Deportivo	SNU	0	Expropiación, compra, permuta
Baeza	SGEQ-E-BA-1	Sistema general	Universidad Inter. Antonio Machado	7.937,07	Educativo	SUC	0	Obtenido
Baeza	SGEQ-E-BA-2	Sistema general	Conservatorio Elemental de Música	577,69	Educativo	SUC	0	Obtenido
Baeza	SGEQ-E-BA-3	Sistema general	Escuela Municipal de Danza	4.611,48	Educativo	SUC	0	Obtenido
Baeza	SGEQ-E-BA-4	Sistema general	Escuela de Arte Gaspar Becerra	2.989,49	Educativo	SUC	0	Obtenido
Baeza	SGEQ-E-BA-5	Sistema general	IES Andres de Vandelvira	9.324,28	Educativo	SUC	0	Obtenido
Baeza	SGEQ-E-BA-6	Sistema general	IES Santísima Trinidad	3.698,62	Educativo	SUC	0	Obtenido
Baeza	SGEQ-E-BA-7	Sistema general	Educativo norte	8.200,00	Educativo	SUNC	9	SUNC
Baeza	SGEQ-S-BA-1	Sistema general	Centro de Salud Carlos Sierra	1.722,70	SIPS-Sanitario	SUC	0	Obtenido
Baeza	SGEQ-S-BA-2	Sistema general	Centro Cultural Cuartel de	4.453,00	SIPS-Cultural	SUC	0	Obtenido

			Sementales					
Baeza	SGEQ-S-BA-3	Sistema general	Ayuntamiento	3.127,81	SIPS-Administrativo	SUC	0	Obtenido
Baeza	SGEQ-S-BA-4	Sistema general	Hospital Purísima Concepción	7.618,11	SIPS-Asistencial	SUC	0	Obtenido
Baeza	SGEQ-S-BA-5	Sistema general	Mercado de Abastos	2.263,00	SIPS	SUNC	0	Obtenido
Baeza	SGEQ-S-BA-6	Sistema general	Biblioteca-Casa de la Cultura	759,18	SIPS-Cultural	SUC	0	Obtenido
Baeza	SGEQ-S-BA-7	Sistema general	Cementerio	27.995,06	SIPS	SNU	0	Obtenido
Baeza	SGEQ-S-BA-8	Sistema general	Nuevo Centro de Salud Norte	1.130,00	SIPS-Sanitario	SUC	0	Obtenido
Baeza	SGEQ-S-BA-9	Sistema general	Centro de interpretación y aparcamiento	6.723,00	SIPS-Cultural	SUNC	0	Obtenido
Baeza	SGMF-BA-2	Sistema general	Ampliación de la academia de la Guardia Civil	18.257,00	Servicios de defensa y protección	SNU	0	Expropiación, compra, permuta
Puente del Obispo	SGEL-PO-1	Sistema general	Ribera del Río Torres	76.618,00	Área de Ocio	SUNS	0	SUNS
Puente del Obispo	SGEQ-PO-1	Sistema general	Ribera del Río Torres	24.618,00	Dotacional	SUNS	0	SUNS
La Yedra	SGEL-LY-1	Sistema general	Parque Norte 1	23.321,00	Área de Ocio	SUNC	1	AR
La Yedra	SGEL-LY-2	Sistema general	Parque Norte 2	768,00	Área de Ocio	SUS	2	AR
La Yedra	SGEL-LY-3	Sistema general	Parque Norte 3	5.784,00	Área de Ocio	SUNS	0	SUNS
La Yedra	SGEL-LY-4	Sistema general	Parque Sur 1	1.424,90	Área de Ocio	SUNC	1	AR
La Yedra	SGEL-LY-5	Sistema general	Parque Sur 2	5.051,00	Área de Ocio	SUNC	1	AR
La Yedra	SGEL-LY-6	Sistema general	Parque Sur 3	6.910,00	Área de Ocio	SNU	0	Expropiación, compra, permuta
ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO								
Baeza	AA-BA-1	Actuaciones aisladas	Acceso de Úbeda (espacios libres)	1.573,33	Jardines	SUNC	10	AR
Baeza	AA-BA-2	Actuaciones aisladas	Conexión C/ Garrido Arroquia- C/ Proyecto V	104,86	Viario	SUNC	11	AR
Baeza	AA-BA-3	Actuaciones aisladas	Conexión C/ Alfonso Arroyo Rojas - C/ Proyecto V	102,71	Viario	SUNC	11	AR
Baeza	AA-BA-4	Actuaciones aisladas	Camino de la Escaleruela	645,79	Viario	SUNC	11	AR
Baeza	AA-BA-5	Actuaciones aisladas	Calle Garnica	87,00	Viario	SUNC	11	AR
Baeza	AA-BA-6	Actuaciones aisladas	Calle del Valle	2.238,00	Viario	SUNC	8	AR
Las Escuelas	AA-LE-1	Actuaciones aisladas	Acceso desde Baeza (espacios libres)	1.910,78	Jardines	SUNC	6	AR

8. La movilidad.

8.1. El problema de una movilidad creciente.

La movilidad en el interior de nuestras ciudades se ha convertido en una cuestión central con rango similar a las necesidades de vivienda, la existencia de infraestructuras suficientes o la satisfacción de dotaciones y equipamientos básicos.

El ascenso en importancia de la movilidad como cuestión urbana se fundamenta en un conjunto de circunstancias que se deben tener en cuenta. En primer lugar en las sociedades desarrolladas se produce un incremento de los desplazamientos en número y en distancia. La forma de vida exige participar en un abanico de actividades más amplio, y al movimiento básico residencia-trabajo se añaden el acceso a las dotaciones y equipamientos, a los servicios administrativos y terciarios y los desplazamientos ligados al ocio y el esparcimiento. Pero además, estos movimientos deben realizarse sobre distancias mayores. Es frecuente trabajar en una ciudad o en un área urbana distinta a donde se reside y las demandas de servicios, ocio o comercio se satisfacen allí donde aparece una oferta que resulta atractiva. En consecuencia nos movemos más veces y lo realizamos hasta puntos más lejanos.

En segundo lugar, la necesidad de movernos para encontrar la satisfacción a nuestras demandas ha encontrado en el vehículo rodado un poderoso aliado. La posibilidad de disponer de un medio de locomoción, coche o moto, facilita una herramienta para poder movernos libremente y alcanzar la oferta de trabajo, equipamiento, ocio o comercio allí donde se produce, acabando con la distancia como un factor limitador. Este hecho ha producido un incremento generalizado de la motorización.

Ligado al aumento de la motorización aparece un incremento del tráfico. Una mayor cantidad de vehículos rodados deben moverse por unas calles y avenidas que en general no se podrán ensanchar para dar cabida a los nuevos vehículos. El aumento de desplazamientos y de la motorización acaba haciendo pequeñas las ciudades que no cuentan con espacio suficiente para alojar los movimientos que se producen o que se producirían de no existir restricciones.

Este proceso, de no mediar algún tipo de regulación, aboca a una inexorable pérdida de calidad ambiental. El aumento del uso del vehículo rodado acaba congestionando el viario, principalmente en las áreas más densas y activas y esto desencadena un conjunto de problemas urbanos como: coste social derivado del aumento de los tiempos de desplazamiento, contaminación, deterioro del patrimonio arquitectónico, disminución de los espacios del peatón, degradación del paisaje urbano y atractivo de la población.

La organización urbana de Baeza debe ser consciente de esta cuestión y armar su modelo urbano con elementos que permitan paliar los efectos nocivos de una movilidad polarizada en el vehículo privado. En el proceso descrito, el conjunto de cuestiones que afectan al incremento de la movilidad y principalmente a la movilidad rodada, abarcan un amplio espectro que van desde la distribución de usos y actividades en el espacio urbano hasta la generación de redes viarias y desde la política de transporte hasta las actuaciones puntuales sobre el tráfico. Muchas de las acciones que inciden sobre esta cuestión quedan descritas en otros apartados como la distribución de usos o la nueva red viaria prevista. Otras cuestiones exceden de este documento como la política de tráfico o transporte. Básicamente en este apartado se describen las actuaciones que ayudan a la movilidad y necesitan contar con un soporte de suelo o infraestructura.

8.2. La movilidad de Baeza.

8.2.1. Factores que condicionan la movilidad en Baeza.

La movilidad de Baeza queda condicionada por cuatro factores principales:

a. La movilidad en Baeza depende de la movilidad peatonal y del vehículo rodado privado. En la ciudad no existe red de transporte público ni bicicletas; en consecuencia no existen otros modos de movilidad alternativos a la movilidad motorizada privada. Esto produce el crecimiento de la motorización del municipio aumentando los problemas de congestión y aparcamiento especialmente en la zona central.

b. La red de calles que soportan la movilidad rodada no están concebidas en su mayoría para el tráfico de vehículos a motor. La zona central del núcleo urbano tiene una red viaria que proviene del crecimiento urbano anterior al siglo XIX. Incluso gran parte del crecimiento moderno se apoya en los caminos rurales de que unían el núcleo urbano con la campiña y las huertas circundantes. En general este viario adolece de las siguientes cuestiones:

1. Falta de jerarquización de la red. La red viaria se compone de un conjunto de vías cuya diferencia se sitúa en la continuidad de los trazados antes que en la dimensión de la calzada, número de carriles o número de intersecciones. En general la diferencia entre viario estructurante, principal o local se produce por la continuidad de la vía y la cantidad de tráfico que absorbe que por las características dimensionales de la vía para absorber el trafico.
2. Secciones inadecuadas. La mayoría de las vías cuentan con un tamaño inadecuado para conciliar tráfico rodado, aparcamiento y acerado. Las fricciones que se producen entre estos tres usos repercute negativamente sobre la movilidad tanto rodada como peatonal. Es conveniente que las vías en función de su rango y dimensión sean objeto de actuaciones para mejorar el uso de las mismas especialmente por los peatones. Se debe recordar que peatones somos todos los ciudadanos mientras que usuarios de vehículos rodados sólo los son algunos y, en todo caso, no todo el tiempo.
3. Nudos con dificultades de movimiento. Los encuentros e intersecciones entre los distintos elementos de la red plantean problemas de dimensión y claridad en su uso. Las intersecciones de la Avenida de Andalucía con el camino de la Redonda y de la Avenida de Andalucía con Alcalde Puche

Pardo o la confluencia de la Avenida Puche Pardo con el camino de la Redonda, tienen un tamaño y dimensión inadecuados para el tráfico que soportan. Está circunstancia repercute sobre la fluidez del sistema en su conjunto.

c. Focalización de los destinos de la movilidad.

La movilidad en Baeza está focalizada de manera cotidiana sobre el centro urbano y en especial el Paseo. De manera ocasional se produce un segundo foco en la Academia de la Guardia Civil en especial en los momentos de salida y entrada.

1. La zona central. Sobre esta zona se concentran el acceso al casco intramuros, a la zona comercial de calle San Pablo, Paseo y mercado y a las actividades administrativas localizadas en la zona. Además por esta zona pasa el tráfico que generan los vecinos residentes en la zona central. La movilidad tiene como horas punta las de apertura del comercio y jornada laboral, sin embargo la presencia de visitantes en el municipio hace que la intensidad de tráfico sea importante fuera de esos horarios.
2. Academia de la Guardia Civil. La focalización de viajes se produce en los momentos de entrada y salida masiva de la Academia en especial los fines de semana. La entrada y salida de la instalación se produce por la Avenida de Sevilla lo que produce la saturación de la misma en esos momentos.

8.2.2. La carencia de estacionamiento.

La falta de aparcamiento es uno de los problemas que afecta tanto a ciudades de gran tamaño como a las pequeñas. Estos problemas además se agudizan en momentos puntuales de determinadas épocas del año y horas del día.

La zona central y más antigua de las ciudades es el lugar donde se hace más patente esta insuficiencia al coincidir tres circunstancias, la alta demanda de accesibilidad al ubicarse tradicionalmente en estas zonas los comercios y servicios administrativos, a las propias características geométricas de estos viarios, de secciones insuficientes para albergar la demanda de estacionamiento y porque las características del patrimonio arquitectónico de esta parte de la ciudad lo hace incompatible con la localización de aparcamientos en el interior de la edificación.

La demanda de estacionamiento tiene dos componentes claramente diferenciados. La demanda residente, que se relaciona directamente con el número de viviendas de una determinada zona, que en la actualidad puede situarse cercana a 1,25 vehículos / vivienda. El segundo componente, la demanda inducida por actividades laborales, administrativas, turísticas, comerciales o de ocio, es mucho más difícil de cuantificar, y además es variable en el tiempo, tanto diaria, como semanalmente, e incluso según las épocas del año. Generalmente la demanda residencial y la inducida se compensan, pero en los momentos de la jornada en que coinciden, fundamentalmente por la tarde, la demanda de estacionamiento crece.

La demanda de estacionamiento en Baeza puede agruparse según los siguientes criterios fundamentales:

- La demanda de estacionamiento de vehículos privados asociada a las actividades comerciales, escolares, administrativas y de ocio del casco urbano central.
- La demanda de estacionamiento asociada a la visita turística a la zona histórica y monumental de Baeza, tanto de vehículos privados como de autobuses de empresas de transporte.
- La importante demanda de estacionamiento ligada a la actividad diaria de la Academia de la Guardia Civil.
- La de los residentes en las zonas del casco histórico sin aparcamiento privado cuyos viarios no permiten o tienen capacidad suficiente para el estacionamiento en la vía pública.
- Finalmente, la demanda de estacionamiento rotatorio, asociada a los equipamientos y usos públicos situados en la zona este del núcleo.

Estas demandas están atendidas, de forma claramente insuficiente, por los siguientes espacios destinados al estacionamiento:

- En la actualidad sólo existe un estacionamiento público con características parcialmente rotatorias que sirva a la zona central e histórica de Baeza; el situado en la C/ Compañía, con una capacidad total de 100 plazas.
- Algunos solares son empleados como estacionamiento puntual, pero sin estar gestionados por la administración municipal, sobre todo en el entorno de la Academia de la Guardia Civil.
- Recientemente se ha acondicionado una zona de estacionamiento en el acceso oeste a Baeza con el objetivo de atender la demanda de los visitantes de la zona turística y monumental de Baeza.
- Por otra parte, en la zona de equipamientos situada al este del núcleo, varias parcelas públicas (recinto ferial) se emplean habitualmente como espacios de estacionamiento del vehículo privado.

El déficit de aparcamiento es general en todo el núcleo central, pero acentuado en los barrios con menor disponibilidad de estacionamientos en la vía pública, es decir el conjunto histórico. Los conteos realizados por la policía municipal cifran las plazas de aparcamiento en el viario público de la zona central, en torno al Paseo y calles adyacentes, a unas 320 plazas.

La segunda zona crítica respecto al aparcamiento son las vías próximas a la Academia de la Guardia Civil. La instalación no cuenta con suficientes plazas de aparcamiento en su interior lo que fuerza ha utilizar el viario y espacio público aledaño para este fin.

Por otra parte, es importante considerar que las insuficiencias de estacionamiento en superficie, no pueden servir de argumento para deteriorar la calidad del espacio público o del espacio que utiliza el peatón. El espacio destinado al estacionamiento en la vía pública va en detrimento tradicionalmente del espacio del peatón, no muy abundante en los viarios del conjunto histórico de Baeza.

En los centros de las ciudades el espacio disponible es limitado. Partiendo de estas premisas, las iniciativas públicas deben primar al peatón, contemplando las necesidades de estacionamiento en la vía pública pero no maximizándolas en todos los casos.

Es necesario estudiar por tanto los dos aspectos en conflicto, y penalizar lo mínimo posible al peatón, optando por soluciones que complementen el estacionamiento mediante espacios disuasorios o bolsas perimetrales destinadas al estacionamiento.

8.3. La formación de un modelo alternativo.

Se propone un modelo de movilidad basado en dos principios esenciales: la eficiencia de su funcionamiento y en la recuperación del espacio público. La eficiencia del sistema de movilidad esta basado no sólo en criterios de comodidad del usuario sino en las ventajes globales que éste ofrece a la vida de la ciudad. La eficiencia del sistema de movilidad se centra en asegurar que existen suficientes modos de movilidad que permitan acceder o relacionar las distintas partes de la ciudad con coste energético, carga contaminante y presión sobre la vida urbana asumibles. En la actualidad la polarización de la movilidad sobre el vehículo privado no garantiza esta eficiencia por lo que deben ponerse en marcha medidas para su corrección.

En segundo lugar el espacio de las calles y las avenidas urbanas sirven además de colectoras de tráfico como espacios de encuentro y vida ciudadana. Las calles y avenidas son lugares por donde discurren los ciudadanos y se producen el encuentro entre las personas. Complementariamente tiene un papel decisivo en la formación de la imagen de la ciudad. La existencia de calles, plazas, paseos y avenidas permiten observar los edificios y conocer, identificar y singularizar las distintas ciudades. La intrusión del automóvil en estos espacios cuando su densidad de uso o la ocupación del mismo se producen en niveles elevados, desvirtúa ambas funciones haciendo perder calidad de vida a los ciudadanos y atractivo a nuestras ciudades.

El modelo previsto por el Plan esta basado en eliminar movimientos de las áreas centrales de la ciudad. Esta acción se realiza mediante dos acciones: de una parte creando nuevos viarios que canalicen el tráfico en paso evitando su paso por la zona central, es decir jerarquizando la red viaria, en segundo lugar organizando un sistema de transporte, aparcamiento y tráfico que racionalice el uso del viario disponible.

8.3.1. La jerarquización de la red viaria.

En el capítulo correspondiente a la organización urbana de Baeza se realiza una descripción detallada del sistema viario propuesto. El viario se organiza mediante un sistema de rondas que envuelven la ciudad por el norte y un conjunto de radiales que basadas en los antiguos caminos de entrada y salida a la población conectan las rondas con la parte central.

Las rondas servirán para llevar los tráficos en paso o para aglutinar los movimientos de este a oeste. Las rondas propuestas son las siguientes:

- Variante norte de la A-316 en Baeza.

  Vía que envolverá al núcleo de Baeza por el norte estableciendo conexiones al este con la carretera de Jaén y salida de Begíjar, carretera de Ibros, carretera de Úbeda y nuevo acceso de la carretera de Jimena. La finalidad de esta vía es la de derivar los tráficos en paso por la periferia del núcleo sin cargar el viario urbano interno.

- Rondas intermedias localizadas al noreste: Camino de la Redonda y la ronda norte prevista por el planeamiento en desarrollo. Se trata de dos vías previstas por el planeamiento urbanístico con la finalidad de enlazar los caminos rurales que salían de la población y ordenar el área de crecimiento de la ciudad.

- La ronda del casco Avenida de Sevilla, Avenida de Andalucía. En el futuro estas vías deberán reservarse como ronda del casco y servir para los movimientos de entrada y salida del casco. Estas vías deben servir para buscar la entrada más conveniente al área central o relacionar el centro con los barrios exteriores. Estas vías como canalizadoras del tráfico al casco deben ser objeto de intervenciones de mejora del paisaje con actuaciones como restricción del aparcamiento, incorporación de arbolado, uniformidad del mobiliario urbano y señalética, y clarificación de accesos y salidas al casco.

Las radiales son:

Las vías de penetración al centro son:

- Alcalde Puche de Pardo. Se trata del acceso a la ciudad desde Úbeda y plantea la penetración mas clara al casco por el este. La vía plantea una sección adecuada excepto en la intersección con el camino de la Redonda. La estrechez en este lugar dificulta los giros a la izquierda en este punto. En la intersección con la Avenida de Andalucía se prevé la localización de una glorieta que resuelva los movimientos de entrada y salida al casco. Como ocurre con la ronda del casco la vía debe ser objeto de una actuación de mejora del paisaje.

- Avenida de Jaén-Camino Real-Calle del Agua. Se trata del acceso a la ciudad desde Jaén y plantea la penetración mas clara al casco por el oeste.

- Camino de La Yedra. Se trata de una penetración clara al centro desde el arco norte y La Yedra la funcionalidad de esta vía se reforzará con la nueva glorieta de la intersección de la Avenida de Andalucía con la Avenida Puche Pardo.

- Camino de la Escaleruela. Vía clara de penetración al centro que reforzará su funcionalidad con la ampliación de sección y la reforma de la intersección con la avenida de Andalucía y su conversión en glorieta.

En el caso de la ciudad histórica, la red viaria se caracteriza por la enorme homogeneidad y falta de vertebración; la red de calles queda mínimamente diferenciada y a veces es más la continuidad de una calle que su sección útil lo que hace destacar en importancia unas vías respecto de otras. En todo caso dentro de esta trama los itinerarios más importantes son:

- En el acceso desde el norte calle Santo Domingo, Conde Mejorada, Cipriano Alambra y San Francisco.

- En el acceso desde el oeste: Camino Real y Calle del Agua.

- En el acceso desde el este: Calle Julio Burel y Calle del Carmen.

8.3.2. Medidas para favorecer la movilidad.

Las acciones propuestas para mejorar la movilidad en el interior de la zona urbana son:

a. En relación con el transporte público.

- Favorecer la intermodalidad previendo una estación de autobuses moderna y bien relacionada con el transporte público local.
- Creación de un sistema de transporte público urbano. Prever un sistema de transporte colectivo, microbús en anillo, que enlace los lugares con principal demanda de movilidad.

b. Aumento de la participación de la movilidad peatonal y en bicicleta. Facilitar la movilidad peatonal y en bicicleta frente a otros modos de transporte privado.

- Facilitar la movilidad peatonal mediante la ampliación de las aceras, eliminación de barreras arquitectónicas, mejorar la accesibilidad general e incorporar mobiliario urbano y ajardinamiento que favorezcan el paseo y el desplazamiento peatonal.

- El plan prevé una red de carril bicicleta que enlazarán los parques y espacios libres localizados en los bordes urbanos. En el interior urbano se plantea la localización de carrilbici a lo largo de la Avenida de Andalucía y Avenida Alcalde Puche Pardo.

c. Moderación del uso del vehículo privado mediante el control del aparcamiento y el rediseño del espacio público. En relación con el desarrollo de esta actuación se propone:

- En el Casco.

- Cerrar al tráfico privado la zona monumental y el Paseo.
- Modificar el tráfico en el centro evitando los movimientos en paso o de cruce. La peatonalización del Paseo producirá la imposibilidad de cruzar el caso en dirección este-oeste.
- Crear un aparcamiento para visitantes junto al parque Patrimonio de la Humanidad y acceso peatonal desde él hasta la calle Antonio Machado que sirva de acceso peatonal a visitantes.
- Crear un paseo mirador en el frente del escarpe obre el valle del Guadalquivir.
- Ampliar las áreas peatonales y de tráfico compartido en la zona del casco. Actuaciones sobre las vías de menor latitud 6 m eliminando la diferenciación entre zona rodada y espacio peatonal. La organización del espacio público de esta manera se acompañará de medidas para la reducción de velocidad del vehículo rodado y favorecer la utilización de otros medios como la bicicleta.
- Ampliar la dotación de aparcamiento para residentes en la zona del casco.

- En las áreas externas al casco:

- Inducir que los movimientos de relación entre áreas urbanas se produzcan por el viario principal de acuerdo con la organización jerárquica establecida.
- Favorecer que el viario que no absorbe trafico de relación entre zonas urbanas se organice para movimientos internos con mayor espacio para el peatón y la movilidad en bicicleta.
- Habilitar las zonas internas de los sectores urbanos, vías locales, como zonas de tráfico tranquilo con limitaciones de velocidad a 30 Km/h,
- Favorecer la creación de aparcamientos para residentes fuera del espacio público o bajo rasantes.

d. Ampliar la dotación de aparcamiento rotatorio en la zona comercial y en las áreas limítrofes del casco. El Plan establece una red de aparcamiento atendiendo a los principales déficit que se producen en la actualidad.

Se prevén los siguientes aparcamientos para atender las diferentes zonas:

- Sector centro. Se plantean tres nuevos aparcamientos que deben servir a residentes y tener una cuota de rotación.

- Actual estación de autobuses.
- Actual mercado de Abastos.
- Camino Real.
- Se mantiene el existente en la calle Compañía.

- Sector oeste. Sobre este sector gravita gran parte de la carga de aparcamiento de la Academia de la Guardia Civil. Se prevén las siguientes áreas:

- Aparcamiento en Ferial. Este aparcamiento debe servir además como aparcamiento para visitantes que accedan a través del centro de interpretación del Renacimiento que se localizará en el Barrio de San Vicente.
- Aparcamiento nueva instalación deportiva norte. Ligada a la instalación deportiva se localizará un aparcamiento con capacidad al menos para 500 vehículos.
- Interior de la Academia de la Guardia Civil. En el interior de la Academia se localizará un aparcamiento en la ladera sur que amplíe, ordene y oculte el aparcamiento existente.

- Sector Este. Las nuevas viviendas contarán con dotación de aparcamiento en el interior de la parcela y en el viario se reservará al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

- Aparcamiento en la unidad SUNC-BA-6.

9. El régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico del suelo es la determinación del planeamiento mediante la que se asigna a los propietarios de aquel el conjunto de derechos y deberes, de entre los establecidos legalmente, a que quedarán sometidos. Es decir, no es el planeamiento quien establece los derechos y deberes de los propietarios, sino que este se limita a aplicar espacialmente los tipos previstos en la legislación urbanística.

En la actualidad la legislación urbanística de aplicación es la formada por el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 con sus modificaciones posteriores.

Los regímenes previsibles o clases y subclases de suelo son los siguientes:

- Suelo Urbano Consolidado, que se corresponde con los suelos edificados y/o urbanizados de conformidad con las previsiones del planeamiento.
- Suelo Urbano No Consolidado, que se corresponde con los suelos que, estando consolidados por la edificación al menos en sus dos terceras partes, sin embargo, el uso asignado por el Plan es diferente al implantado, o la edificabilidad asignada por el Plan es manifiestamente superior a la existente o no están totalmente urbanizados.
- Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, que se corresponde con los suelos que el Plan prevé para el crecimiento urbano, y que además de clasificarlos, el propio Plan establece la delimitación de los sectores y los ordena de forma pormenorizada, haciendo innecesaria la formulación de planeamiento de desarrollo. Forman parte de esta clase de suelo los suelos urbanizables del Plan General anterior que se encuentran en proceso de desarrollo o ejecución de acuerdo con lo previsto en el art.47 b. de la LOUA.
- Suelo Urbanizable Sectorizado, que son suelos que el Plan clasifica y delimita los sectores de planeamiento parcial, asignándoles usos e intensidades globales, pero no ordena de manera pormenorizada, por lo que precisarán de la formulación del planeamiento de desarrollo.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado, que son los suelos que el Plan se limita a clasificar por se compatibles con la estructura urbana prevista, pero para los que no delimita sectores ni establece ordenación global o pormenorizada.

En una situación especial se encuentran las unidades y sectores de planeamiento que se encuentran en desarrollo en la actualidad. En estas áreas o sectores los derechos de los propietarios estarán en función del grado de desarrollo de la actuación. En Baeza se distinguen básicamente dos:

- Suelos urbanos del Plan General que tienen planeamiento de desarrollo aprobado y en ejecución y cuya ordenación se mantiene por ser compatible con la prevista por el nuevo Plan. Estas áreas se recogen como Actuación de Planeamiento Incorporado.
- Suelos aptos para urbanizar del Plan General vigente, que tienen planeamiento parcial aprobado y en ejecución y cuya ordenación se mantiene íntegramente o con pequeños ajustes por ser compatible con la prevista en el nuevo Plan. Estas áreas se recogen como Suelos Urbanizables Ordenados. Las obligaciones y derechos de estos propietarios vendrá marcada por la situación de desarrollo de la actuación urbanística.

La propuesta distingue en este momento las siguientes clases y categorías de suelo:

9.1. Clase de suelo urbano.

Esta clase de suelo esta formada por las siguientes categorías.

Suelo Urbano Consolidado:

Esta categoría de suelo urbano incluye:

- Suelos urbanos establecidos por el Plan General que no estaban sometidos a unidades de actuación o planeamiento de desarrollo y que el nuevo Plan no incrementa su densidad o completa la red urbanización en su ámbito.
- Tienen esta clasificación los terrenos incluidos en unidades o sectores por el Plan anterior que han llegado a contar con los servicios urbanísticos y la consolidación de los mismos por la edificación. Dentro de este grupo se incorporan áreas que fueron sometidas a unidades de actuación y planeamiento de desarrollo que ha sido desarrollado y ejecutado. Ahora se mantienen sus condiciones de ordenación y edificación. Cuando las condiciones de edificación presentan singularidades respecto a la nueva ordenanza o cuando no se ha finalizado completamente su edificación estás áreas se recogen como Área de Planeamiento Incorporado (API) en fichas individualizadas se recogen las determinaciones básicas de aplicación.

Las API en suelo urbano consolidado según este criterio son:

	SUC-BA-API-U2
	SUC-BA-API-C/S. VICENTE nº47 **SUC-LY-API-SE-18**

- En esta categoría de suelo se establecen áreas de intervención sobre solares de gran tamaño y condiciones de borde especiales. En estos casos se delimita áreas para realizar ordenación de volúmenes de acuerdo con las condiciones de borde.

Las áreas propuestas son:

SUC-BA-ED-1	c/San Vicente – c/Antonio Machado

SUC-BA-ED-2	c/Los Gatos
SUC-BA-ED-3	Antiguo hotel Alcázar

Suelo Urbano No Consolidado:

Se incluyen en esta categoría de suelo urbano:

1. Unidades de actuación previstas en el Plan General vigente que han aprobado el instrumento de planeamiento correspondiente. Sin embargo no se ha ejecutado la urbanización necesaria. El Plan en estos ámbitos mantiene la ordenación pormenorizada prevista por el documento de planeamiento aprobado. Estos ámbitos deberán cumplir los deberes impuestos por la LOUA para esta clase de suelo.

   En este grupo se encuentran:

SUNC-BA-API-U-14
SUNC-PO-API-U-22

2. Suelo urbano del Plan General anterior que no está edificado y urbanizado conforme a las determinaciones de aquel documento. Se trata de terrenos que no han consolidado la urbanización y la edificación conforme lo establecido por el Plan General anterior. Se trata de terrenos consolidados en sus dos terceras partes pero no cuentan con la totalidad de los servicios urbanísticos exigidos por la LOUA.

   En este grupo se encuentran:

- En Baeza.

SUNC-BA-19

Se trata de una unidad de ejecución prevista por el plan anterior cuyo planeamiento de desarrollo fue aprobado y está pendiente su ejecución.

- En La Yedra.

SUNC-LY-1	**SUNC-LY-6**
SUNC-LY-2	**SUNC-LY-7**
SUNC-LY-3	**SUNC-LY-8**
SUNC-LY-4	**SUNC-LY-9**
SUNC-LY-5	

- En el Puente del Obispo:

SUNC-PO-1
SUNC-PO-2

- En Las Escuelas:

SUNC-LE-1

3. Suelos que carecen de urbanización consolidada porque la urbanización existente no comprende todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos o una u otras no tienen la proporción adecuada para servir a la edificación que se puede construir como consecuencia de las previsiones contenidas en el presente Plan.

En este grupo se incorporan terrenos vacíos, instalaciones y edificaciones sobre los que se prevé el cambio de uso y áreas sobre las que se prevé su reforma urbana.

Estas áreas son consideradas como ámbitos de reforma en suelo urbano no consolidado.

SUNC-BA-1	**SUNC-BA-10**
SUNC-BA-2	**SUNC-BA-11**
SUNC-BA-3	**SUNC-BA-12**
SUNC-BA-4	**SUNC-BA-13**
SUNC-BA-5	**SUNC-BA-14**
SUNC-BA-6	**SUNC-BA-15**
SUNC-BA-7	**SUNC-BA-16**
SUNC-BA-8	**SUNC-BA-17**
SUNC-BA-9	**SUNC-BA-20**

4. Terrenos colindantes con áreas urbanas del plan anterior se encuentran en situación de semiconsolidación pero la urbanización existente no comprende todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos o una u otras no tienen la proporción adecuada para servir a la edificación que se puede construir como consecuencia del Plan.

En Baeza:

SUNC-BA-18
SUNC-BA-21

En la Yedra:

SUNC-LY-10
SUNC-LY-11

En las Escuelas

SUNC-LE-2
SUNC-LE-3

9.2. Los suelos urbanizables.

Constituyen los suelos urbanizables del presente Plan los sectores que se agrupan según las distintas categorías:

a. Constituyen el grupo de Suelo Urbanizable Ordenado los sectores definidos por el Plan anterior que se encuentran con ordenación detallada aprobada y no han finalizado su ejecución.

- En Baeza:

SUO-BA-API-S-5
SUO-BA-API-S-11
SUO-BA-API-S-12
SUO-BA-API-S-14

- En La Yedra:

SUO-LY-API-SE-09
SUO-LY-API-SE-11
SUO-LY-API-SE-12

b. Suelo urbanizable sectorizado: Constituyen esta categoría de suelo urbanizable los sectores donde el presente Plan establece el crecimiento residencial y de actividades productivas al servicio de la población que deberá incorporarse de forma inmediata al proceso de urbanización y desarrollo urbano.

- En Baeza:

SUS-BA-1
SUS-BA-2
SUS-BA-3
SUS-BA-4
SUS-BA-5

- En La Yedra:

SUS-LY-1
SUS-LY-2
SUS-LY-3

- En el Puente del Obispo:

SUS-PO-1

- Carretera Baeza-Úbeda:

SUS-PE-1
SUS-PE-2

c. Suelo urbanizable no sectorizado: Constituyen esta categoría de suelo urbanizable los terrenos que tienen condiciones para la organización estructural del municipio, así como capacidad de integración de los usos del suelo, sin embargo las exigencias de crecimiento racional, proporcionado y sostenible aconsejan retrasar su incorporación al desarrollo urbano.

- En Baeza:

SUNS-BA-1
SUNS-BA-2
SUNS-BA-3

- En La Yedra:

SUNS-LY-1	**SUNS-LY-5**
SUNS-LY-2	**SUNS-LY-6**
SUNS-LY-3	**SUNS-LY-7**
SUNS-LY-4	

- En el Puente del Obispo:

SUNS-PO-1
SUNS-PO-2

- En Las Escuelas:

SUNS-LE-1

10. Cumplimiento de las determinaciones de la LOUA y el POTA.

1. Cumplimiento del art.10.1.A. b) de la LOUA.

"En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectáreas y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas."

Las áreas y sectores con uso residencial son destinados al menos en un 30% de su edificabilidad a viviendas de protección u otros regímenes de protección pública con las siguientes salvedades:

a. La Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en suelo urbano cuando el instrumento de ejecución es anterior al 17 de Enero de 2007 no tienen reservas para VPO.

b. No se han considerado los sectores incluidos como Suelo Urbanizable Ordenado ni las Áreas de Planeamiento incorporado por ser planes aprobados inicialmente con anterioridad al 17 de Enero de 2007.

c. No se establecen reservas en los sectores y áreas de la Yedra por tener una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideran aptas para la construcción de este tipo de viviendas. En estos casos el Plan prevé su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.

En consecuencia la superficie edificable en áreas y sectores de uso residencial excluidos los citados en los puntos a y b es 234.056 m²t. La reserva establecida en áreas y sectores de uso residencial destinado a viviendas de protección es de 70.429 m²t que representa el 30,09% y supera el 30% exigido por la LOUA.

	Edificabilidad VPO m2t	Edificabilidad residencial m2t
BAEZA		
Suelo urbano consolidado		
SUC-BA-ED-1	**810**	**2.700**
SUC-BA-ED-2	**240**	**800**
SUC-BA-ED-3	**190**	**430**
Suelo urbano no consolidado		
SUNC-BA-1	**1.530**	**5.100**
SUNC-BA-2	**10.200**	**10.200**
SUNC-BA-4	**957**	**3.190**
SUNC-BA-5	**1.320**	**4.400**
SUNC-BA-6	**4.000**	**10.000**
SUNC-BA-7	**1.810**	**3.620**
SUNC-BA-8	**500**	**1.100**
SUNC-BA-9	**2.016**	**6.720**
SUNC-BA-10	**4.000**	**10.000**
SUNC-BA-11	**2.805**	**9.350**
SUNC-BA-13	**2.155**	**4.850**
SUNC-BA-14	**3.300**	**11.000**
SUNC-BA-15	**2.500**	**2.500**
SUNC-BA-17	**2.967**	**2.967**
SUNC-BA-18	**0**	**1.971**
SUNC-BA-19	**2.286**	**7.619**
SUNC-BA-20	**925**	**3.082**
Suelo urbanizable sectorizado		
SUS-BA-1	**20.000**	**66.400**
SUS-BA-5	**3.900**	**13.000**
Yedra		
Suelo urbano no consolidado		
SUNC-LY-1	**0**	**2.740**
SUNC-LY-2	**0**	**1.640**
SUNC-LY-3	**0**	**2.740**
SUNC-LY-4	**0**	**2.740**
SUNC-LY-5	**0**	**3.020**

SUNC-LY-6	0	3.020
SUNC-LY-7	0	1.370
SUNC-LY-8	0	1.800
SUNC-LY-9	0	23.650
SUNC-LY-10	0	770
SUNC-LY-11	0	1.680
Suelo urbanizable sectorizado		
SUS-LY-1	0	1.700
SUS-LY-2	0	2.300
SUS-LY-3	0	1.800
Puente del Obispo		
Suelo urbano no consolidado		
SUNC-PO-1	1.659	2.817
Las Escuelas		
Suelo urbano no consolidado		
SUNC-LE-1	1.600	3.200
Total	**70.429**	**234.056**

2. Cumplimiento del art. 101.A. c) de la LOUA.

"c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio."

El Plan General establece en suelo urbano y urbanizable sectorizado un techo poblacional de 21.127 habitantes.

Los sistemas generales de espacios libres asignados al suelo urbano, urbanizable sectorizado y los no urbanizables situados en las laderas del Alcázar figuran en el siguiente cuadro:

Sistema general de Espacios libres			Superficie m2
Existentes			
	SGEL-BA-1	Parque Leocadio Marín	26.101,04
	SGEL-BA-2	Parque Cerro del Alcázar	63.295,63
	SGEL-BA-3	Laderas Cerro del Alcázar	30.166,21
	SGEL-BA-4	Parque Patrimonio de la Humanidad	14.669,70
Propuestos			
	SGEL-BA-5	Parque Nuevo Recinto Ferial	24.278,00
	SGEL-LY-1	Parque Norte 1	23.321,00
	SGEL-LY-2	Parque Norte 2	768,00
	SGEL-LY-4	Parque Sur 1	1.424,90
	SGEL-LY-5	Parque Sur 2	5.051,00
	SGEL-LY-6	Parque Sur 3	6.910,00
Total SG-EL			195.985,48

El estándar que se alcanzará es de 9,27 m^2 por habitante.

3. Cumplimiento del art. 17.1. 1ª y 2ª de la LOUA.

"1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

1ª) La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico.

Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios."

El presente Plan General sólo establece sectores para los suelos urbanizables. Los ámbitos delimitados en suelo urbano no consolidado tienen características de áreas urbanas de reforma interior, cuyo tamaño no constituyen vacíos relevantes, no resultando idóneas para su ordenación mediante planes parciales.

Los sectores delimitados por el presente Plan General no exceden la densidad máxima establecida de 75 viv/ha.

Las reservas dotacionales impuestas a los sectores delimitados por este Plan General cumplen los mínimos establecidos por la LOUA.

4. Cumplimiento del art.17. 5. de la LOUA.

"En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Cuando el uso existente en las áreas a que se refiere el párrafo anterior sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de

nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno."

Las áreas de reforma interior incluidas en suelo urbano no consolidado ocupan vacíos de tamaño no relevante y no pueden ser desarrolladas mediante planes parciales.

La densidad de las áreas de reforma se establece de forma individualizada de acuerdo con la ciudad que las rodea. Para el establecimiento de la densidad se ha tenido en cuenta la conveniencia de completar la red viaria, la altura de la edificación de la ciudad existente, la conveniencia de crear nuevas plazas o espacios libres o la necesidad de nuevas dotaciones. Del conjunto de estas circunstancias se establece la densidad de cada una de las áreas de reforma. En todo caso, ninguna de las áreas reforma tiene una edificabilidad superior a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo ni una densidad superior a 100 viv/ha.

Las dotaciones de las áreas reforma interior se han establecido de forma global para todas ellas. La formación de reservas individualizadas para cada área ocasionaría reservas de pequeña entidad incapaces de crear parcelas de entidad suficiente para acoger las demandas funcionales de colegios, jardines o áreas deportivas. La concentración de reservas permite generar parcelas con capacidad para acoger los nuevos equipamientos demandados por la población. La concentración de dotaciones mejora el paisaje de la ciudad al evitar la fragmentación y la discontinuidad de las áreas urbanas. Las áreas de suelo urbano no consolidado se integran en áreas de reparto para obtener las dotaciones necesarias para cubrir las necesidades dotacionales que generan las nuevas viviendas. Parte de estas dotaciones quedan en el interior de las áreas y en otros casos ocupan parcela externas a ellas.

En el núcleo de Baeza las áreas incluidas en suelo urbano no consolidado prevén la construcción de 822 viviendas. Las reservas dotacionales previstas son:

- Las reservas de espacios libres se generan mediante las pequeñas reservas en forma de plazas y áreas de dimensión media que esponja el tejido urbano y amplía la dotación de las áreas urbanas en cada una de las áreas. Se reservan 36.444 m2 de suelo.
- Las reservas escolares se resuelven mediante la previsión de un nuevo centro en el SGEQ-BA-E-7. Las reservas previstas tiene una superficie de 8.200 m2.
- Se establecen dentro de las áreas reservas de suelo para dotaciones de Servicios Públicos de Interés Social en cuantía de 6.678 m2. Las reservas para guardería se establece en la unidad SUNC-BA-2. Se prevén 3.710 m^2.
- Las reservas para usos deportivos según el modelo adoptado se localizan en las instalaciones de sistema general.
- Las reservas para usos de comercial y social quedan integrados en las reservas dotacionales establecidas en las áreas de reforma interior y sectores de suelo urbanizable ordenado.

En el núcleo de la Yedra los suelos urbanos no consolidados coinciden con ámbitos ocupados por edificación que carecen de urbanización completa. El Plan establece sobre estas zonas la obligación de realizar proyectos de urbanización para completar la urbanización.

El nivel de consolidación de estas zonas hace inviable el cumplimiento de los estándares dotacionales exigidos por la LOUA dentro de los ámbitos de urbanización. Por otra parte, el uso de la edificación se hace por pequeños periodos de tiempo de verano o épocas vacacionales. En estos casos la reserva necesaria para la edificación es la de espacios libres y zonas verdes de uso público compatibles con la implantación de áreas deportivas. En consecuencia se ha optado por que los distintos ámbitos de urbanización participen en la consecución de la red de espacios libres mediante la incorporación de estas áreas en las áreas de reparto.

En el núcleo de Puente del Obispo las dotaciones existentes cubrirán el pequeño crecimiento previsto en suelo urbano. Los sectores de suelo urbanizable no consolidado incorporan reservas dotacionales de sistema general y local para producir un importante ampliación de las reservas en este núcleo.

En el núcleo de las Escuelas, las unidades en suelo urbano no consolidado son actuaciones de pequeño tamaño hace inviable el cumplimiento de los estándares dotacionales exigidos por la LOUA dentro de los ámbitos de urbanización. Se ha optado por generar espacios libres en forma de paseo y nueva plaza en el acceso del núcleo.

5. Cumplimiento del art 45.4.a del POTA.

"La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito".

Posteriormente el Decreto 11/2008 estableció en la Disposición adicional segunda apartado 1º, el siguiente límite: "*Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales*".

En consecuencia el crecimiento residencial previsto en Baeza no deberá suponer un crecimiento poblacional superior al 30% en ocho años, ni un incremento de suelo urbanizable sectorizado superior al 40% del existente.

De acuerdo con los datos del IEA, la población de Baeza en 2007 el incremento de población y el número máximo de viviendas figuran en le cuadro adjunto:

Población Baeza año 2009	16.253,00	habitantes
Incremento del 30% de la población	4.875,9	habitantes

Según el censo de población del año 2001, último disponible en que se realiza un conteo exhaustivo de viviendas y población, la relación entre personas y viviendas en el municipio era de 2,15 personas por vivienda. Para mantener ese ratio en el municipio los 4.875 habitantes, que suponen el 30% de incremento de la población actual, demandarían 2.267 viviendas.

Siguiendo las exigencias de la LOUA y las instrucciones de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio se debe considerar un ratio de 2,4 personas por vivienda, estableciendo un número máximo de 2.031 viviendas.

El presente Plan prevé 2.031 nuevas viviendas. Lo que implica con una media de 2,4 personas por vivienda un crecimiento poblacional de 4.874 personas inferior a lo exigido por el art 45 del POTA .

Para estimar las viviendas previstas por el Plan se toman las viviendas localizadas en Suelo Urbano no consolidado, Suelo urbanizable ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado. No se han contabilizado las viviendas incluidas en estos suelos en los siguientes casos:

- Suelo urbano no consolidado. No se incluyen las viviendas en suelo urbano consolidado. Tampoco se incluyen las viviendas previstas en suelo urbano no consolidado en áreas de reforma que se encuentran consolidadas en la actualidad y dependientes de la realización de obras de urbanización para completar las redes existentes. Es el caso de las áreas delimitadas en La Yedra. Las áreas delimitadas se encuentran en la actualidad consolidadas con edificación, su inclusión como suelo urbano no consolidado se realiza para cumplir la obligación de urbanizar correctamente el ámbito.
- Suelo urbanizable ordenado. Se han clasificado en esta categoría los sectores de suelo urbanizable del Plan anterior que han aprobado su planeamiento de desarrollo. Dentro de este grupo se incluyen tanto los sectores que se encuentran en ejecución de la urbanización y la edificación como los que han aprobado el planeamiento pero no han iniciado la urbanización. En este caso, sólo se contabilizan las viviendas de los sectores que no han iniciado las obras de urbanización.

Las viviendas que se computan aparecen en el siguiente cuadro:

Computo incremento de crecimiento residencial		
	Uso	**Nº viv total**
BAEZA		
Suelo urbano no consolidado en API`S		
Suelo urbano no consolidado		
SUNC-BA-1	**Residencial**	**43**
SUNC-BA-2	**Residencial**	**90**
SUNC-BA-4	**Residencial**	**26**
SUNC-BA-5	**Residencial**	**36**
SUNC-BA-6	**Residencial**	**86**
SUNC-BA-7	**Residencial**	**31**
SUNC-BA-8	**Residencial**	**10**
SUNC-BA-9	**Residencial**	**57**
SUNC-BA-10	**Residencial**	**86**
SUNC-BA-11	**Residencial**	**82**
SUNC-BA-13	**Residencial**	**39**
SUNC-BA-14	**Residencial**	**95**
SUNC-BA-15	**Residencial**	**21**
SUNC-BA-17	**Residencial**	**27**
SUNC-BA-18	**Industrial**	**7**
SUNC-BA-19	**Residencial**	**45**
SUNC-BA-20	**Residencial**	**25**
Suelo Urbanizable Ordenado		
SUO-BA-API-S-5	**Residencial**	**87**
SUO-BA-API-S-12	**Residencial**	**136**
SUO-BA-API-S-14	**Residencial**	**250**
Suelo urbanizable sectorizado		
SUS-BA-1	**Residencial**	**562**
SUS-BA-5	**Residencial**	**108**
Yedra		
Suelo urbanizable sectorizado		
SUS-LY-1	**Residencial**	**10**
SUS-LY-2	**Residencial**	**13**
SUS-LY-3	**Residencial**	**12**
Suelo urbanizable Ordenado		
SUO-LY-API-SE-12	**Residencial**	**16**
Puente del Obispo		
Suelo urbano no consolidado		
SUNC-PO-1	**Residencial**	**20**
Las Escuelas		
Suelo urbano no consolidado		
SUNC-LE-1	**Residencial**	**10**
TOTAL		**2.031**

11. Las infraestructuras urbanas.

11.1. Planificación de las nuevas infraestructuras.

En el siguiente apartado se realiza una breve descripción de las mejoras estructurales necesarias en los servicios urbanos principales para satisfacer las demandas generadas por la aprobación del nuevo PGOU de Baeza.

En primer lugar se realizará un análisis cuantitativo de las nuevas demandas para cada sector agrupándolas por criterios zonales y cronológicos.

Igualmente se describen de forma esquemática las actuaciones de mejora y ampliación necesarias para el desarrollo de los nuevos sectores teniendo en cuenta los límites operativos de las infraestructuras existentes.

Además de las actuaciones locales o propias de cada desarrollo parcial, que han de ser asumidas por cada uno de los sectores, en el documento de Aprobación Inicial se plantean una serie de adaptaciones estructurales que mejoran el funcionamiento global del sistema de abastecimiento y saneamiento, que son competencia y han de ser coordinadas por la empresa que gestiona el ciclo integral del agua, en este caso, Somajasa.

El objetivo principal de estas propuestas es el de establecer un esquema racional y anticipado para el desarrollo infraestructural del municipio, tratando de huir de la prolongación puntual de redes para cada sector sin un criterio cronológico o zonal integral.

Lógicamente, el dimensionado y las trazas definitivas han de materializarse constructivamente en los respectivos proyectos de urbanización de los nuevos suelos clasificados.

La adecuada planificación de los sistemas principales de infraestructuras es un aspecto fundamental para el éxito de la ejecución del presente Plan General. En este sentido, se considera muy conveniente el análisis y desarrollo de las propuestas establecidas en el presente apartado, mediante un **instrumento de planificación sectorial de infraestructuras**, que defina técnicamente, a una escala más detallada, la programación y ejecución de las actuaciones que aquí se plantean de forma genérica y, que concrete las cargas económicas y materiales, que correspondan a los propietarios y promotores de las nuevas actuaciones previstas por el Plan.

Estos instrumentos de planificación sectorial deberían redactarse de forma individualizada para los núcleos de Baeza y de La Yedra. En el caso de Baeza se deberán pormenorizar las actuaciones localizadas al norte que extienden las redes existentes y dan servicio a los suelos de crecimiento recogidos como suelo urbanizables.

En el caso de La Yedra las nuevas actuaciones están al servicio tanto de los suelos urbanos no consolidados como urbanizables. La redacción de este instrumento servirá para determinar con precisión las actuaciones, evaluar el coste económico de las mismas y repartir las cargas entre las distintas áreas y sectores en función de la demanda de uso.

En el caso del núcleo del Puente del Obispo las nuevas actuaciones irán a cargo de los suelos urbanizables no sectorizados que ocasionan un fuerte crecimiento de la demanda.

11.2. Abastecimiento de agua potable.

11.2.1 Cuantificación de las demandas.

Demanda dotación según uso				
	Consumo según PHC	Ratio hab. por vivienda	Consumo por vivienda	Consumo por uso global
Dotación vivienda	280l/hab/día	2,4 hab/viv	672 l/viv/dia	0,672 m3/viv/dia
Dotación industrial	4000 m3/Ha/año			16 m3/Ha/dia

Consumo actual por núcleo				
	Población 2010	dotación	l/día	m3/dia
Baeza	15.519	280	4345320	4.345
Ctra. Úbeda - Baeza	0		0	0
La Yedra	871	280	243880	244
Puente del Obispo	295	280	82600	83
Las Escuelas	125	280	35000	35

BAEZA	Unidad	Uso	Superficie	Nº viv total	superficie en has	dotación según uso	dotación m3/día	Parcial por categoría de suelo	Total por núcleo
SU	SUC-BA-ED-1	Residencial	3000	25	0,30	0,672	16,92		
	SUC-BA-ED-2	Residencial	1000	7	0,10	0,672	4,77		
	SUC-BA-ED-3	Residencial	2518	4	0,25	0,672	2,69		
	SUNC-BA-API-U-14	Industrial	21776,05		2,18	16	34,84		
	SUNC-BA-1	Residencial	17645	43	1,76	0,672	28,83		
	SUNC-BA-2	Residencial	21076	90	2,11	0,672	60,48		
	SUNC-BA-3	Industrial	10534,88		1,05	16	16,86		
	SUNC-BA-4	Residencial	4166,1	26	0,42	0,672	17,27		
	SUNC-BA-5	Residencial	5683,98	36	0,57	0,672	24,19		
	SUNC-BA-6	Residencial	27843,24	86	2,78	0,672	58,04		

	SUNC-BA-7	Residencial	3150	31	0,32	0,672	21,14		
	SUNC-BA-8	Residencial	1822,22	10	0,18	0,672	6,72		
	SUNC-BA-9	Residencial	7358	57	0,74	0,672	38,52		
	SUNC-BA-10	Residencial	12004,47	86	1,20	0,672	58,04		
	SUNC-BA-11	Residencial	10207,99	82	1,02	0,672	55,10		
	SUNC-BA-12	Terciario	10570		1,06	16	16,91		
	SUNC-BA-13	Residencial	10171,55	39	1,02	0,672	26,21		
	SUNC-BA-14	Residencial	11827,71	95	1,18	0,672	63,84		
	SUNC-BA-15	Residencial	3200	21	0,32	0,672	14,11		
	SUNC-BA-16	Industrial	19738,59		1,97	16	31,58		
	SUNC-BA-17	Residencial	3579	27	0,36	0,672	18,13		
	SUNC-BA-18	Residencial	6818	7	0,68	0,672	4,70		
	SUNC-BA-19	Residencial	8020	45	0,80	0,672	30,24		
	SUNC-BA-20	Residencial	3245	25	0,32	0,672	16,80		
	SUNC-BA-21	Industrial	24049		2,40	16	38,48	705,41	
SUO	SUO-BA-API-S-5	Residencial	21916	87	2,19	0,672	58,46		
	SUO-BA-API-S-11	Residencial	36550	107	3,66	0,672	71,90		
	SUO-BA-API-S-12	Residencial	51524	136	5,15	0,672	91,39		
	SUO-BA-API-S-14	Residencial	82951	250	8,30	0,672	168,00	389,76	
SUS	SUS-BA-1	Residencial	140016	562	14,00	0,672	377,66		
	SUS-BA-2	Industrial	42117		4,21	16	67,39		
	SUS-BA-3	Industrial	44163,07		4,42	16	70,66		
	SUS-BA-4	Industrial	58223		5,82	16	93,16		
	SUS-BA-5	Residencial	27212	108	2,72	0,672	72,58	681,44	
SUnS	SUNS-BA-1	Residencial	70520	212	7,05	0,672	142,17		
	SUNS-BA-2	Residencial	152264	457	15,23	0,672	306,96		
	SUNS-BA-3	Industrial	81260		8,13	16	130,02	579,15	2.355,77

Yedra

SU	SUNC-LY-1	Residencial	18922,96	10	1,89	0,672	6,72		
	SUNC-LY-2	Residencial	12242,68	6	1,22	0,672	4,03		
	SUNC-LY-3	Residencial	19881,21	10	1,99	0,672	6,72		
	SUNC-LY-4	Residencial	17527,51	12	1,75	0,672	8,06		
	SUNC-LY-5	Residencial	17247	13	1,72	0,672	8,74		
	SUNC-LY-6	Residencial	16222,01	11	1,62	0,672	7,39		
	SUNC-LY-7	Residencial	6600,92	5	0,66	0,672	3,36		
	SUNC-LY-8	Residencial	9295	8	0,93	0,672	5,38		
	SUNC-LY-9	Residencial	174579	70	17,46	0,672	47,04		
	SUNC-LY-10	Residencial	3119	4	0,31	0,672	2,69		
	SUNC-LY-11	Residencial	12505,68	6	1,25	0,672	4,03	104,16	
SUO	SUO-LY-API-SE-09	Residencial	23660	22	2,37	0,672	14,78		
	SUO-LY-API-SE-11	Residencial	20440	22	2,04	0,672	14,78		
	SUO-LY-API-SE-12	Residencial	19892	16	1,99	0,672	10,75	40,32	
SUS	SUS-LY-1	Residencial	12516,44	10	1,25	0,672	6,72		
	SUS-LY-2	Residencial	16516	13	1,65	0,672	8,74		
	SUS-LY-3	Residencial	13709	12	1,37	0,672	8,06	23,52	
SUnS	SUNS-LY-1	Residencial	21958	20	2,20	0,672	13,28		
	SUNS-LY-2	Residencial	18984	17	1,90	0,672	11,48		
	SUNS-LY-3	Residencial	51329,65	46	5,13	0,672	31,04		
	SUNS-LY-4	Residencial	25032	23	2,50	0,672	15,14		
	SUNS-LY-5	Residencial	20213	18	2,02	0,672	12,22		
	SUNS-LY-6	Residencial	67884	61	6,79	0,672	41,06		
	SUNS-LY-7	Residencial	36580	33	3,66	0,672	22,12	146,35	314,35

Puente del Obispo

SU	SUNC-PO-API-U-22	Industrial	39804		3,98	16	63,69	63,69	
	SUNC-PO-1	Residencial	9057,9	20	0,91	0,672	13,44		
	SUNC-PO-2	Industrial	44880		4,49	16	71,81	148,93	
SUS	SUS-PO-1	Industrial	54177,24		5,42	16	86,68	86,68	
SUnS	SUNS-PO-1	Industrial	597760		59,78	16	956,42		
	SUNS-PO-2	Residencial	71431	214	7,14	0,672	144,00	1100,42	1.399,73

Las Escuelas

SU	SUNC-LE-1	Residencial	6170	10	0,62	0,672	6,72		
	SUNC-LE-2	Industrial	5787,76		0,58	16	9,26		
	SUNC-LE-3	Industrial	5804,48		0,58	16	9,29	25,27	
SUnS	SUNS-LE-1	Industrial	17104		1,71	16	27,37	27,37	52,63

Carretera Baeza-Úbeda

SUS	SUS-PE-1	Industrial	173755		17,38	16	278,01		
	SUS-PE-2	Industrial	126953		12,70	16	203,12	481,13	481,13

SU	Suelo Urbano
SUO	Suelo Urbanizable Ordenado
SUS	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUnS	Suelo Urbanizable no Sectorizado

11.2.2. Actuaciones precisas en la red de abastecimiento para abastecer los crecimientos propuestos en el Plan.

En el documento de información y diagnóstico se describen las características técnicas de las instalaciones de abastecimiento principales del municipio.

Una vez cuantificadas de forma global las necesidades de abastecimiento de las nuevas zonas de crecimiento, se proponen a continuación las actuaciones estructurales y de estrategia que se estiman necesarias para cubrir las nuevas demandas.

11.2.2.1. Actuaciones de carácter territorial.

Desde el punto de vista supramunicipal, el sistema de abastecimiento metropolitano ha de adaptarse a los crecimientos previstos para el horizonte temporal del Plan.

La empresa que gestiona la infraestructura en alta para el abastecimiento de la Loma de Úbeda es la Sociedad Mixta de Agua Jaén, SOMAJASA. Esta empresa, en colaboración con EGMASA y la Agencia Andaluza del Agua, tiene programadas diversas actuaciones para la mejora de las infraestructuras en alta del Consorcio.

En concreto, se prevé la mejora y ampliación de la Estación de Tratamiento de Aguas Potables “Las Copas” situada en Villacarrillo, igualmente se tiene previsto una nueva conducción desde el embalse de El Tranco de Beas, aumentado las recursos superficiales a tratar. Por otra parte, existen programadas diversas mejoras de las conducciones principales de abastecimiento que alimentan los depósitos reguladores de los núcleos abastecidos por el Consorcio de la Loma.

De acuerdo con el informe del Consorcio de Aguas de la Loma de 19-01-2010 y el informe de la Agencia Andaluza del Agua de 1-12-2009 la existencia de dotación suficiente para la demanda del municipio dependerá de la ampliación de la estación de tratamiento de aguas potables (ETAP) de Las Copas (con proyecto redactado) y de la captación y conducción desde el embalse del Tranco a la mencionada ETAP (c0n proyecto en redacción).

Por otra parte, se encuentra en proyecto la ampliación de los depósitos reguladores situados Baeza “Montalvas”, mediante la ejecución de una nueva instalación de 12.000 m^3 de capacidad, que ha de mejorar la capacidad de regulación de Baeza, y del resto de los núcleos abastecidos desde este punto (La Yedra, Begíjar y otras pedanías aguas abajo).

11.2.2.2. Depósitos necesarios para cada núcleo.

Demanda Baeza	Actual	1 sexenio PGOU	2 Sexenio PGOU	SUNS PGOU	Total
Demanda núcleo	4.345	711	1.066	579	6.701
Demanda Ctra Úbeda-Baeza		192	289	0	481
Demanda diaria	4.345	903	1.355	579	7.182
Demanda agregada	4.345	5.248	6.603	7.182	7.182
Demanda incrementada 1,5	6.518	7.873	9.905	10.773	10.773
Depósito	4.500	4.000	2.000	500	11.000

En la actualidad de los depósitos existentes en las Montalvas el depósito de 4.500 m3 sirve en exclusiva al núcleo de Baeza.

Se deberá ejecutar un nuevo depósito de 6.500 m3 para cubrir la totalidad de la demanda.
El depósito de 6.500 m3 se podrá modular en función de los ritmos de ejecución de las previsiones del Plan. A este respecto se propone la ejecución de un depósito de 4.000 m3 en los primeros 6 años de desarrollo del Plan. Uno posterior de 2.000 m3 y un tercero de 500 m3 ligado al desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.

Demanda La Yedra	Actual	1 sexenio	2 Sexenio	SUNS	Total
Demanda actual	244				244
Demanda PGOU		67	101	146	314
Demanda agregada	244	311	412	558	558
Demanda incrementada 1,5	366	467	618	838	838
Depósito	250	250	350		850

En la actualidad existe un depósito de 250 m3
Para cubrir la demanda futura se deberá ejecutar un depósito de 600 m3. El depósito se podría fasear en función de los ritmos de ejecución del planeamiento.

Demanda Puente del Obispo	Actual	1 sexenio	2 Sexenio	SUNS	Total
Demanda actual	83				83
Demanda PGOU		120	180	1.100	1.400
Demanda agregada	83	202	382	1.482	1.482
Demanda incrementada 1,5	124	303	573	2.223	2.223
Depósito	225	400		1600	2.225

En la actualidad existe un depósito de 225 m3
Para cubrir la demanda futura se deberá ejecutar un depósito de 2.000 m3. Se propone la ejecución de un depósito de 400 m3 para cubrir la dotación del crecimiento de la población del núcleo. Se ejecutará un depósito de 1.600 m3 ligado al desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado.

Las Escuelas	Actual	1 sexenio	2 Sexenio	SUNS	Total
Demanda actual	35				35
Demanda PGOU		10	15	27	53
Demanda agregada	35	45	60	88	88
Demanda incrementada 1,5	53	68	90	131	131
Depósito	150				150
En la actualidad existe un depósito de 150 m3 que cubre las necesidades actuales y de crecimiento.					

11.2.2.3. Actuaciones de carácter local.

En lo que se refiere a la mejora local y ampliación de la capacidad de la red en cada uno de los núcleos se proponen las siguientes actuaciones:

A. Núcleo urbano de Baeza.

Teniendo en cuenta las nuevas demandas generadas y la capacidad actual de la red para soportar nuevas solicitaciones, se proponen las siguientes actuaciones:

a) **Ampliación de la capacidad de regulación.** Para ello se plantea la ampliación de las instalaciones de almacenamiento actuales, situadas al noreste del núcleo, cuya capacidad destinada a Baeza núcleo urbano es de 4.500 m^3. Se ampliará hasta 6.500m3 según se indica en el cuadro anterior

b) **Nueva arteria de alimentación ∅ 300 FD desde DR Baeza**. Tanto para la mejora del funcionamiento de la red actual, como para los nuevos desarrollos, es preciso aumentar la capacidad de transporte desde los depósitos reguladores hasta los cinturones principales de distribución.

c) **Cinturón de distribución Norte ∅ 300 FD**. Se trata de la actuación principal para la distribución de agua potable a las nuevas zonas de crecimiento. Su trazado coincide fundamentalmente con el de la Ronda Norte del núcleo. En diversos tramos se introduce en la trama urbana consolidada con objeto de garantizar las conexiones con redes existentes de características técnicas similares.

d) **2º Cinturón de distribución Norte ∅ 200 FD**. Previsto para un segundo escenario de colmatación del Plan, en las zonas más exteriores al núcleo actual. Se trata de un anillo de distribución que se cierra en su inicio y final sobre el cinturón principal norte.

e) **Redes secundarias de distribución**. Se trata de las mallas que permiten la distribución sectorial a cada una de las nuevas unidades de planeamiento. Su trazado se adaptará a los viales principales de cada unidad.

f) **Actuaciones de refuerzo interior**. Para garantizar los nuevos consumos y la operatividad adecuada de la red es preciso mejorar el sistema de distribución actual mediante actuaciones puntuales aconsejadas por la empresa suministradora. Entre ellas destacan:

- Ejecución de una nueva arteria de diámetro nominal 300 mm desde el Paseo de Las Montalvas pasando por la Ronda Norte y rodeando todo Baeza hasta cerrar el circuito en la Carretera de Jaén. Con esta obra se elimina el problema de falta de sección existente a la salida del Depósito de Baeza (actualmente en 250 mm) y se garantiza el caudal necesario en todo el núcleo y en especial en la zona Norte.
- Conducción secundaria de 200 mm conectada a la arteria descrita anteriormente desde la Ronda Norte, pasando por el Camino de las Ánimas y el Camino de La Redonda y terminando el circuito hasta la Academia de la Guardia Civil pasando por la Avenida de Andalucía.
- Conducción secundaria de 200 mm conectada a la arteria de 300 mm y pasando por la Carretera de La Yedra y el Camino de la Virgen de la Salud.
- Conducción secundaria de 200 mm desde la calle Platería, pasando por la Puerta de Córdoba, Ctra. Jaén, Maestro Cebrián, El Cura y calle Gloria. Esta a su vez se ramificaría en una conducción de 150 mm por la calle San Vicente y cerrando por la Calle El Cura. Este tramo es el más urgente debido a las obras de edificación que se están realizando en la actualidad.
- Eliminación del cuello de botella existente en la Plaza de José León conectando la red de 150 mm de la calle San Andrés con la existente en la calle Santo Domingo.
- Renovación del cruce de la tubería de 300 mm de fibrocemento en La Cristalera y de la de 200 mm que une la entrada a Julio Burell con Andrés Segovia.

Las nuevas infraestructuras contempladas en los apartados c), d) y e) se entienden asignadas a los nuevos crecimientos urbanísticos, y deberán ser proyectadas y sufragadas en los correspondientes proyectos de urbanización de los sectores urbanizables descritos.

Las mejoras locales propuestas en el apartado a), b) y f), son competencia y han de ser coordinadas por la empresa que gestiona el ciclo integral del agua, en este caso Somajasa. La financiación de estas actuaciones podrá ser participada por las distintas administraciones públicas afectadas y en su caso por los sectores urbanizables directamente beneficiados, en porcentajes a determinar con posterioridad, en los instrumentos de planificación de infraestructuras.

B. Núcleos secundarios.

Para los núcleos secundarios se plantean resumidamente las siguientes actuaciones:

a) **La Yedra**: Se plantea la ampliación del depósito de regulación según figura en el cuadro anterior y la mejora a medio plazo de la red de alimentación desde el DR de Baeza. Igualmente, se plantean diversas actuaciones de refuerzo interior para atender la consolidación urbanística del núcleo.

b) **Puente del Obispo:** Se plantea la mejora local y ampliación de los Depósitos Reguladores existentes, y en consecuencia, la renovación de las redes de alimentación desde los depósitos a los núcleos consolidados y las nuevas actuaciones de carácter productivo y residencial, según los casos. El depósito de regulación para atender las demandas de los suelos urbanizables no sectorizados deberá ejecutarse ligado a la urbanización de esos suelos y sufragado por esas actuaciones.

c) **Parque Empresarial**: En principio se plantea la conexión mediante una red de alimentación independiente desde los DR de Baeza. También existe la posibilidad de realizar una conexión directa a la red en alta del Consorcio de La Loma para complementar el abastecimiento de este desarrollo a medio – largo plazo.

d) **Las Escuelas**: Se prevé la conexión del depósito existente con el depósito del Puente del Obispo para garantizar el suministro desde el sistema de abastecimiento del Consorcio de Aguas de la Loma.

C. Medidas adicionales al planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables.

a) Previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación/actividad deberá de estar ejecutada la red de abastecimiento **y** su conexión al sistema general de

abastecimiento del municipio. Así mismo, debe estar asegurada la suficiencia de recursos, teniendo en cuenta que dicha disponibilidad esta condicionada a la ejecución de las obras de captación en el embalse del Tranco, la conducción hasta la ETAP de las Copas y la ampliación de ésta.
Los nuevos sectores de crecimiento en el momento de la redacción del planeamiento deberán demostrar que existe recurso de agua suficiente para cubrir sus necesidades.

b) Los nuevos sectores de crecimiento preverán redes de agua potable y no potable.

11.2.3. Justificación de la suficiencia de las infraestructuras previstas y programación.

En el siguiente apartado se resume la suficiencia de las infraestructuras previstas para satisfacer las nuevas demandas de abastecimiento de agua potable:

a) **Tratamiento de agua potable**: La estación de tratamiento que da servicio a Baeza, es la ETAP Las Copas, situada en término municipal de Villacarrillo. La empresa encargada de la gestión de la instalación es SOMAJASA. Está programada la ampliación de la capacidad de tratamiento de la ETAP. La demanda de tratamiento generada por el nuevo PGOU de Baeza se ha estimado en 65 l/s, muy inferior a la capacidad global de tratamiento de la ETAP tras la ampliación programada. En principio, y salvo indicación en contrario de la empresa SOMAJASA, se considera que la instalación actual puede asumir las nuevas demandas.

b) **Transporte y regulación en alta**: Los nuevos caudales demandados por el desarrollo del nuevo PGOU de Baeza se cifran en 65 l/s. Las conducciones de alimentación al Depósito Regulador de Baeza, son una de diámetro 400 y otra de 350 mm, con una capacidad conjunta de transporte situada entre 375 y 425 l/s, por lo que los nuevos caudales demandados se consideran asumibles por la red existente. Sin embargo, sí se considera conveniente, el aumento de la garantía de servicio mediante la mejora de la alimentación a los DR de Baeza. En cualquier caso, ésta es una decisión que compete a los organismos encargados de la gestión y explotación de la red.

c) **Regulación local.**

Baeza.

Existe un depósito de 4.500 m3 de uso exclusivo del núcleo se deberá construir un nuevo depósito de 6.500 m3. La capacidad total será de 11.000 m3 que es superior a 1,5 veces la demanda agregada por el consumo actual y el previsto por el desarrollo del planeamiento que se estima en 7.182 m3.

La Yedra.

Existe un depósito de 250 m3 de uso exclusivo del núcleo se deberá construir un nuevo depósito de 600 m3. La capacidad total será de 850 m3 que es superior a 1,5 veces la demanda agregada por el consumo actual y el previsto por el desarrollo del planeamiento que se estima en 558 m3.

Puente del Obispo.

Existe un depósito de 225 m3 de uso exclusivo del núcleo se deberá construir un nuevo depósito de 2000m3. La capacidad total será de 2.225 m3 que es superior a 1,5 veces la demanda agregada por el consumo actual y el previsto por el desarrollo del planeamiento que se estima en 1.482 m3. La regulación se podrá separar en dos depósitos uno de 400 m3 para atender el crecimiento de la población y otro de 1.600m3 para atender los suelos urbanizables no sectorizados.

Las Escuelas.

Existe un depósito de 225 m3. La capacidad del depósito es superior a 1,5 veces la demanda agregada por el consumo actual y el previsto por el desarrollo del planeamiento que se estima en 88 m3. Se prevé conectar el depósito existente con el depósito de Puente del Obispo.

d) **Transporte y distribución local.** El PGOU propone las siguientes actuaciones para distribuir los nuevos caudales demandados:

- Alimentación DN300 FD desde DR Baeza: 1º Sexenio.
- Cinturón Distribución Norte DN 300 FD (1ª fase): 1º Sexenio.
- Cinturón Distribución Norte DN 300 FD (2ª fase): 2º Sexenio.
- 2º Cinturón Distribución Norte DN 200 FD: 2º Sexenio.
- Mallas de distribución secundarias: 1º/2º Sexenio.
- Actuaciones de reforma interior: 1º/2º Sexenio.

En consecuencia, los recursos disponibles, y el conjunto de las instalaciones en ejecución o proyectadas por los distintos organismos competentes, y las que el PGOU planifica a corto y medio plazo, son suficientes para absorber el incremento de la demanda de abastecimiento para el horizonte temporal del PGOU.

e) Las demandas establecidas para los sectores de suelo urbanizable no sectorizado no presuponen determinación del uso o de la intensidad de edificación o densidad de esos suelos. Los Planes de sectorización que desarrollen esos suelos determinarán la demanda de abastecimiento en función del uso y de la intensidad del mismo. Así mismo de acuerdo con las determinaciones que le son propias, determinarán el modo más conveniente de atender esa demanda.

11.3. Saneamiento y depuración.

11.3.1. Cuantificación de las nuevas demandas.

El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento se implantará mediante una red separativa para la recogida de aguas residuales **y** pluviales.

a. Necesidades de drenaje.

La recogida de aguas pluviales de cada ámbito de urbanización habrá de dimensionarse de forma particular teniendo en cuenta las condiciones topográficas de los suelos y su ordenación específica, de la cual dependerá su coeficiente de escorrentía. De forma indicativa se estima que el caudal de pluviales a evacuar por la urbanización de cada una de las zonas de crecimiento deberá calcularse con la fórmula que se indica a continuación:

- Para la determinación del caudal de pluviales se ha empleado la siguiente expresión:
  Q_P = c x I x S, siendo:
- c = coeficiente de escorrentía medio.
- I = Intensidad de lluvia en litros por segundo y hectárea correspondiente a la máxima precipitación para un periodo de retorno dado y la duración correspondiente al tiempo de concentración.
- S= Superficie de las zonas afluentes al punto considerado, en hectáreas.

b. Necesidades de depuración.

En las tablas adjuntas se presentan las demandas de vertido de aguas residuales previstas para cada una de las zonas de crecimiento del municipio.

Para cuantificar los vertidos de aguas residuales se ha estimado como porcentaje de retorno un 80 %de las demandas de abastecimiento.

Demanda de abastecimiento reducida en un 80%	demanda actual	Total previsiones del PGOU	Previsión Primer Sexenio	Previsión Segundo Sexenio	Suelos SUNS
Baeza	3.476	1.885	569	853	463
Ctra Úbeda-Baeza	-	385	154	231	-
La Yedra	195	251	54	81	117
Puente del Obispo	66	1.120	96	144	880
Las Escuelas	28	42	8	12	22

La demanda de depuración para cada núcleo de población es la siguiente:

Demanda Baeza	Actual	1 sexenio	2 sexenio	SUNS	Total
Caudal diario actual m3/día	3.476				
Caudal diario PGOU m3/día		569	853	463	
Caudal diario agregado m3/día	3.476	4.045	4.898	5.361	5.361
Caudal medio diario m3/h	144,84	168,53	204,06	223,37	223,37
Caudal punta de pretratamiento en m3/h	435	506	612	670	670

Depuradora ejecutada en Baeza se ha dimensionado para la depuración unos volúmenes de 6.590 m3/día

La capacidad de la depuradora es superior al caudal resultante del crecimiento previsto en el núcleo
La capacidad de la depuradora permite tratar en ella el caudal de depuración de los suelos industriales de la carretera Úbeda-Baeza

Demanda La Yedra	Actual	1 sexenio	2 sexenio	SUNS	Total
Caudal diario actual m3/día	195				
Caudal diario PGOU m3/día		54	81	117	
Caudal diario agregado m3/dia	195	249	330	447	447
Caudal medio diario m3/h	8,13	10,37	13,73	18,61	18,61
Caudal punta de pretratamiento en m3/h	24	31	41	56	56

En la actualidad existe un proyecto para la construcción de una depuradora que trate las aguas residuales de los núcleos de Canena, Rus y La Yedra.

Según el proyecto la población actual es de 6.059 habitantes estimando en la Yedra 325 habitantes. El proyecto se prevé para una población futura de 8.096 habitantes. Se estima que a futuro la Yedra seguirá representando la misma carga poblacional en el conjunto del sistema, el 5,3%. Por lo que depuradora tendrá capacidad para atender el caudal equivalente a 434 habitantes de la Yedra.
De acuerdo con estos datos en el cuadro siguiente se calcula la necesidad de depuración del núcleo de La Yedra una vez deducidos los 434 habitantes arriba indicados.

Núcleo de la Yedra	Actual	SU Y SUS	SUNS
Viviendas PGOU viv		250	218
Población hab (2,4/viv)	871	600	523
Población considerada por proyecto actual	434		
Población cálculo	437	600	523
Consumo (ratio 280 l/Hab/dia)	122.360	168.000	146.350
Relación consumo vertido de un 80%	97.888	134.400	117.080
Caudal en m3/día	98	134	117

Se deberá prever la depuración de 335 m3/día para atender el crecimiento previsto en el núcleo de La Yedra.
Adicionalmente el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado demandará la depuración de 117 m3/día más

Demanda Puente del Obispo	Actual	1 sexenio	2 sexenio	SUNS	Total
Caudal diario actual m3/día	66				
Caudal diario PGOU m3/día		96	144	880	
Caudal diario agregado m3/dia	66	162	306	1.186	1.186
Caudal medio diario m3/h	2,75	6,74	12,73	49,41	49,41
Caudal punta de pretratamiento en	8	20			148

m3/h			**38**	**148**	

El crecimiento poblacional del núcleo de la Yedra demanda una instalación con capacidad de depuración de 306 m3/día.
Adicionalmente el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado demandará la depuración de 880 m3/día más

Las Escuelas	**Actual**	**1 sexenio**	**2 sexenio**	**SUNS**	**Total**
Caudal diario actual m3/día	**28**				
Caudal diario PGOU m3/día		**8**	**12**	**22**	
Caudal diario agregado m3/dia	**28**	**36**	**48**	**70**	**70**
Caudal medio diario m3/h	**1,17**	**1,50**	**2,01**	**2,92**	**2,92**
Caudal punta de pretratamiento en m3/h	**4**	**5**	**6**	**9**	**9**

El crecimiento poblacional del núcleo demanda una instalación con capacidad de depuración de 70 m3/día
El diseño de la instalación evaluará la conveniencia de unificar estos caudales en la depuradora que deberealizarse en el núcleo del Puente del Obispo.

Demanda Ctra Úbeda-Baeza	**Actual**	**1 sexenio**	**2 sexenio**	**SUNS**	**Total**
Caudal diario actual m3/día					
Caudal diario PGOU m3/día		**153,962496**	**230,943744**		
Caudal diario agregado m3/dia		**153,962496**	**384,90624**		**385**
Caudal medio diario m3/h	**-**	**6,42**	**16,04**	**-**	**16,04**
Caudal punta de pretratamiento en m3/h	**-**	**19**	**48**	**-**	**48**

El desarrollo industrial previsto demanda una instalación con capacidad de depuración de 385 m3/día
El Planeamiento de desarrollo de los sectores SUS-PE-1 y SUS-PE-2 evaluarán la conveniencia de unificar estos caudales en la depuradora de Baeza de no resultar viable se construirá una instalación en el los ámbitos de planeamiento.

11.3.2. Actuaciones precisas en la red de colectores de saneamiento para absorber los crecimientos propuestos en el Plan.

Muy escuetamente, es conveniente recordar del diagnóstico del Plan, que el sistema de saneamiento y depuración del núcleo de Baeza consiste en una red unitaria de antiguos colectores que evacuan las aguas pluviales y residuales generadas en el núcleo principal hacia los puntos de vertido históricos de la ciudad.

Los núcleos secundarios vierten las aguas pluviales a las corrientes y arroyos naturales próximos; no poseen actualmente depuración, y no se conectan a otros sistemas de depuración supralocales.

Las actuaciones propuestas para la ampliación y mejora del sistema de saneamiento y depuración municipal pueden distribuirse localmente de la siguiente forma:

A. Baeza (núcleo principal).

En lo que se refiere al núcleo principal de Baeza, el proyecto de agrupación de vertidos, en ejecución por la Agencia Andaluza del Agua, tiene previsto interceptar los colectores unitarios existentes en los puntos tradicionales de evacuación, también prevé ejecutar aliviaderos de aguas pluviales hacia los cauces y arroyos públicos, y finalmente, tras el alivio de las aguas pluviales, se conducirán las aguas residuales hasta la EDAR recientemente ejecutada al suroeste del municipio. La red de colectores perimetrales proyectada es de diámetros 315 -500 mm, y bordea el núcleo urbano por el sur y por el norte.

Para absorber las nuevas demandas, la propuesta que se plantea en el Plan, trata de articular un nuevo sistema de colectores que permita asignar directamente las mejoras necesarias en la red de saneamiento, a los ámbitos de crecimiento planificados, y que de esta forma la nueva red se apoye lo mínimo imprescindible en los congestionados colectores existentes.

En general se plantean redes unitarias de saneamiento que, conectadas a los aliviaderos propuestos en el proyecto de agrupación de vertidos, deriven los caudales de aguas residuales, a través de los colectores perimetrales previstos, hasta la EDAR Baeza.

En consecuencia, se prevén las siguientes actuaciones principales en la red de saneamiento:

a) **Emisario general Norte.** Será preciso un colector principal que articule los vertidos de todos los sectores de desarrollo urbanístico previstos en la corona norte – noroeste del núcleo. Este emisario se ejecutará en dos fases; la norte, que resuelve los vertidos de los desarrollos residenciales situados junto al arco viario norte, y la noroeste, destinada a servir al desarrollo residencial noroeste (SUS-BA-1), y la ampliación de diversos sistemas generales de equipamientos (Academia de la Guardia Civil, etc).

b) **Redes principales de los suelos urbanizables.** Se trata de los colectores principales que han de organizar los vertidos de las unidades de planeamiento hacia el emisario general norte. Se han previsto colectores principales acordes a la entidad y desarrollo de los ámbitos de suelo urbanizable. Entre ellas destacan:

- **Zona Oeste**: Colectores SUS-BA-4 y SUS-BA-1.
- **Zona Norte**: Colectores SUS-BA-3, SUS-BA-4, SUS-BA-5, SUO-BA-API-S5, SUO-BA-API-S11 y SUO-BA-API-S12.
- **Zona Noreste**: Colectores SUO-BA-API-S14, SUNC-BA-4 y SUNC-BA-5.

c) **Actuaciones de refuerzo interior**. Para resolver los vertidos de ámbitos de suelo urbano no consolidado es preciso mejorar el sistema de colectores interno actual mediante actuaciones puntuales de refuerzo. Entre ellas destacan:

- **Zona Suroeste**: Colectores SUNC-BA-5, SGEL-BA-4, SGEL-BA-5 y SUNC-BA-19.
- **Zona Centro – Este**: Colectores SUNC-BA-6 y SUNC-BA-7.

Las nuevas infraestructuras contempladas en los apartados a) y b) se entienden, en principio, asignadas a los nuevos crecimientos urbanísticos, y deberán ser proyectadas y sufragadas en los correspondientes proyectos de urbanización de los sectores urbanizables descritos.

Las mejoras locales propuestas en el apartado c), son competencia y han de ser coordinadas por la empresa que gestiona el ciclo integral del agua, en este caso Somajasa. La financiación de estas actuaciones podrá ser participada por las distintas administraciones públicas afectadas y en su caso por los sectores urbanizables directamente beneficiados, en porcentajes a determinar con posterioridad, en los instrumentos de planificación de infraestructuras que se elaboren al respecto.

B. Núcleos secundarios.

Para los núcleos secundarios se plantean resumidamente las siguientes actuaciones:

a) **La Yedra**: Se encuentra en redacción actualmente el Proyecto de Agrupación de Vertidos y de EDAR de Rus, Canena y La Yedra. En dicho proyecto se prevé la ejecución de un colector de agrupación de vertidos que conduzca las aguas residuales, tras el correspondiente alivio de pluviales, hasta la nueva EDAR a ejecutar en término municipal de Rus. En consecuencia, se prevén actuaciones de refuerzo de colectores secundarios para la consolidación del núcleo de La Yedra que se conectarán finalmente al colector de agrupación de vertidos.

b) **Puente del Obispo, Las Escuelas y Parque Empresarial**: Para estos núcleos y sus crecimientos se plantean una serie de colectores de agrupación de vertidos, con los correspondientes aliviaderos de aguas pluviales hacia los cauces próximos. Para la depuración se propone la instalación de depuradoras de tipo semi-prefabricada en cada núcleo a ubicar en las zonas bajas de las zonas a urbanizar, con vertido tras la depuración a cauces aptos.

11.3.3. Justificación de la suficiencia de las infraestructuras previstas.

En el siguiente apartado se resume la suficiencia de las infraestructuras previstas para satisfacer las nuevas demandas de saneamiento y depuración de aguas residuales:

A. Depuración de aguas residuales:

Baeza.

Según el Proyecto de Agrupación de vertidos y EDAR de Baeza, el caudal de aguas residuales a tratar en la EDAR se establece en 6.590 m^3/día, es decir unos 35.000 habitantes - equivalentes aproximadamente.

De los cuadros anteriores se deduce que los vertidos existentes más los deducidos por el desarrollo del planeamiento generarán un caudal máximo de 5.361 m3/día que es menor a la capacidad de depuración de la instalación ejecutada.

Podrán dirigirse a esta depuradora los vertidos de las actuaciones industriales localizadas en la carretera Úbeda-Baeza. Estas actuaciones tienen un caudal previsto de 385 m3/día.

La depuradora ejecutada tiene capacidad para el tratamiento de ese caudal.

La Yedra.

Se prevé la construcción de una depuradora para los núcleos de Canena, Rus y La Yedra. Según se deduce del anteproyecto la instalación se prevé para una población total de 8.096 habitantes. Se estima que a futuro la Yedra seguirá representando la misma carga poblacional en el conjunto del sistema, el 5,3%. Por lo que depuradora tendrá capacidad para atender el caudal equivalente a 434 habitantes de la Yedra.

De acuerdo con estos datos el crecimiento de La Yedra necesitará una depuradora con capacidad de tratamiento de 335 m3/día. Se localizará junto a la prevista para la agrupación de Canena, Rus y La Yedra

Puente del Obispo.

De acuerdo con los cuadros anteriores se construirá una depuradora para atender el crecimiento poblacional con una capacidad de 306 m3/día. Esta infraestructura se dimensionará para tratar el vertido procedente de Las Escuelas si fuese viable su conducción hasta este punto.

El desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados SUNS-PO-1 llevará aparejada la obligación de construir una depuradora con capacidad de tratamiento de 880 m3/día.

Las Escuelas.

De acuerdo con los cuadros anteriores se construirá una depuradora para atender el crecimiento poblacional con una capacidad de 70 m3/día.

La construcción de la depuradora de Puente del Obispo evaluará la viabilidad de la unificación de vertidos de Puente del Obispo y Las Escuelas. La viabilidad de la unificación llevará aparejada el dimensionado de esa depuradora en la demanda de Las Escuelas.

El afluente a las depuradoras tendrá las siguientes características:

Caudal medio diario	Según cada una de las instalaciones	
DBO5	333-100	mg/l
DQO	450-160	mg/l
Sólidos en suspensión	377-100	mg/l
Nitrógeno	65-25	mg/l
Fósforo total	14-2	mg/l

El tratamiento será acorde con la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo con lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de Mayo de 1991, sobre el tratamiento de aguas residuales urbanas.

Se establece en planos la localización de estas instalaciones depuradoras.

El Ayuntamiento de Baeza cuenta con autorización de vertido de referencia AY0269IJA-3768, para un volumen anual total de 1.191.205 m3 (3.264 m3/dia) y

20.012 Hab-equiv. De esta manera, dado el incremento en el volumen de caudales se deberá solicitar la revisión de la autorización de vertido.
El resto de los núcleos del Término Municipal de Baeza deben contar con autorización de vertidos y cumplir con los valores límites de emisión establecidos en la misma.

B. Actuaciones en las redes interiores de los núcleos:

a) **Colectores de Agrupación de Vertidos**: La obra de ejecución de los colectores de agrupación de vertidos se encuentra contratada por la Agencia Andaluza del Agua.

b) **Emisarios principales urbanos.** El PGOU prevé la ejecución un nuevo emisario principal, en dos fases:

- Emisario Norte (1ª fase): 1º sexenio.
- Emisario Norte (2ª fase): 2º sexenio.

Estos colectores principales propuestos dan servicio de forma completa a los sectores urbanizables y de suelo urbano no consolidado de la corona norte – noreste del núcleo de Baeza.

c) **Colectores secundarios.** El PGOU propone los siguientes colectores, que habrán de ejecutarse en las obras de urbanización de las distintas unidades de planeamiento:

- **Zona Oeste**: Colectores SUS-BA-4 y SUS-BA-1.
- **Zona Norte**: Colectores SUS-BA-3, SUS-BA-4, SUO-BA-API-S4, SUO-BA-API-S5, SUO-BA-API-S11 y SUO-BA-API-S12.
- **Zona Noreste**: Colectores SUO-BA-API-S14, SUNC-BA-4 y SUNC-BA-5.

d) **Actuaciones de refuerzo interior.** El PGOU diversas actuaciones de refuerzo interior a coordinar con la empresa concesionaria del servicio, entre otras destacan:

- **Zona Suroeste**: Colectores SUNC-BA-5, SGEL-BA-4, SGEL-BA-5 y SUNC-BA-19.
- **Zona Centro – Este**: Colectores SUNC-BA-6 y SUNC-BA-7.

e) Con carácter general en los polígonos para la implantación de industrias se definirá la ordenanza de vertidos aplicable al mismo, el tipo de industria, carga contaminante equivalente, y nivel máximo de sustancia peligrosas específicas y/o prioridades definidas por la Decisión nº 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo de 20 de Noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas. Dependiendo de las características de las citadas instalaciones industriales será necesario que el planeamiento de desarrollo prevea una depuración propia de las aguas residuales generadas por las mismas o bien de sistemas de tratamiento previos que reduzcan la carga contaminante del efluente que llega a la depuradora.

f) Condiciones para el planeamiento de desarrollo. Los sectores de suelo urbanizable para el crecimiento de la ciudad contarán con redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. Las dimensiones de las conducciones del nuevo ámbito, acometida y capacidad de la red existente, deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impidan el alivio de caudales al dominio público hidráulico sin previa depuración.

g) El nuevo sistema de agrupación de vertidos hacia la EDAR de Baeza no es compatible con la reutilización directa para riego de los vertidos actuales. La posible reutilización de aguas depuradas para el riego de suelos agrícolas escapa a las capacidades de este Plan General y del planeamiento de desarrollo de carácter urbanístico. La utilización de aguas depuradas para el regadío se deberá adoptar dentro de acciones de regadío para la agricultura.
h) Previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación/actividad deberá de estar ejecutada la red de saneamiento y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR correspondiente.
i) Las demandas establecidas para los sectores de suelo urbanizable no sectorizado no presuponen determinación del uso o de la intensidad de edificación o densidad de esos suelos. Los Planes de sectorización que desarrollen esos suelos determinarán la demanda de vertido en función del uso y de la intensidad del mismo. Así mismo de acuerdo con las determinaciones que le son propias, determinarán el modo más conveniente de tratar los vertidos que en todo caso contarán con depuración previa al vertido a cauce. Las actuaciones a ejecutar serán por cuenta de los distintos ámbitos de desarrollo.

11.4. Energía eléctrica.

11.4.1. Cuantificación y localización de las demandas de energía eléctrica.

Para la determinación de las demandas se ha tenido en cuenta el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, la ITC-BT-10 sobre Previsión de Cargas para suministros en Baja Tensión y la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Junta de Andalucía, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

DEMANDAS UNITARIAS ENERGÍA ELÉCTRICA

Uso	Cargas (W/m^{2}t o W/viv)	Simultaneidad
Residencial	9.200	Ks=(15,3 + (n-1)·0,5)/n
Industrial	100	1,00
Comercial	100	1,00
Hotelero	125	1,00
Dotacional	50	1,00

Resumidamente estas demandas brutas pueden agruparse según las zonas geográficas de crecimiento, a saber:

RESUMEN ZONAL DEMANDAS ENERGÍA ELÉCTRICA

núcleo	potencia total en parcela (KW)	Previsión Primer Sexenio	Previsión Segundo Sexenio
Baeza	32.395,83	12.958	19.437
La Yedra	2.401,20	1.441	960
Puente del Obispo	14.236,30	5.695	8.542
Las Escuelas	553,60	332	221
Ctra. Úbeda - Baeza	16.538,94	8.269	8.269
PLAN GENERAL	**66.125,87**	**28.695**	**37.431**

A efectos de obtención de la nueva demanda en subestación que precisa el desarrollo del PGOU de Baeza, se aplican los coeficientes que establece la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, por la que:

RESUMEN POTENCIAS TOTALES DEMANDADAS PGOU BAEZA

CARGAS	Coeficiente	Potencia total (KW)	Potencia total (KVA)
Carga Prevista en CGP	**1,00**	66.125,87	77.795,14
Previsión en B.T.	**0,80**	52.900,69	62.236,11
Previsión en CC.TT.	**0,80**	42.320,55	49.788,89
Previsión en M.T.	**0,80**	33.856,44	39.831,11
Previsión en Subestación	**0,85**	**28.777,98**	**33.856,44**

Estas demandas de energía suponen un incremento muy significativo en los consumos actuales, por lo que, consecuentemente, el sistema de alimentación de energía eléctrica en alta tensión ha de adaptarse y ampliarse.

Para ello es fundamental que la empresa suministradora realice un estudio conjunto de las demandas previsibles para determinar la necesidad de ampliación de las subestaciones existentes o en su caso las nuevas que absorban todos los crecimientos urbanísticos del municipio.

Con respecto a la localización de las demandas de energía, es necesario destacar que el aumento de las potencias demandadas se centra en tres núcleos; por una parte, en la corona norte del núcleo principal de Baeza, en la que se prevé un uso fundamentalmente residencial, y en las dos zonas en las que se proponen actuaciones de carácter productivo-industrial (Parque Empresarial en Ctra. Úbeda – Baeza y actuación industrial en Puente del Obispo).

11.4.2. Actuaciones principales en la red de energía eléctrica en alta tensión para los crecimientos propuestos en el Plan.

En el documento de diagnóstico se realizaba una amplia descripción de las características técnicas de las redes y subestaciones secundarias que suministran energía a los núcleos de Baeza esbozando las distintas posibilidades de suministrar nuevos desarrollos.

Las propuestas que se plantean en los siguientes puntos son iniciales y pueden considerarse como un modelo de partida del sistema eléctrico necesario para Baeza. Es importante resaltar que la posición exacta del nuevo sistema en alta tensión, las características técnicas precisas y el trazado y definición de las conexiones en alta tensión habrán de concretarse en instrumentos posteriores de ordenación, en coordinación con la compañía suministradora y conociendo exactamente el programa de usos de cada actuación.

En este sentido se recomienda la redacción de un instrumento de planificación sectorial de infraestructuras eléctricas, que defina las actuaciones en alta y media tensión que aquí se plantean de forma genérica y que sirva de base técnico – económica para la suscripción de un Convenio entre Ayuntamiento, Empresa Distribuidora y promotores afectados.

Los datos sobre potencias y crecimientos urbanísticos se han facilitado a la compañía suministradora Sevillana – Endesa que ha realizado un primer estudio técnico sobre las infraestructuras necesarias para el nuevo PGOU de Baeza. De las conclusiones de este estudio se desprende, en principio, la necesidad de una mejora sustancial del sistema en alta tensión mediante las siguientes actuaciones principales:

a) **Nueva Subestación Transformadora "Baeza" 132/25 kV con transformadores de 2x40 MVA.** Esta subestación habrá de ubicarse en una posición coherente, entre la línea de alta tensión 132 kV Linares – Úbeda y el baricentro de las cargas eléctricas (Parque empresarial y nueva zona residencial de Baeza).

b) **Alimentación en alta tensión a la nueva subestación "Baeza" desde Línea Aérea en Alta Tensión 132 kV Tradema (Linares) – Úbeda.** Consiste en la acometida en alta tensión 132 kV desde la línea existente hasta la nueva subestación "Baeza".

c) **Interconexión en alta tensión 132 kV Úbeda – Baeza – Linares**. La compañía suministradora indica la necesidad de reforzar el sistema en alta tensión mediante la dotación de doble circuito a 132 kV a la línea Tradema – Úbeda, interconectando de esta forma la subestación Úbeda con la de Linares, a través de la nueva subestación Baeza.

11.4.3. Actuaciones precisas para la distribución en media tensión en los crecimientos propuestos en el Plan.

Con la previsión de ejecución de una nueva subestación AT/MT en las proximidades del núcleo urbano de Baeza, el sistema de distribución en media tensión quedará configurado de forma sustancialmente diferente.

En cualquier caso, para absorber los nuevos suministros demandados por el desarrollo urbanístico planificado serán precisas las siguientes actuaciones:

a) **Baeza (núcleo urbano)**. Se proponen dos nuevas salidas desde la nueva subestación "Baeza" de circuitos en media tensión 18/30 kV en forma de bucle de manera que mallen las distintas zonas de crecimiento. El trazado y distribución de cada circuito se ha estudiado de forma que desde el punto de vista geográfico y de cargas eléctricas funcionen equilibradamente, y se adapten al desarrollo previsible del planeamiento. La ejecución de cada circuito hay que graduarla según la urbanización de los sectores de suelo urbanizable. Igualmente se proponen varias actuaciones de refuerzo para las unidades de SUNC interiores al núcleo urbano consolidado.

b) **Carretera Úbeda - Baeza.** De la misma forma, Se proponen dos salidas (una para cada sector urbanizable) desde la nueva subestación "Baeza" de circuitos en media tensión 18/30 kV en forma de bucle de manera que mallen las distintas zonas de crecimiento.

c) **Resto de núcleos secundarios (La Yedra, Puente del Obispo, Las Escuelas).** La puesta en servicio de esta nueva Subestación "Baeza" permitirá descargar las líneas actuales de distribución en media tensión que se alimentan desde las subestaciones de Úbeda y Puente del Obispo, pudiendo atenderse nuevos suministros en las zonas próximas a estas subestaciones mediante la simple extensión de las redes existentes.

En lo que respecta a centros de transformación y redes de distribución en baja tensión, en general, cada sector de suelo urbanizable o de suelo urbano no consolidado tendrá que prever su conexión y tramo correspondiente de red en media tensión además de los centros de transformación correspondientes según la previsión de cargas y ordenación propuesta.

De la misma forma en los proyectos de urbanización de dichos sectores se deberá prever el desmantelamiento de las redes aéreas en media y baja tensión que en su caso les afecten.

11.4.4. Justificación de la suficiencia de las infraestructuras previstas y programación.

En el siguiente apartado se resume la suficiencia de las infraestructuras previstas para satisfacer las nuevas demandas de energía eléctrica:

a) **Transformación en alta tensión 132 / 25 kV**: De acuerdo a la información facilitada por la empresa suministradora Sevillana-Endesa, el PGOU prevé para satisfacer las nuevas demandas, cifradas aproximadamente en 34 MVA (potencias en subestación), una nueva subestación transformadora 132/25 kV con dos transformadores de 2x40 MVA, es decir una potencia total instalada de 80 MVA, lo que supera holgadamente las demandas previstas.

b) **Alimentación y Transporte en alta tensión**: De la misma forma, acorde a la información facilitada por la empresa suministradora Sevillana-Endesa, el PGOU prevé el paso a doble circuito 132 kV de la línea aérea actual simple circuito 132 kV que conecta las subestaciones de Linares y Baeza. En consecuencia se aprovecha la traza existente generando mínimas afecciones. La alimentación a la subestación se realizará desde este nuevo circuito mediante entrada y salida.

c) **Media Tensión**. La demanda total que puede absorber una nueva línea de media tensión, dependiendo de la distancia desde la fuente de alimentación, se sitúa entre 8 y 12 MW. Para Baeza (núcleo urbano), el PGOU ha previsto dos nuevas salidas en media tensión, para la zona del Parque Empresarial (Ctra. Úbeda – Baeza) prevé igualmente dos nuevos bucles, y otro anillo para el desarrollo industrial de Puente del Obispo. Como puede comprobarse en la siguiente tabla, estas previsiones son suficientes para absorber la demanda propuesta.

RESUMEN ZONAL DEMANDAS ENERGÍA ELÉCTRICA

núcleo	potencia total en líneas media tensión (KW)	Previsión Primer Sexenio	Previsión Segundo Sexenio
Baeza	16.586,66	6.635	9.952
La Yedra	1.229,41	738	492
Puente del Obispo	7.288,98	2.916	4.373
Las Escuelas	283,44	170	113
Ctra. Úbeda - Baeza	8.467,94	4.234	4.234
PLAN GENERAL	**33.856,44**	**14.692**	**19.165**

En lo que se refiere al resto de núcleos secundarios, al preverse una nueva subestación, la red en media tensión existente puede liberarse de muchas de las cargas actuales, de forma que se puede reconfigurar o extender la distribución atendiendo desde la red actual las nuevas demandas de los núcleos secundarios.

En lo que se refiere a planificación las propuestas principales son las siguientes:

- **Interconexión L.A.A.T. 132 Kv ÚBEDA – BAEZA – LINARES:** 1º Sexenio
- **Nueva Subestación "Baeza":** 1º Sexenio
- **Media Tensión:**
  - Circuito MT-Baeza-1: 1º Sexenio
  - Circuito MT-Baeza-2: 2º Sexenio
  - Circuito MT-Parque Empresarial-1: 1º Sexenio

- Circuito MT-Parque Empresarial-2: 2º Sexenio
- Circuito MT-Puente del Obispo-1: 1º Sexenio

En consecuencia, el conjunto de las instalaciones que el PGOU planifica a corto - medio plazo, más el aprovechamiento adicional que puede realizarse de las redes de distribución existentes con la entrada en servicio de la Subestación "Baeza", son suficientes para absorber el incremento de la energía demandada para el horizonte temporal propuesto en el PGOU.

11.5. Residuos sólidos urbanos.

11.5.1. Generación de residuos sólidos urbanos.

Como ya se indicó en el documento de Diagnóstico la producción de RSU en la localidad de Baeza en el año 2006 fue de 8.104 t, es decir un coeficiente de generación de 1,38 kg por habitante y día.

La correspondencia población/volumen de recogida de RSU es de 15 a 18 litros por habitante y día.

El desarrollo del PGOU para los próximos 8 años plantea un aumento en la población total del municipio de 4.850 personas.

Esto supone el siguiente incremento en la generación de residuos sólidos urbanos:

RESUMEN GENERACIÓN E INCREMENTO RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

núcleo	coeficiente de generación (Kg/hab y día)	población de hecho	producción diaria (t/día)	producción anual (t/año)	incremento producción anual (t/año)
Baeza (2008)	1,38	20.135,00	27,79	10.142,00	
Baeza (2016)	1,38	24.985,00	34,48	12.584,94	**2.442,95**

11.5.2. Actuaciones propuestas.

Teniendo en cuenta las demandas anteriores, debido al desarrollo del PGOU, deberán adoptarse las siguientes líneas de intervención:

a) Dotación, en las nuevas zonas de crecimiento, de contenedores de residuos sólidos urbanos y recogida selectiva, dimensionados según los porcentajes empleados actualmente en el término municipal de Baeza.
b) Adaptación de las líneas de transporte y vehículos al aumento de la producción de residuos.
c) Los residuos generados se tratarán en la planta de recuperación y compostaje de Linares/Guadiel cuyo titular es la Diputación Provincial de Jaén (RESUR Jaén) y gestionada por RESUR Jaén.

11.5.3. Justificación de la suficiencia de las infraestructuras previstas y programación.

En el siguiente apartado se resume la suficiencia de las actuaciones previstas para absorber e incremento de generación de residuos sólidos urbanos:

a) **Capacidad de Tratamiento:** Según los datos extraídos del Balance de Gestión de los Servicios Municipales en el año 2.007/08 elaborado por la Diputación de Jaén, la Planta de Valoración y Compostaje del Guadiel, tiene una capacidad de 140.000 t/año. En el año 2.007 inició su funcionamiento y durante el citado período el volumen de residuos tratado ascendió a 69.000 toneladas, cifra inferior al 50% de capacidad de la planta para el tratamiento de residuos. El incremento de RSU producidos por el desarrollo completo del PGOU de Baeza, como se ha indicado en el apartado anterior, ascendería aproximadamente a 2.500 t/día, por lo que la planta tiene suficiente capacidad para tratar el incremento de RSU.
b) **Aumento de número de contenedores**: Se realizará en paralelo al desarrollo, urbanización y puesta en servicio de los sectores urbanizables.
c) **Adaptación de líneas de transporte y vehículos**. Acorde a la nueva demanda de contenedores y zonas de crecimiento del municipio, para lo que se atenderán las recomendaciones de la empresa gestora del servicio.
d) **Punto limpio**. La ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en la Sección 3ª trata sobre la Gestión de los Residuos, y concretamente en el artículo 103 se refiere a los Puntos Limpios. En este artículo se establece que la implantación de puntos limpios se regulará según lo establecido en el plan director de gestión de residuos sólidos de la provincia. Consultado el citado documento, las previsiones realizas para el municipio de Baeza, se cumplen con la existencia del punto limpio móvil, y no se establece una previsión de cambio de esta situación en el horizonte establecido por el citado Plan, ya que según la documentación consultada la previsión de 10 puntos limpios del Plan, estaba prácticamente ejecutada.

   Por otra parte no se estima necesaria la reserva de terrenos para la implantación de un punto limpio, ya que no se prevé en el Plan Director, y la implantación de un Punto Limpio Tipo B, cuya previsión es preceptiva en municipios de más de 40.000 habitantes, o áreas de gestión de similar población, no es exigible para Baeza.

   En Baeza esta prevista la localización de un punto limpio ligado al sellado del antiguo vertedero

12. La protección del medio ambiente natural y urbano.

12.1. Los objetivos ambientales.

Los objetivos generales del Plan se formulan en el capítulo de presentación de este documento. Entre los principios generales establecidos se encuentran:

- Crecimiento responsable.

  La ciudad es un esfuerzo colectivo en urbanización y servicios. La extensión de la ciudad más allá de las necesidades reales de la población supone un despilfarro de los recursos públicos y una pérdida de recursos naturales. Por ello, el Plan optará por poner en carga suelos urbanos y urbanizables en la actualidad ociosos o con usos no adecuados, limitar el crecimiento a lo exigido por la legislación y localizar la extensión urbana en contacto con los suelos consolidados en la actualidad. El desarrollo previsto se realiza en continuidad con la ciudad consolidada, se respetan los límites al crecimiento establecidos por el POTA y más de la tercera parte de las nuevas viviendas previstas se localizan en vacíos o en áreas de suelo urbano con usos obsoletos.

- Protección de los recursos locales.

  El desarrollo de Baeza se ha basado tradicionalmente en sus recursos locales fundamentalmente agrícolas y naturales. En la actualidad a esos valores se añaden los culturales derivados de la calidad de su patrimonio y la riqueza de su historia. El Plan apuesta por la conservación y protección de recursos naturales y culturales como fuente de riqueza del municipio. El Plan mantiene el Pan Especial de Protección del Centro Histórico vigente obligando a su revisión en un plazo inferior a tres años y ajustando algunos parámetros que resultan inadecuados. Complementariamente amplia la protección sobre edificios, cruces, puentes, yacimientos arqueológicos y bienes etnológicos situados en el término municipal.

De forma particular en relación con la protección ambiental traza los siguientes objetivos:

OBJETIVO

GARANTIZAR SERVICIOS URBANOS EN CONSONANCIA CON LA CALIDAD AMBIENTAL.

ESTRATEGIAS

- Fomentar el uso racional del agua.
  Desarrollo de las redes de acuerdo con la demanda.
  Limitar las pérdidas en las redes existentes.
  Ampliación de redes de saneamiento.
  El Plan establece y prevé la ampliación de las redes y elementos necesarios para cubrir las demandas generadas por los nuevos crecimientos.
- Control de vertidos, eliminar el vertido de residuos en bordes de caminos y áreas urbanas periféricas.
  El Plan prevé un conjunto de colectores para recoger los efluentes procedentes de la red de saneamiento y llevarlos a la EDAR.
  El Plan Prevé la obligación de crear redes separativas de saneamiento y pluviales.
  El Plan prevé la creación de recuperación y almacenamiento de aguas grises en las nuevas construcciones.
- Fomentar el control sobre los residuos urbanos.
  El Plan recoge la localización de la nueva instalación para de tratamiento de residuos procedentes de demolición y construcción y localización de punto limpio.
- Entrada en servicio de las depuradoras de Baeza y La Yedra-Rus-Canena.
  A las depuradoras ya previstas para Baeza y La Yedra el Plan Prevé depuradoras para los núcleos de Las Escuelas y Puente del Obispo.

OBJETIVO

ELIMINAR ACTIVIDADES O INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON LAS ÁREAS URBANAS O EL MEDIO NATURAL.

ESTRATEGIAS

- Prever desviaciones o el enterramiento de las redes aéreas en el interior de las áreas urbanas.
  Los proyectos de urbanización tienen la obligación de enterrar la líneas aéreas en los ámbitos urbanos.
- Impedir la ubicación de instalaciones aéreas en las áreas con un medio natural o paisaje sensible.
  Las áreas natrales protegidas quedan reguladas por su regulación específica.

OBJETIVO

GARANTIZAR UNA CIUDAD SALUDABLE.

ESTRATEGIAS

- Restringir la implantación de actividades con emisiones de ruido. Control de las actividades localizadas y cumplimiento de la legislación vigente y norma municipal.
  El Plan evita la implantación de áreas industriales ruidosas en proximidad con las áreas urbanas y las áreas residenciales.
  El Plan establece las áreas de limitación acústica de acuerdo con la normativa vigente.
- Impedir la localización de actividades con emisiones de humos en las proximidades de los núcleos urbanos. Exigir la corrección de las existentes.
  El Plan evita la implantación de áreas industriales contaminantes en proximidad con las áreas urbanas y las áreas residenciales.
- Prohibir la implantación de actividades con riesgo potencial sobre la población o el medio natural.
  El Plan evita la implantación de áreas industriales con riesgo potencial en el término municipal.

- Mantener la ciudad limpia. Obligación a los Proyectos de urbanización a incorporar papeleras y contenedores.

OBJETIVO

MEJORAR LA HABITABILIDAD DE LA CIUDAD.

ESTRATEGIAS

- Ampliar las zonas verdes y espacios libres urbanos.
  El Plan aumenta las reservas de zonas verdes de sistema general y sistema local.
- Asegurar la plantación y el ajardinamiento completa de las zonas verdes de cesión obligada en el planeamiento mediante especies alóctonas.
  Los proyectos de urbanización cuentan con la obligación de prever la urbanización y jardinería de las zonas verdes reservadas.

- Mejorar las condiciones climáticas del espacio urbano mediante las actuaciones puntuales que lo favorezcan.
  Se incorporan pequeñas zonas verdes en las áreas urbanas y dimensiones de calle para posibilitar su arbolado mejorando las condiciones climáticas del espacio público.
- Mejorar el contacto entre áreas urbanas y áreas naturales.
  Se utilizan las vías pecuarias como enlace entre las áreas urbanas y suelos no urbanos. Complementariamente se localizan una parte de los nuevos espacios libres de sistema general en los bordes urbano como medio de articulación y control del paisaje.
- Obligar, como parte de la urbanización, a la vegetación y amueblamiento de las zonas verdes y espacios libres.
  Los proyectos de urbanización cuentan con la obligación de prever el amueblamiento de las zonas verdes y espacios libres.

OBJETIVO

FOMENTAR UNA CIUDAD ENERGÉTICAMENTE EFICAZ.

ESTRATEGIAS

- Desarrollar las redes eléctricas de acuerdo con la demanda generada por los nuevos crecimientos.
  El Plan prevé la ampliación de las instalaciones eléctricas para dar cobertura a los nuevos crecimientos.
- Imponer la obligatoriedad de uso de paneles solares para la generación de agua caliente en las nuevas construcciones y viviendas.
  Se obliga la localización de paneles solares para la generación de agua caliente en las nuevas construcciones y viviendas.
- Incorporar medidas de ahorro energético en las redes eléctricas municipales y de alumbrado público de la ciudad.
  Se trata de una acción que el Ayuntamiento implementará dentro del proceso mantenimiento y modernización de sus instalaciones.

12.2. Las propuestas de protección:

En relación con el ciclo del agua.

El Plan establece las medidas y previsiones para asegurar la mayor eficiencia de la utilización del agua en los usos urbanos.

- Respecto al abastecimiento:

  El Plan determina las necesidades de agua derivadas tanto de la población y actividades asentadas en el municipio como de las resultantes de las previsiones de crecimiento. Se ha informado favorablemente la existencia de recurso para el suministro de agua potable a los usos urbanos y sus crecimientos previstos en el planeamiento.

  El Plan prevé la ampliación de los depósitos de almacenaje de aguas tratadas para atender las futuras demandas.

  El Plan prevé la ampliación de las redes de distribución para mejorar las condiciones de suministro de la ciudad actual y atender las nuevas demandas.

  El Plan establece la obligación de que la totalidad de los usos y edificaciones localizados en suelos urbanos o urbanizables estén conectados a las redes de abastecimiento del municipio.

  El planeamiento de desarrollo deberá garantizar la suficiencia de recursos de abastecimiento como condición previa a su desarrollo. El planeamiento de desarrollo debe prever la conexión a las redes municipales siendo la ejecución parte de su carga de urbanización.

  Las redes se deberán ejecutar con las dimensiones, materiales y características de ejecución exigidas por la empresa prestataria del servicio y que en todo caso minimice las pérdidas y facilite la conservación en buen estado de estas redes.

- Respecto al saneamiento:

  Con carácter general en todas las áreas urbanas se irán creando redes separativas para aguas de saneamiento y aguas de lluvia. Las nuevas áreas sometidas a planeamiento de desarrollo deberán contener ambas redes.

  El Plan prevé la ampliación de las redes de saneamiento con la previsión de nuevos colectores que conduzcan las aguas de saneamiento a depuradora. En la actualidad el sistema es unitario por lo que se establecen aliviaderos para conducir las aguas de lluvia a cauce público mientras que las aguas de saneamiento se llevan a las depuradoras previstas.

  El Plan establece depuradoras EDAR para atender el tratamiento de las aguas residuales generadas en cada una de las áreas urbanas localizadas en el término de población: Baeza, La Yedra, Puente del Obispo, Las Escuelas y área industrial en la carretera de Úbeda a Baeza.

  El Plan establece la obligación de que la totalidad de los usos y edificaciones localizados en suelos urbanos o urbanizables estén conectados a las redes de saneamiento y pluviales del municipio.

El planeamiento de desarrollo deberá crear las redes de saneamiento y de aguas pluviales dentro de su ámbito, así como la conexión a las redes municipales existentes. El planeamiento de desarrollo debe prever la conexión a las redes municipales siendo la ejecución parte de su carga de urbanización.

Los vertidos procedentes de las actividades industriales deberán ser aptos para su vertido a la red de saneamiento. La actividad industrial deberá tener el tratamiento adecuado para garantizar un tratamiento previo que asegure que el efluente que se envía a la red de saneamiento se realiza en condiciones aceptables para su tratamiento en la EDAR.

Las redes se deberán ejecutar con las dimensiones, materiales y características de ejecución exigidas por la empresa prestataria del servicio y que en todo caso minimice las pérdidas y facilite la conservación en buen estado de estas redes.

- Respecto a las aguas procedentes de lluvia:

Con carácter general en todas las áreas urbanas se irán creando redes separativas para aguas de saneamiento y aguas de lluvia. Las nuevas áreas sometidas a planeamiento de desarrollo deberán contener ambas redes.

El Plan establece la obligación de crear en las nuevas edificaciones una red de recogida de aguas de lluvia independizada de la red de saneamiento. Esta red de agua de lluvia tendrá un depósito en el interior de la parcela. El agua almacenada podrá utilizarse para el riego y baldeo.

El Plan prevé la ampliación de las redes. En la actualidad el sistema es unitario por lo que se establecen aliviaderos para conducir las aguas de lluvia a cauce público mientras que las aguas de saneamiento se llevan a las depuradoras previstas.

Las aguas de lluvia se verterán a cauce público en las condiciones exigidas por la Administración competente. Podrán realizarse tanques de tormenta antes del vertido al cauce.

El Plan establece la obligación de que la totalidad de los usos y edificaciones localizados en suelos urbanos o urbanizables estén conectados a las red de pluviales del municipio.

El planeamiento de desarrollo deberá crear las redes de saneamiento y de aguas pluviales dentro de su ámbito, así como la conexión a las redes municipales existentes. El planeamiento de desarrollo debe prever la conexión a las redes municipales siendo la ejecución parte de su carga de urbanización.

Las redes se deberán ejecutar con las dimensiones, materiales y características de ejecución exigidas por la empresa prestataria del servicio y que en todo caso minimice las pérdidas y facilite la conservación en buen estado de estas redes.

- En relación con el ruido

El Plan determina las zonas de sensibilidad acústica de acuerdo con las previsiones establecidas en Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a contaminación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, que en el capítulo III establece, la delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas y los objetivos de calidad aplicables; quedando el planeamiento urbanístico obligado a incluir la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, asimismo se hará de conformidad con el artículo 21 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

El Plan establece una ordenación de usos que separe los usos y actividades emisores de ruido de las áreas que necesitan mayor tranquilidad. El Plan separa las carreteras de las áreas residenciales con franjas de espacios libres y zonas verdes. Las áreas industriales localizadas en el núcleo de Baeza se destinan a usos de naves y talleres con baja emisión de ruidos y en los suelos urbanizables se rodean de espacios libres y áreas de transición para minimizar los efectos sobre las áreas residenciales. A los suelos urbanizables se les impone la obligación de establecer ordenaciones pormenorizadas que garanticen la separación de usos residenciales de las actividades generadoras de emisiones de ruido.

El Plan establece condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido.

El Plan establece criterios sobre la utilización de aislamientos acústicos especiales en edificaciones que deban ubicarse en áreas de sensibilidad acústica Tipo IV y V, por la especial incidencia que el ruido ambiental y de tráfico pudiera ocasionar en los espacios interiores de éstas.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular del tráfico rodado.

El Plan establece la obligación de realizar un seguimiento de la Zonificación Acústica contenida en este documento.

- En relación con los residuos.

El Plan establece la obligación de que la totalidad de las áreas urbanas y urbanizables cuenten con sistema de recogida de basuras.

La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 18 de abril, de Residuos, el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre) y Ley GICA, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje. Asimismo, como principio general, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y

considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

Las grandes superficies comerciales adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de venta y las dependencias auxiliares como oficinas y zonas comunes.

Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

Los proyectos de urbanización deberán prever la localización de contenedores para la recogida selectiva de residuos.

Se prevé la localización de un área de Gestión y Valoración de RCDs.

De acuerdo con el artículo 104.4 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Ayuntamiento, establecerá mediante ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera. Para ello se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.

Se prevé elaborar un plan para eliminar el gran número de puntos de vertido de residuos de distinta naturaleza que se extienden por el término municipal. El Plan establecerá la programación de las actuaciones a realizar, a fin de determinar las prioridades existentes. Para la redacción del plan se fija un plazo máximo de tres años desde la aprobación definitiva del presente documento.

- En relación con la energía.

El Plan determina las necesidades de energía eléctrica derivadas tanto de la población y actividades asentadas en el municipio como de las resultantes de las previsiones de crecimiento.

El Plan prevé la ampliación de las redes y subestaciones atender las futuras demandas.

El Plan establece la obligación de que la totalidad de los usos y edificaciones localizados en suelos urbanos o urbanizables estén conectados a las redes de energía eléctrica del municipio.

El planeamiento de desarrollo deberá garantizar la suficiencia de recurso de energía eléctrica como condición previa a su desarrollo. El planeamiento de desarrollo debe prever la conexión a las redes municipales siendo la ejecución parte de su carga de urbanización.

Las redes se deberán ejecutar con las dimensiones, materiales y características de ejecución exigidas por la empresa prestataria del servicio y que en todo caso minimice las pérdidas y facilite la conservación en buen estado de estas redes.

El Plan establece que los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar o instalaciones de calderas de biomasa u otra energía alternativa suficientes para las necesidades de agua caliente doméstica y de servicio propias del edificio.

- En relación con la contaminación luminosa

En seguimiento de la Ley de Gestión Integrada de la Ley 7/2007 de Calidad Ambiental se establece la zonificación lumínica del territorio municipal.

Se establecen normas de urbanización donde se definen el nivel de iluminación de los espacios públicos.

Los proyectores evitarán la luz hacia el cielo y se debe adecuar la iluminación de los edificios y fachadas de arriba hacia abajo.

A la hora de elegir las luminarias se deben tener en cuenta la idoneidad para el uso al que van destinadas y su bajo consumo.

- En relación con el suelo

Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación del mencionado suelo. Éste deberá contar con el pronunciamiento favorable de la mencionada Consejería.

Si la nueva actividad estuviera sujeta a Autorización Ambiental Integrada (AAI) o Autorización Ambiental Unificada (AAU), el informe de situación se incluirá en la documentación que debe presentarse para el inicio de los respectivos procedimientos y el pronunciamiento de la Consejería sobre el suelo afectado se integrará en la correspondiente autorización.

Si la nueva actividad que se pretenda ubicar lo hiciera sobre terrenos en los que en el pasado se hubieran desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante y no estuviera sujeta a Autorización Ambiental Integrada (AAI) o Autorización Ambiental Unificada (AAU), el Ayuntamiento deberá comunicar, previamente a la concesión de licencia, a la Autoridad Ambiental, dichos cambios, por si fuera de aplicación el punto anterior. En estos casos el Ayuntamiento deberá remitir a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, el informe de situación realizado por los propietarios de los suelos en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante, al solicitar una licencia para actividad diferente o suponga un cambio de uso del suelo.

Con carácter general se establece la obligación de que la nueva construcción se adapte a al topografía existente, evitando movimientos de tierras.

Con carácter general se establece la protección del arbolado por su capacidad de fijar el suelo.

Se establecen medidas correctoras a tomar durante los periodos de ejecución de la obra de urbanización que deberán ser tenidas en cuenta por los proyectos de urbanización.

- En relación con aguas naturales

El Plan establece de forma aproximada la ubicación del dominio público hidráulico sin perjuicio de los deslindes que deban realizarse por la Administración competente en esta materia.

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

• Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

• Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas, o al suelo o degradación de su entorno.

• Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

• Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Las zonas identificadas con presencia de acuíferos quedan cauteladas las posibilidades de apertura de pozos y fosas sépticas de acuerdo con las condiciones establecidas por la regulación de aplicación.

- En relación con la vegetación.

Como norma general la utilización del suelo y las obras de edificación e instalaciones serán respetuosas con la vegetación y el arbolado.

El Plan reconoce y protege como suelo no urbanizable especialmente protegido en la categoría correspondiente los terrenos con presencia de vegetación singular como bosques galería, bordes de cauces, etc.

Las masas arbóreas elementos y comunidades vegetales que se sitúen en espacio público, ya sea sistema general o local aunque no esté calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado; cuando sea indispensable la desaparición de algún ejemplar se hará justificadamente.

En las obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificación así como de instalaciones subterráneas, en su solicitud de licencia se reflejará el arbolado y vegetación público y privado existentes en su ámbito y el entorno; en el transcurso de la obra se tomarán medidas encaminadas a la protección de la vegetación exigiendo su bienestar en la recepción de la obra.

El Plan protege por su valor cultural y ambiental un conjunto de jardines privados y públicos localizados en el término municipal.

En todos los demás casos será de aplicación la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, la Ley 8/2003 de la Flora y Fauna Silvestres y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

- En relación con la fauna.

El Plan reconoce y protege como suelo no urbanizable especialmente protegido en la categoría correspondiente los terrenos con presencia de fauna singular, especialmente avifauna.

Los elementos estructurales de las infraestructuras no interrumpirán la circulación de la fauna silvestre. Las líneas aéreas respetarán lo establecido en el Real Decreto 1 432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

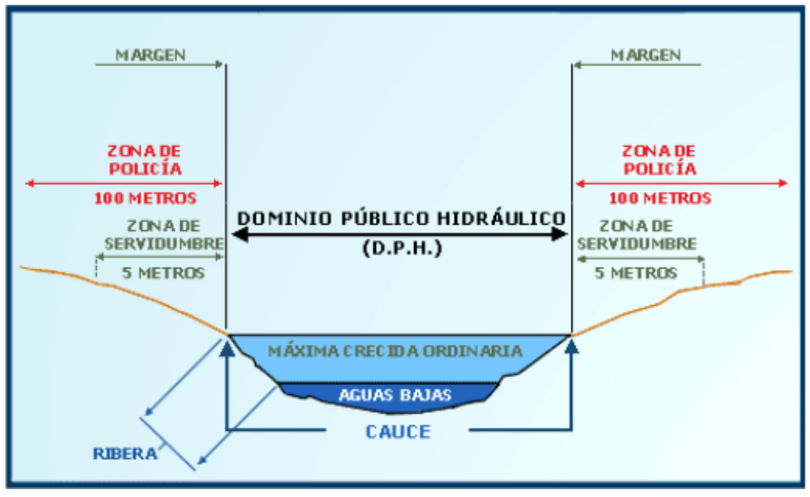
Asimismo se tendrá en cuenta el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión, ya que además de su aplicación en LIC, el Decreto es de aplicación a una franja de 2 Km con respecto a los humedales presentes (Laguna Grande, Laguna de Argamasilla, Embalse de Pedro Marín), así como la posibilidad de aplicación por afección indirecta de acuerdo con el art. 27.1.d de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

13. La regulación del dominio público hidráulico y las áreas con riesgo de inundación.

13.1. Clasificación del suelo del dominio público hidráulico y las áreas con riesgo de inundación.

Con carácter general el presente Plan establece en los planos de estructura y ordenación del suelo no urbanizable los cauces existentes en el municipio de Baeza.

Tienen consideración de suelo no urbanizable especialmente protegido el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre de 5 m de anchura, según se recoge en el siguiente esquema.



Según dicha legislación, se “entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces”.

De acuerdo con el informe de la Agencia Andaluza del Agua se han realizado estudios hidrológicos para los núcleos de Baeza, El Puente del Obispo y La Yedra.

En el núcleo de Baeza.

El cauce analizado fue el arroyo del Matadero. El crecimiento urbano de etapas anteriores y el vertedero localizado en el borde urbano ha transformado la topografía de la zona derivando la escorrentía hacia la red de pluviales del municipio. El cauce del arroyo en la actualidad tiene su nacimiento al sur del suelo urbano en la parte baja del antiguo vertedero municipal. El área urbana se localiza a más de 10 m de altura por encima de la cabeza del arroyo.

Los ámbitos urbanos del SUNC-BA-12 y SG-BA-5 quedan varios metros por encima del cauce. No aparecen riesgos de inundación ni afección sobre el área urbana.

En el núcleo del Puente del Obispo.

Se ha realizado un estudio hidrológico de los cauces del río Guadalquivir, río Torres y arroyo de la Cañada del Moro a la altura del núcleo del Punte del Obispo. En planos se delimita la llanura de inundación de periodo de retorno de 10 años y 500 años.

Se clasifica como suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica Ley de aguas el dominio público hidráulico y las bandas de servidumbre de 5 m laterales.

Los terrenos incluidos en la llanura de inundación de periodo de retorno de 500 años se clasifican como suelo no urbanizable especialmente protegido por riesgo de inundación.

Los sectores de suelo urbano y suelo urbanizable no afectan a las llanuras de inundación.

En el núcleo de la Yedra.

Se han estudiado los cauces que convergen en el núcleo de la Yedra: Arroyo de la Yedra, Cañada de la Corza, Arroyo de Álamos Blancos y Arroyo de La Rosaleda.

Los estudios hidrológicos realizados determinan la llanura de inundación de periodo de retorno de 10 años y 500 años. El estudio pone en evidencia que las llanuras tanto de los 10 como de los 500 años afectan a suelos clasificados como suelo urbano y urbanizable por el planeamiento vigente y que en algunos casos, en el suelo urbano, las llanuras de inundación se encuentran ocupadas y construidos.

La propuesta del Plan consiste en establecer una clasificación del suelo que mantiene como suelo no urbanizable especialmente protegido las llanuras de inundación de los 10 y 500 años en los suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables por el plan anterior. En los casos en que el plan anterior clasificaba los suelos como urbanos, el presente Plan distingue entre los suelos consolidados (parcelas urbanizadas y construidas) de aquellas áreas que careciendo de urbanización completa se derivan a actuaciones urbanísticas de desarrollo.

- Propuesta de clasificación del suelo.

A la vista de esta circunstancia la propuesta del presente Plan respecto a la clasificación del suelo es la siguiente:

- En terrenos clasificados como suelo no urbanizable por el plan anterior.

El presente Plan clasifica la llanura de inundación de periodo de retorno de 10 años y bandas de protección de 5 m a cada lado como suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación especifica Ley de Aguas. La llanura de inundación de periodo de retorno de 500 años se clasifica como suelo no urbanizable especialmente protegido por riesgo de inundación.

- En terrenos clasificados como urbanizables por el Plan anterior. Estos terrenos reciben el mismo tratamiento que los suelos clasificados como no urbanizables. En consecuencia el presente Plan clasifica la llanura de inundación de periodo de retorno de 10 años y bandas de protección de 5 m a cada lado como suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación especifica Ley de Aguas y la

llanura de inundación de periodo de retorno de 500 años se clasifica como suelo no urbanizable especialmente protegido por riesgo de inundación.

- En terrenos clasificados como urbanos por el Plan anterior.

El presente Plan mantiene la clasificación urbana de los suelos otorgada por el Plan anterior. Complementariamente establece las siguientes medidas:

- Cuando las llanuras de inundación coinciden con ámbitos de suelo urbano ocupado.
  Se establece la clasificación de suelo urbano consolidado porque así quedó reconocido por el plan anterior. Cuando es posible se establece la restricción de ocupación por edificación de la parte de parcela que queda en la llanura de inundación.

- Cuando las llanuras de inundación coinciden con ámbitos de suelo urbano sometidas a planeamiento de desarrollo por el Plan anterior.
  Los terrenos se clasifican como suelo urbano no consolidado afecta al ámbito SUNC-LY-4. La llanura de inundación de los 10 y de los 500 años se califica como espacio libre de uso público destinado a zona verde y jardines. Adicionalmente este ámbito deberá realizar como parte de la urbanización del área la actuación correctora prevista para el arroyo de La Yedra al paso por su ámbito.

13.2. Medidas correctoras a adoptar en el núcleo de La Yedra.

A. Propuesta de medidas correctoras.

Como se deduce del estudio hidrológico-hidráulico las avenidas de 10 y 500 años de retorno ocupan parcialmente diversas calles como la antigua carretera de Rus, la calle del Valle (antiguo trazado del tranvía) y camino al sur del arroyo de la Yedra. Para prevenir el riesgo de inundación será necesario acometer medidas correctoras. A continuación se describen las principales medidas correctoras a adoptar:

ARROYO ALAMOS BLANCOS:

- Conservación de suelos en la cuenca receptora.
- Limpieza de cauces, de obras de paso y de entrada a colectores.
- Se proponen medidas de retención y laminación aguas arriba, con soluciones tales como estanques recreativos, zanjas filtrantes o pavimentos y calzadas porosas.
- Se propone nuevo entubamiento del arroyo de Álamos Blancos (junto al sector SUNS-LY-4), que actualmente cuenta con un diámetro (40 cm), ampliamente insuficiente para evacuar el caudal de 12,69 m3/s de 500 años de periodo de retorno estadístico.
  Se propone una sección de hormigón de 2 m de diámetro en dos tramos de 322m de longitud y 4,5 de desnivel y otro de 295 m y 10,5 m de desnivel. La actuación cruzaría bajo la N-322 después de pasar por el vial existente entre la Urbanización de San Rafael y los sectores SUNS-LY-4 y SUO-LY-API-SE12.
  No obstante la sección que se ejecutará será la que resulte de los estudios hidrológicos e hidráulicos exigidos al planeamiento de desarrollo de los ámbitos SUNS-LY-3, SUNS-LY-4 y SUNS-LY-5.

ARROYO DE LA YEDRA:

- Conservación de suelos en la cuenca receptora.
- Limpieza de cauces y de entrada a colectores.
  Se propone un entubamiento aguas arriba, bordeando la urbanización el Cortijuelo y cruzando el sector SUNC-LY-4, mediante un tubo de diámetro de 2,4 m para evacuar un caudal de 19,22 m3/s. No obstante la sección que se ejecutará será la que resulte de los estudios hidrológicos e hidráulicos exigidos al planeamiento de desarrollo de los ámbitos SUNS-LY-7 y SUNC-LY-4.
- Aguas abajo, junto al Huerto del Concejo, se propone eliminar la actual canalización que conducía mediante un cajón de 1x1m este caudal hacia el embovedado ovoide y se propone proyectar un encauzamiento en superficie (sección rectangular de hormigón de 4x3m), que sería capaz de evacuar este caudal (30 m3/s) con una pendiente del 3,31%. No obstante la sección que se ejecutará será la que resulte de los estudios hidrológicos e hidráulicos exigidos al planeamiento de desarrollo de los ámbitos SUNC-LY-5, SUNS-LY-1, SUNS-LY-2 y SUNS-LY-3.
- En su confluencia con el Arroyo de la Rosaleda, se deberá diseñar la unión del nuevo encauzamiento, y del arroyo de la Rosaleda (13,45m3/s), tras converger los dos, cruzar bajo la carretera para enlazarse con el marco al otro lado de la carretera. La actuación será la que diseñe en el proyecto de ejecución correspondiente. Para este fín se reserva una superficie de 14*28 m. No obstante la sección que se ejecutará será la que resulte de los estudios hidrológicos e hidráulicos exigidos al planeamiento de desarrollo de los ámbitos SUNC-LY-5, SUNS-LY-1, SUNS-LY-2 y SUNS-LY-3.
- Al oeste de la carretera JA-4109, existe en la actualidad un marco enterrado de 2*2,4 m. Para evacuar la avenida de 77,40 m3/s de la avenida de 500 años es necesaria una sección de 4*2,2 m. Para conseguir la capacidad de desagüe necesaria se podrá optar entre eliminar la obra existente y construir un nuevo marco de la sección indicada o ejecutar un marco en paralelo al existente de sección similar al existente. No obstante la sección que se ejecutará será la que resulte de los estudios hidrológicos e hidráulicos exigidos al planeamiento de desarrollo de los ámbitos SUNC-LY-8 y SUNC-LY-10.

ARROYO DE LA ROSALEDA:

- Conservación de suelos en la cuenca receptora.
- Limpieza de cauces y de obras de paso.

B. Propuesta de ejecución de las medidas correctoras.

Las medidas correctoras deberán ser objeto de proyecto o proyectos separados que deberán contar con la autorización de la Agencia Andaluza del Agua.

La ejecución de las medidas correctoras corresponden al Ayuntamiento de Baeza en lo que se refieren a las actuaciones del Arroyo Álamos Blancos, Arroyo de la Rosaleda y Arroyo de la Yedra aguas abajo del ámbito SUNS-LY-3.

Corresponden al ámbito SUNC-LY-4 las actuaciones a ejecutar en su ámbito.

Corresponden al sector SUNS-LY-3 las actuaciones a realizar entre la vía pecuaria y la calle Huerta del Concejo.

Anexo I: Memoria de Participación.

1. La participación pública durante la fase de diagnóstico.

Durante la elaboración del Diagnóstico del Plan General se tomó contacto con distintas asociaciones ciudadanas. Las consideraciones más importantes para la elaboración del Plan se recogen en el siguiente cuadro:

Asociación de comerciantes del mercado	El mercado tiene dos problemas para mantenerse activo y poder competir con otras instalaciones comerciales: - Las instalaciones necesitan una profunda modernización que exigiría cerrar el mercado durante un tiempo mientras se realizan esas obras. Esto supone un riesgo de pérdida de clientela. - Necesidad de un aparcamiento cercano que facilite el acceso al mercado. La solución de estas necesidades tienen tres alternativas posibles: - Reforma integral de la instalación actual con la construcción de un aparcamiento subterráneo bajo el mercado. El problema de esta solución es el largo plazo que se necesitará para la obra. - Construcción del aparcamiento del Paseo y arreglo de la instalación actual. Plantea un riesgo similar a la solución anterior pero el plazo de obra sería menor. - Localizar el mercado en un nuevo emplazamiento preferentemente en la parte este, en Avda. Puche Pardo.
Asociación Baezana de industria servicios y comercio	En relación con las actividades industriales: En Baeza existen cuatro enclaves donde se localizan naves industriales aunque sólo el polígono de La Dehesilla es un suelo industrial destinado a actividades industriales. El Sector 18 y las naves localizadas entre la instalación deportiva y la carretera de la Yedra se destinan fundamentalmente como naves para guardar aperos agrícolas. La cuarta zona industrial es la ubicada en la salida hacia Ubeda. Se trata de instalaciones industriales localizadas al borde de la carretera sin dotaciones comunes. La oferta para actividades industriales en el municipio es en la actualidad inexistente. El municipio carece de suelo destinado a localizar actividades industriales. El polígono de la Dehesilla se encuentra consolidado, presenta problemas de urbanización y dificultades para el acceso y el aparcamiento de grandes camiones. El nuevo Plan deberá prever suelo para la localización de instalaciones industriales y/o productivas que sirva para asentar las iniciativas existentes y las que puedan aparecer a medio plazo. En relación con las actividades comerciales: El comercio en Baeza se localiza en las calles San Francisco, San Pablo y en el Paseo que se especializa en bares y restaurantes. En esta zona se localizan 52 comercios de pequeño y mediano tamaño que tienen oferta amplia, cubriendo la mayoría de las demandas de productos. No obstante este comercio tiene que competir con el asentado en Linares y Úbeda. Las proximidades de estas localidades y la ubicación en ellas de franquicias y espacios comerciales de mayor calidad hace que parte del consumidor local acuda a esos enclaves. En la actualidad se inician los estudios para la implantación de un centro comercial abierto que haga mas competitiva la oferta comercial. En todo caso para el funcionamiento del comercio actual resulta necesario la localización de un aparcamiento rotatorio en las proximidades con capacidad para unas 400 plazas que facilitará el acceso a los compradores. La compra de alimentación se realiza en los comercios de cadenas localizados principalmente en la Avda. Puche Pardo. En relación con los servicios de hostelería, restauración y ocio. La hostelería ha sufrido un gran incremento en la última década, aumentando el número y calidad de los establecimientos. Este incremento ha posibilitado una elevación de la tasa de empleo. Sin embargo, a medio plazo se hecha en falta la existencia de un hotel de gran tamaño que pudiera absorber excursiones, celebraciones o congresos con un número importante de participantes. La restauración ha sufrido igualmente una profunda modernización en los últimos años. Se han abierto o modernizado restaurantes mejorando notablemente la oferta de comida. Al tiempo, se han incrementado los precios lo que ha producido la desaparición de una oferta intermedia de precio medio y asequible para gran parte del turismo que se recibe. Los servicios de ocio y esparcimiento se reducen a la zona de bares nocturnos. La población carece de cines. No obstante existe una programación de actividades culturales y musicales.

Asociación vecinos de La Yedra	La barriada de la Yedra es un enclave de urbanización espontánea que se trató de regular mediante el planeamiento aprobado en el año 1995. En este planeamiento se recogió como suelo urbano las áreas consolidadas que contaban con los servicios urbanísticos, como suelos urbanos sometidos a planeamiento de desarrollo las áreas que se encontraban parcialmente consolidadas pero que carecían de la totalidad de los servicios urbanísticos. Por último, se clasificaban como urbanizables terrenos entre los suelos urbanos que se encontraban vacíos de edificación y servicios urbanísticos. El tiempo transcurrido ha puesto en evidencia las siguientes situaciones: - Se han dejado fuera de estas delimitaciones algunas edificaciones que aparentemente cuentan con consolidación y servicios. - Algunas unidades en suelo urbano (áreas semiconsolidadas que carecen de algunos de los servicios urbanísticos) son en la práctica difícilmente gestionables lo que ha producido su paralización y el empeoramiento de las condiciones de vida de los residentes. La formación no estructurada de este núcleo de población y la construcción fragmentaria de la urbanización no han resuelto situaciones de inundación de las partes bajas o presión de agua suficiente para atender a las edificaciones localizadas en las partes altas.
Asociación Andalucía-Azulejos	Los principales problemas detectados por la asociación de vecinos son: - Conflicto de aparcamiento en su barriada derivado de que parte de las plazas de aparcamiento son ocupadas por vehículos generados por la Academia de la Guardia Civil. - Falta de zonas verdes de nivel ciudad y malas condiciones de la urbanización y tratamiento de las zonas verdes localizadas en la barriada. - Se necesitan viviendas de VPO para atender las necesidades de vivienda de la gente joven y familias con menos recursos que no pueden adquirir las viviendas a los precios actuales. - Se debe potenciar la rehabilitación de las casas antiguas, impidiendo que cada uno haga lo que quiera. - La barriada de los Poetas sufren molestias por ruidos procedentes de Puerto Gavilán. Además de las cuestiones relativas a su barriada plantean la conveniencia que el nuevo Plan incorpore determinadas actuaciones o criterios en su ejecución. - El nuevo Plan debe incorporar suelo industrial y un polígono agrícola para guardar los aperos. - El crecimiento residencial en Baeza debe realizarse fundamentalmente en extensión con viviendas unifamiliares de dos alturas. - El centro del casco debería ser un área peatonal con un aparcamiento en el Paseo que no afecte al arbolado existente. - Se debería pensar en un transporte público, un pequeño microbús, que enlace esta zona con la zona deportiva y que pasará por el centro de Salud.
Asociación vecinos Poetas de la Hispanidad	Los vecinos de estas barriadas se han dirigido en múltiples ocasiones al Ayuntamiento para plantear los siguientes problemas: Carencias de la urbanización. - La dimensión del acerado impide su utilización con anden peatonal. Las aceras tienen menos de 70 cm. - Las farolas se localizan en el acerado lo que impide el paso de las personas. - Cables aéreos de energía eléctrica y teléfono. Las líneas de teléfono están dispuestas en fachada o en postes en el acerado según se halla obtenido autorización del propietario para su instalación. Inejecución del planeamiento. El planeamiento de esta zona en concreto el Sector S-8 no se ha ejecutado en su totalidad. La barriada carece de las conexiones con la Calle Puerta de Córdoba. Saturación de aparcamiento. El viario de público debe servir de aparcamiento a las viviendas existentes en la barriada. A este número de vehículos se le suma una parte de los vehículos que genera la Academia de la Guardia Civil que no caben en el interior de la instalación. Esta circunstancia hace que la zona se encuentre saturada de aparcamiento y que resulte difícil aparcar el coche correctamente.
Alcázar Cultural para la promoción y difusión del Patrimonio Artístico	Baeza contiene un rico y variado patrimonio histórico en forma de bienes muebles e inmuebles que va desapareciendo con el paso del tiempo. De una parte una gran cantidad de bienes muebles han salido de la ciudad y de otra parte de los inmuebles han desaparecido o transformado pese a la protección y regulación urbanística. El valor patrimonial de Baeza debe llevar a la protección de los elementos edificados en el interior del ámbito del Plan Especial. Pero además, la nueva ciudad que se construye en la periferia debería seguir criterios que asegurará un mínimo de calidad,

	corrección formal y funcional y equilibrio en el paisaje urbano. Sin embargo la nueva periferia urbana adolece de: - Falta de un orden estructurado que fragmente el territorio en áreas homogéneas con tipologías y alturas similares en cada una de ellas. - Viario laberíntico escasamente vertebrado donde de se confunde el viario principal y el secundario y donde la dimensión de la mayoría de las calles son incompatibles con una funcionalidad razonable. - Escasa calidad de la arquitectura con un bajo nivel compositivo de las fachadas, inadecuado tratamiento de materiales, utilización de colores y acabados. La falta de calidad de la nueva ciudad devalúa la ciudad en su conjunto y hace perder atractivo a la ciudad histórica. La ciudad localizada en el interior del ámbito del Plan Especial debe seguir pautas de protección del patrimonio y evitar el derribo y pérdida de la edificación con valor histórico o arquitectónico. Junto a la protección del patrimonio se deben realizar las actuaciones previstas desde hace años y que tienen como finalidad mejorar la ciudad en su conjunto, resolver áreas degradas o incrementar la dotación de aparcamientos. Las actuaciones en estas circunstancias son al menos: - Acabar la actuación del Cerro del Alcázar mediante la finalización de la prospección arqueológica y la adecuación del uso público en la zona. - Establecer u recorrido peatonal entre las Atarazanas y el barrio de San Vicente que habilite un acceso al casco. - Disponer un aparcamiento en el Paseo que sirva a los residentes de la zona centro y al comercio de esta área. - Permitir que las nuevas actuaciones en la edificación del casco puedan incluir un sótano con destino a aparcamiento. - Uniformizar la señalética de la ciudad facilitando su recorrido y creando una imagen unitaria. Como ocurre en la periferia la nueva edificación en el interior del ámbito del Plan Especial adolece de falta de calidad compositiva, inclusión de elementos postizos, utilización de materiales inadecuados que configuran pastiches ajenos a la tradición arquitectónica de la ciudad y que devalúan el paisaje. Esta nueva construcción es ajena a las formas de composición, materiales y funcionalidad características de la arquitectura actual. Para evitar la situación de degradación y pérdida de calidad del espacio urbano se propone actuar con ordenanzas más rígidas y con la formación de comisiones que velen por la calidad de la nueva edificación.

	Es necesario insistir que el valor patrimonial de Baeza residen en buena parte en el casco intramuros, pero la monumentalidad de la población y su aprecio por los visitantes sólo se mantendrá si la nueva arquitectura no destroza el paisaje urbano en su conjunto. En esta dimensión es particularmente interesante la protección del paisaje en los accesos a la ciudad central. Si el visitante tiene que acceder a la zona monumental por áreas de escasa calidad, con fachadas, materiales y colores de dudoso gusto se llevará una imagen de desorden y descuido no coincidente con el valor del patrimonio de la ciudad.
Academia de la Guardia Civil	La Academia presenta en la actualidad las siguientes necesidades: - Implantación en las proximidades de un polideportivo cubierto que fuera utilizable por la Academia y por la ciudad. Se trataría de una instalación deportiva cubierta de gran dimensión. Debería contar con piscina, gimnasio, polideportivo cubierto y graderío. Un ubicación adecuada para esto sería los terrenos localizados al norte. - Gran aparcamiento. En el interior de la Academia se ubican 1000 vehículos pero son conscientes que en el exterior y por las barriadas próximas aparcan un gran número de vehículos de personas que acuden a la Academia. La cobertura de las necesidades de aparcamiento en el interior del recinto pasaría por la construcción de un aparcamiento subterráneo cuya ejecución y financiación no está prevista a corto y medio plazo. La alternativa sería la localización de un aparcamiento exterior en superficie o subterráneo pero vigilado. - Ampliación de la instalación. La Academia necesita ampliar algunas instalaciones pero para ello podría contar con el suelo que ahora ocupan los aparcamientos o con el sobre rasante de ese suelo. - Previsión de itinerarios de acceso alternativos. La salida concentrada de gran número de vehículos sobre la red viaria de la ciudad produce la congestión de la misma, especialmente de la Avda. de Sevilla. Para evitar esta situación sería conveniente prever viario que estableciera itinerarios alternativos.
Policía municipal	En relación al tráfico: El tráfico de la ciudad esta basado en las vías de acceso del Camino Real y Avda. Alcalde Puche Pardo completados por las avenidas de Sevilla y Andalucía. Estas vías permiten tanto el acceso a la ciudad como la formación de recorridos en ronda alrededor del casco. En el interior del casco existe un paso de

	este a oeste formado por el Paseo, Calle Julio Burel y Calle del Carmen y de norte a sur por Calle Santo Domingo, Conde Mejorada, Cipriano Alambra y Platerías. Este sistema de calles permite la accesibilidad a todas las áreas urbanas con una fluidez razonable. Los recorridos más críticos se encuentran en las calles Julio Burrel, Calle del Carmen y Calle Barreras en la zona central de la ciudad. Se presentan problemas de congestión en la Avenida de Sevilla cuando se produce la salida de La Academia de la Guardia Civil. El lugar más crítico es el casco intramuros. Esta zona con viario muy estrecho y laberíntico y gran cantidad de edificios monumentales es incompatible con el tráfico rodado. En la actualidad esta zona se cierra al tráfico durante los fines de semana. Esta zona debería cerrarse al tráfico de forma definitiva, permitiendo acceso a residentes, carga y descarga. La carga de tráfico y aparcamiento en la zona central se va incrementando por lo que se deberían adoptar regulaciones para ordenar la carga y descarga en esta zona. El camino de Redonda habilita un recorrido perimetral para los vehículos agrícolas. Este itinerario permite un funcionamiento más fluido del viario urbano. En relación al aparcamiento: En la actualidad hay un único aparcamiento rotatorio en la ciudad con unas 97 plazas de las que casi un 60% son contratadas. Además en el viario público de la zona central existen 207 plazas. Los conteos realizados indican que se llegan a estacionar en el viario público de la zona central hasta 320 vehículos. En otras palabras la demanda de aparcamiento supera a la oferta existente lo que repercute en la fluidez del tráfico, en la comodidad, en el rendimiento de los negocios existentes y en la calidad ambiental de la ciudad. Existe otro lugar crítico para el aparcamiento en la ciudad que abarca las barriadas localizadas al este de la Academia de la Guardia Civil. La Academia genera un número de vehículos sin posibilidad de aparcamiento en el interior de la instalación. Los vehículos que no pueden ubicarse en el interior, lo hacen en el viario público de las barriadas limítrofes. Así estas barriadas soportan una carga de aparcamiento adicional a la generada por las viviendas. Sería conveniente reservar un área de aparcamiento para la Academia que eliminara la sobrecarga en las barriadas próximas.
Consultas a empresas de servicios urbanos	- Nicolás García – Aguas Jaén (Empresa de Abastecimiento y Saneamiento). - Antonio Martínez, Gracia Sarmiento y Alberto Garófano – Sevillana Endesa. - Bernardo Jurado – Telefónica.

Consultas a la Administración.	- Alfonso Ruiz – Servicio de Urbanismo. COPT Jaén. - Javier Sierra – Servicio de Carreteras, Copt. Jaén. - Jose Antonio Moya – Mº de Fomento, Demarcación Andalucía Oriental. - Francisca Hornos Narciso – Consejería de Cultura, Delegación Jaén.

2. La participación pública en la fase de Avance.

1. RESEÑA DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Tras la conclusión de los trabajos técnicos del equipo redactor, el Alcalde aceptó los trabajos de Avance de Planeamiento del Plan General de Ordenación Urbanística el 23 de Octubre de 2007, y se dio cuenta al Pleno Municipal en sesión del 25 de Octubre de 2007 acordando su exposición pública por el plazo de un mes.

El anuncio de la exposición pública del Avance se produjo en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén de 8 de Noviembre de 2007 y en el Diario de Jaén de 16 de Noviembre de 2007. La exposición del Avance se realizó por plazo de treinta días a partir de la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Para facilitar la consulta del Avance se adoptaron las siguientes medidas:

- Realizar una exposición de paneles en el Cuartel de Sementales que se mantuvo abierta entre el 9 de Noviembre de 2007 y se mantuvo abierta hasta la finalización del periodo de información pública.
- El Avance de planeamiento se colocó en la dirección electrónica www.beaza.net.
- Realizar tres sesiones de explicación pública del contenido del documento en las fechas:

9, 15 y 22 de Noviembre de 2007.

Simultáneamente al primer periodo de exposición pública, se dio traslado de la documentación del Avance a los siguientes Organismos:

- Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Cultura.
- Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente.

Se han mantenido reuniones de trabajo para explicar el contenido del documento con las siguientes Administraciones:

- Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Cultura.

Durante el periodo de Exposición Pública se han presentado 79 sugerencias, con la siguiente distribución:

- 2 de Grupos Políticos con representación en el Ayuntamiento.
- 1 de empresa suministradora de servicios urbanísticos.
- 1 de Asociación de vecinos.
- 2 de Colectivos estructurados
- 73 de particulares.

A continuación se señalan las conclusiones y criterios generales propuestos para la continuidad del proceso de redacción del Plan General. Se presenta el documento en forma de columnas. En la columna de la izquierda se realiza una breve descripción de las sugerencias presentadas agrupadas según los contenidos y determinaciones que estructuran el Plan. En la columna de la derecha se establece el criterio a adoptar en relación con la sugerencia presentada.

2. SUGERENCIAS FORMULADAS Y CRITERIOS ADOPTADOS.

1. Sobre los criterios, objetivos y estrategias generales.	
Las sugerencias formuladas plantean objeciones o alternativas a las propuestas formuladas sin entrar en colisión con los principios generales formulados en el documento de diagnóstico y concretados en el documento de Avance. No se han planteado cuestiones que propongan un cambio sustancial de las bases de ordenación adoptadas para el Avance.	Ratificar los objetivos generales de planeamiento propuestos en el Diagnóstico y las soluciones generales propuestas por el Avance de planeamiento con las matizaciones contenidas en los siguientes apartados de este documento.
2. Sobre la red viaria general del municipio.	
Las sugerencias formuladas plantean objeciones o alternativas sobre dos de las vías propuestas. No se han planteado cuestiones que propongan un cambio sustancial de las bases de ordenación adoptadas para el Avance	Ratificar la red viaria prevista en el Avance con los ajustes que resulten de los siguientes apartados.
- Conveniencia de enlazar la Autovía A-323 y acceso al núcleo de Baeza por la carretera de la Yedra.	Es ésta una conexión que puede redundar en una mejora a la accesibilidad del municipio pero que tiene dificultades por limitaciones del diseño de las autovías. Se propone mantener nuevas reuniones con la Administración responsable de la nueva autovía para procurar la conexión que se solicita.

- Circunvalación norte. Se sugiere la modificación del trazado de la vía en distintos tramos. Especialmente se solicita la modificación del trazado a su paso por las Montalvas.	Es ésta una vía necesaria para desviar los tráficos en paso y derivar tráficos agrícolas. La posición de esta vía debe ser perimetral al área urbana pero no debe alejarse demasiado por estar otras vías previstas (A-323) que podrán utilizarse como circunvalaciones exteriores. Principalmente su misión es compensar la debilidad de la red viaria interna. La circunvalación debe funcionar como un difusor de los tráficos de entrada a las distintas áreas, polígonos y barriadas del municipio sin sobrecargar los viarios radiales existentes. Se propone: - Analizar con los técnicos de la Administración responsable de la ejecución de la vía los posibles trazados para garantizar su funcionalidad territorial y urbana. - Estudiar otras alternativas al paso de esta vía por el Paseo de las Montalvas. - Estudiar el entronque de la circunvalación entre la carretera de Begíjar y la carretera de Jaén.

3. Sobre la ordenación y protección del suelo no urbanizable.

No se han planteado cuestiones generales sobre esta materia.	Se ratifica la ordenación establecida para el suelo no urbanizable con los ajustes que a continuación se establece.
Algunas sugerencias piden que se modifique la ordenación propuesta asegurando un área de protección de 500 m alrededor de las Cooperativas trasladadas a la carretera de Ibros.	El límite de 500 m establecido en el Plan General es una reserva para garantizar que el crecimiento urbano se pueda realizar sin limitaciones o constricciones por los usos implantados en el suelo no urbanizable. Por tanto la protección de 500 m se deberá reajustar de acuerdo con el crecimiento urbano. No obstante, las instalaciones de Cooperativas localizadas en al salida de carretera de Ibros deberán ser rodeadas por una de zona de transición de uso no residencial con la dimensión que se determinará de acuerdo con las exigencias funcionales y ambientales de ambos usos.
Se sugiere la creación de un polígono ganadero que permita el traslado de las instalaciones ganaderas localizadas en el escarpe sur del núcleo urbano.	Se preverá dentro del suelo no urbanizable común la posibilidad de localizar establecimientos ganaderos.
Se sugiere mantener como suelo urbano el borde del escarpe, incluido en el Avance como suelo no urbanizable especialmente protegido.	La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía aprobada en el año 2002 establece que tendrán la consideración de especialmente protegidos los terrenos en los que concurran valores e intereses paisajísticos o históricos como es el caso. La sugerencia es contradictoria con el modelo territorial formulado.
Calificar como huerto solar el antiguo vertedero en la zona de Clavijo.	El uso propuesto para la parcela es compatible con la ordenación del suelo no urbanizable.

4. Sobre la clasificación del suelo con finalidad residencial.

Sobre condiciones generales del dimensionado y características de la ordenación de los suelos urbanizables se sugiere:

Dimensión del crecimiento. Se solicita el incremento en altura y edificabilidad de los sectores urbanizables previstos por el Plan General vigente.	Los sectores urbanizables previstos por el Plan General vigente se encuentran en proceso de ejecución y su ordenación pormenorizada está establecida por sus respectivos planes parciales. El nuevo Plan General mantendrá las áreas de crecimiento previstas ajustándose a los límites de crecimiento establecidos por la legislación vigente en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
Jerarquización de la red viaria garantizando la existencia de vías colectoras y vías locales que permitan un funcionamiento ordenado de la ciudad y la movilidad rodada.	El Avance plantea la conveniencia de establecer la jerarquización del viario y establece una valoración de las vías principales. En fases posteriores se concretará la relación y se establecerá las dimensiones de las distintas vías en función de su rango.
Tamaño de la red viaria superando el modelo de vía de 6 -7m que se ha demostrado insuficiente.	El Avance plantea la conveniencia de ampliar la dimensión del viario.

Favorecer la aparición de tipologías de edificación en altura.	El Avance plantea la conveniencia de incorporar tipologías de edificación en altura en las nuevas áreas de crecimiento.
Identificar vías peatonales y de bicicletas en los nuevos sectores.	Se establecerá la obligación de definir bandas de bicicletas y peatonales al planeamiento de desarrollo y a los proyectos de urbanización.
En el núcleo de Baeza.	
Zona de la Montalvas. Se propone ampliar el suelo urbanizable en los terrenos localizados entre el paseo de las Montalvas y la carretera de Úbeda a Baeza.	Los terrenos entre el Paseo de las Montalvas y la carretera de Úbeda no tienen características adecuadas para la implantación de usos residenciales por la pendiente de los terrenos, dificultades de conexión viaria e incidencia sobre el paisaje. La posición de los suelos en el acceso de la ciudad recomienda su reserva para usos singulares. La sugerencia no es compatible con el modelo propuesto.
Borde de San Vicente. Se propone ampliar el suelo urbanizable en la parte sur del barrio de San Vicente para permitir la localización de alojamiento rural.	La posición de los suelos en el acceso de la ciudad y al pie del escarpe recomienda su reserva para usos singulares o libres de edificación. La sugerencia no es compatible con el modelo propuesto.
En el núcleo de la Yedra	
Diversos particulares proponen que sus parcelas limítrofes o colindantes con suelos urbanos o urbanizables sean consideradas en estos grupos.	La clasificación del suelo se ha establecido de acuerdo con el planeamiento vigente y con las salvedades apuntadas en el documento de Avance. Se propone clasificar el suelo de acuerdo con el planeamiento vigente y las condiciones establecidas por la legislación para el suelo urbano.
Ampliación de la clasificación de suelo urbanizable en la zona de las Zorreras.	No se considera adecuada la solicitud por no ser compatible con el modelo de ocupación previsto para la Yedra.
Ampliación de la clasificación de suelo urbanizable al noreste del núcleo de la Yedra, en el camino de Rus, en una superficie aproximada de 15 Has	No se considera adecuada la solicitud por no ser compatible con el modelo de ocupación previsto para la Yedra.
En el núcleo del Puente del Obispo.	
Se sugiere establecer una mayor reserva de suelo para la extensión residencial de este núcleo.	Se preverá una extensión residencial del núcleo urbano de Puente del Obispo.
5. Sobre la clasificación del suelo con finalidad industrial	
Enclaves previstos en el borde del municipio de Úbeda.	
No se plantean objeciones a la localización de las reservas de suelo. Se objeta el reparto inadecuado entre los municipios de Úbeda y Baeza de estas actuaciones.	Es objeto del Plan General el establecer las reservas de suelo para los usos productivos. Las fórmulas para la financiación de las mismas exceden el ámbito del planeamiento urbanístico.
En el núcleo de Baeza.	
Incorporación de los ámbitos de los sectores 21 y 22 para la construcción de naves agrícolas.	En la actualidad el polígono de la Escaleruela tiene una superficie de naves de 35.000 m^2t. La propuesta de ampliación prevista en el Avance contenía 50.000 m^2t destinados a naves. Se propone una segunda ampliación de otros 50.000 m^2t destinados a naves. En consecuencia se creará una reserva de unos 100.000 m^2t para naves para los próximos años. Es decir se prevé multiplicar por tres en los próximos años la superficie destinada a naves. La expansión de estos suelos se modulará en el tiempo mediante la clasificación de los mismos como suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.
Terrenos localizados en la carretera de Jimena.	La transformación de los suelos está ligada al nuevo trazado de la carretera desde Jimena. De acuerdo con el trazado definitivo propuesto por la Administración responsable del diseño de la carretera, se estudiará la ordenación de los terrenos localizados en sus bordes.

Localización de un centro logístico en la carretera de Jaén junto al antiguo vertedero municipal.	La sugerencia es contradictoria con el modelo urbano y territorial propuesto.
En el núcleo de Puente del Obispo.	
Reducir los suelos productivos e industriales previstos alrededor de este núcleo.	Por las características de los suelos y su posición respecto a la red de carreteras los terrenos limítrofes al núcleo de Puente del Obispo cuentan con una posición idónea para la implantación de estos usos. El desarrollo de la urbanización se modulará en el tiempo conforme se produzca el proceso de ocupación de los suelos.
En el núcleo de las Escuelas.	
Reserva para naves agrícolas al sur de la balsa existente, de acuerdo con el convenio suscrito con el Ayuntamiento de Baeza.	El Plan viabilizará la propuesta de localización de naves industriales en Las Escuelas contenida en el Convenio suscrito entre la Comunidad de Regantes “Pajarejos” y el Ayuntamiento de Baeza.

6. Sobre la ordenación del suelo urbano

Aumento de altura de la edificación	
Se plantea aumentar el número de plantas de la edificación en diversos lugares del suelo urbano, atendiendo a condiciones de las zonas limítrofes. Los lugares son: Calle Puerta de Córdoba, Calle Ángel López Salazar.	El documento de Avance propone, con carácter general, mantener la altura de la edificación propuesta en el planeamiento vigente aunque no contiene una propuesta detallada de altura de la edificación. Las sugerencias presentadas se estudiarán en fases posteriores del Plan para concretar su idoneidad.
Ordenanzas	
Se plantean cuestiones relativas a la regulación de usos y el tratamiento del bajo cubierta.	Estas cuestiones son propias de las ordenanzas de edificación y de regulación de usos que no son consideradas en el documento de Avance. Las sugerencias presentadas se estudiarán en fases posteriores del Plan para concretar su idoneidad.
Apertura de viario	

Se proponen la apertura de algunos viarios y algunos de los previstos se proponen eliminar:

Se propone ampliar el viario en calle Garnica.	Se recogerá la ampliación de calle Garnica.
Se propone eliminar la apertura de calle Granada	Se eliminará la apertura de calle Granada.
Se alega que la apertura propuesta y prevista en el Plan Vigente entre la calle Redonda y Puche Pardo es una parcela privada	Se estudiarán los derechos que asisten a la propiedad y se verificará el interés urbano del mantenimiento de la apertura viaria.
Calificación de parcelas para equipamiento	

Se solicita incorporar algunos equipamientos:

Prever una residencia de ancianos	Se reservará suelo para la localización de dotacional SIPS (Servicios de Interés Público y Social) donde podrán ubicarse este tipo de centros.
Prever instalaciones deportivas en La Yedra	El Avance ha previsto la localización de una reserva para uso deportivo en La Yedra.
No reducir el deportivo municipal existente.	El Avance propone la ampliación del suelo deportivo en el conjunto del municipio y una localización del mismo mas ajustado a las demandas de los ciudadanos compensando su localización urbana.

Diversos propietarios piden que su parcela no sea destinada a zonas verdes o dotaciones.

Parcela en el encuentro de la ronda norte del plan vigente con la carretera de Úbeda	Esta intersección prevista en el Plan General vigente necesitará de mayor amplitud de acuerdo con el incremento del tráfico. La sugerencia no es compatible con el modelo urbano adoptado.
Parcela limítrofe al Arca del Agua	La parcela esta afectada por la carretera de Úbeda a Baeza. La sugerencia no es compatible con el modelo urbano adoptado.

Parcela de la antigua Iglesia de San Pedro	Las acciones de recuperación del patrimonio propuestas son coherentes con el modelo urbano planteado no siendo necesaria esta parcela como dotación.
Calificación de parcelas con destino residencial plurifamiliar	
Se propone la calificación para uso residencial plurifamiliar en el frente de la Calle Real	La propuesta de la sugerencia se estudiará de acuerdo con la proximidad al área protegida y su incidencia en la imagen urbana.
Se propone destinar a vivienda parte de la naves industriales localizadas en la en el triangulo formado por las calles Yedra-Arriero-Aladrero.	La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía aprobada en el año 2002 establece que el cambio de uso de industrial a residencial supone un incremento de densidad lo que implica la consideración del suelo como urbano no consolidado limitando su edificabilidad máxima y obligando a reservar parte del suelo para dotaciones públicas. A la vista de esta circunstancia y del mantenimiento de las naves industriales al norte del deportivo municipal la sugerencia está en contradicción con el modelo adoptado.
7. Sobre la ordenación de unidades y sectores previstos en el Avance	
Unidad AI-3. Propietarios del suelo proponen se mantenga la actuación como suelo industrial, porque se ha iniciado su desarrollo, además de ser mas conveniente con la ordenación del área. Se presentan sugerencias proponiendo el uso residencial de estos terrenos y de la zona de naves localizados al norte de las instalaciones municipales.	Los propietarios de las naves localizadas al norte de la instalación deportiva no han presentado sugerencias sobre el posible cambio de uso de sus terrenos. En consecuencia y dada la escasa incidencia sobre la trama urbana de estas instalaciones una vez ejecutada la vía norte se propone mantener el uso industrial en la zona.
Unidad AI-4. Los propietarios de la parcela con frente a la calle Arriero piden que no pase la calle sobre su parcela.	La propuesta planteada trata una cuestión de ordenación de detalle que deberá ser analizada en fases posteriores de ordenación.
Unidad AI-5 Se plantea que la zona verde propuesta resulta excesiva y que se destine el ámbito a uso comercial y hotelero.	La propuesta establecida trata de conciliar el acceso desde Jaén con la actuación que se realizará en los bordes del parque y recinto para la feria. La propuesta planteada trata una cuestión de ordenación de detalle que deberá ser analizada en fases posteriores de ordenación.
Unidad AI-6 Diversas sugerencias se oponen al traslado de la estación de autobuses, a la localización de usos residenciales, al cambio de localización de la parcela comercial actual. Se propone localizar en este lugar un centro de congresos.	La propuesta establece la transformación de este área urbana ocupado parcialmente por antiguas actividades industriales que impiden la correcta relación de las barriadas que aparecen a su alrededor. Para resolver las medianeras generadas por la edificación colindante es necesario incluir nuevas áreas residenciales y dotaciones. Se propone seguir trabajando en la ordenación planteada.
Unidad AI-7 Diversas sugerencias se oponen al traslado del mercado y la localización de viviendas en el solar.	La instalación del mercado en la posición actual plantea dificultades en su instalación y graves problemas de accesibilidad. El traslado permitirá mejorar su funcionalidad y su eficiencia comercial. La localización de residencia en este lugar se plantea como medio de tapar la medianera existente en la actualidad. Así mismo la reforma en este solar permite la creación de una rotonda en la intersección de Puche Pardo con la Avenida de Andalucía. Se propone seguir trabajando en la ordenación planteada.
Unidad AI-11 Diversas sugerencias plantean la inconveniencia de la ordenación fundamentalmente en relación con la localización y dimensión de la zona verde.	La actuación se encuentra parcialmente ocupada por actuaciones industriales y almacenes incompatibles con los usos residenciales que aparecen en la zona. La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía aprobada en el año 2002 establece que el cambio de uso de industrial a residencial supone un incremento de densidad lo que implica la consideración del suelo como urbano no consolidado limitando su edificabilidad

	máxima y obligando a reservar parte del suelo para dotaciones públicas. Se propone seguir trabajando en la ordenación planteada.
Unidad AI-13 La unidad corresponde con al unidad 21 del Plan vigente. Los propietarios proponen mantener la ordenación presentada.	La propuesta presentada recoge los aspectos principales de la propuesta formulada en el Avance. Se propone recoger la propuesta con los ajustes que pudieran incorporarse.
Unidad AI-14 Propietarios de la unidad U-12 del Plan vigente proponen que se respete su delimitación y uso, quedando fuera de la unidad. Se propone no localizar un centro de interpretación.	La propuesta planteada no es compatible con el modelo de ordenación previsto para la zona. La localización de un centro de interpretación en esta área permite relocalizar el acceso de visitantes y crear un itinerario de recorrido organizado y documentado.
Unidad AI-16 Propietarios de la unidad indican que la edificabilidad otorgada es menor que la prevista por el Plan General vigente.	La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía aprobada en el año 2002 establece que el cambio de uso de industrial a residencial supone un incremento de densidad lo que implica la consideración del suelo como urbano no consolidado limitando su edificabilidad máxima y obligando a reservar parte del suelo para dotaciones públicas. Se propone seguir trabajando en la ordenación planteada, ajustando las edificaciones protegidas y las reservas dotacionales.
Actuación IE-6 Usuarios de las viviendas localizadas en el parque móvil de Obras Públicas reivindican su derecho a mantener su residencia en este lugar.	Se propone atender los derechos de los residentes en las viviendas existentes en la unidad IE-6
Actuación IE-11 Diversas sugerencias proponen el mantenimiento del mercado en su localización actual. También se propone su catalogación.	La instalación del mercado en la posición actual plantea dificultades en su instalación y graves problemas de accesibilidad. El traslado permitirá mejorar su funcionalidad y su eficiencia comercial. La edificación no contiene valores arquitectónicos singulares. Se propone seguir trabajando en la ordenación planteada.
Actuación AIUT-S5 Aclarar el destino dotacional de la parcela reservada para docente en el Plan Parcial S5.	Dado el tamaño y posición de la parcela reservada para docente, previsiblemente se deberá destinar a otro uso rotacional público.
Actuación AIU-4 Propietarios del sector estiman que se produce un exceso de concentración de uso deportivo en esta área.	Se opta por un modelo de concentración de usos deportivos en la parte sur este y noreste coherente con la situación de distribución actual de esta dotación. La propuesta de la sugerencia es contradictoria con el modelo urbano propuesto.
Actuación AIU-5 Los propietarios del sector plantean recoger la glorieta y otras cuestiones previstas en el Plan Parcial en tramitación.	Las actuaciones propuestas son incompatibles con el modelo urbano adoptado.
Actuación AIU-7 Se formulan alegaciones en el sentido de destinar estos terrenos a actividades productivas.	La actuación pretende la ordenación del borde urbano a la ciudad en el acceso desde Ibros, limitando la presencia de actividades de naves en este frente. La posibilidad de naves agrícolas en estos suelos es contradictoria con el modelo urbano que se pretende y la mejora de la imagen urbana en los accesos.
Actuación AIUy-3 Se propone dividir el sector propuesto en dos	Se plantea una cuestión de gestión del planeamiento que excede las determinaciones adoptadas por el Avance.
Actuación AIUy-4 Redelimitar la SE-10 del Plan vigente excluyendo los terrenos consolidados.	Se plantea una cuestión de gestión del planeamiento que excede las determinaciones adoptadas por el Avance.
Actuación AIy-5 Reajustar la calle propuesta en el ámbito de la unidad UE-6 por innecesaria	La vía propuesta se incorpora dentro del modelo previsto para la Yedra para mejorar el funcionamiento del conjunto.

8. Sobre la movilidad		
	Diversas alegaciones plantean objeciones a las propuestas sobre movilidad planteadas en el documento de Avance.	De acuerdo con la Ley 7/2002 el PGOU deberá definir una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o con población que generen estas demandas.
	Se plantean objeciones a la peatonalización del casco.	El Avance plantea la peatonalización del casco intramuros y de algunas partes del casco extramuros según figura en planos de acuerdo con los valores culturales de estas zonas y/o la incapacidad de la trama urbana de soportar las exigencias del tráfico rodado y la movilidad peatonal. La peatonalización de estas zonas no impedirá el acceso de residentes y los movimientos necesarios de carga, descarga y mantenimiento.
	Se plantean objeciones a los aparcamientos previstos y al destino de los mismos en la zona central.	Las áreas de aparcamiento previstas constituyen una dotación necesaria a las dificultades de acceso y movilidad del casco intramuros y extramuros. El tipo de gestión y diferenciación entre aparcamientos de residentes y rotatorios constituye una recomendación de acuerdo con las demandas existentes y que aparecerán. El posible aparcamiento en el Paseo debería mantenerse en cautela, por las dificultades y los posibles daños que ocasionaría, hasta tanto se pongan en funcionamiento otras posibilidades existentes en la trama urbana prevista en el Avance.
	Se plantean sugerencias sobre la localización de aparcamientos externos a la zona central para atender a la Academia y los nuevos crecimientos.	El Avance plantea que los nuevos crecimientos deberán establecer reservas de dotación de aparcamientos tanto en el interior de la parcela privada como en el espacio público con dimensión de al menos una plaza por vivienda. Se establecen nuevos aparcamientos para satisfacer la demanda de la Academia en el interior de la instalación y otro en la parte norte ligado a la instalación deportiva.
9. La protección del patrimonio		
	Las sugerencias presentadas plantean un amplio abanico de comentarios entre los que se recogen: - Se intenta musealizar el casco. - Se debe mantener íntegramente el PE de protección aprobado. - Se debe actualizar el Catálogo - Existe un error en la delimitación del barrio de Belén. - Se deben relacionar nominalmente los edificios que se van a descatalogar. - Protección y catalogación del Paseo - Eliminar el viario entre la Calle Alta y paseo Antonio Machado	El PGOU deberá incorporar los contenidos de protección del patrimonio de acuerdo con las indicaciones recibidas por la Administración competente en esta materia. Los contenidos de protección deberán ser actualizados a la situación administrativa, legal y física del patrimonio de Baeza.
10. Actuaciones de infraestructuras en suelo no urbanizable		
	Se debe prever una depuradora en Puente del Obispo.	Esta actuación deberá quedar prevista en el planeamiento.
	Se debe prever una actuación contra las inundaciones en Cañada Esparza.	Esta actuación deberá quedar prevista en el planeamiento.
11. Errores detectados		
	Límite del polígono industrial de la Dehesilla	Se recogerá el ámbito del Polígono de la Dehesilla de acuerdo con el Plan General vigente.
	Calificación de parcelas en la unidad UE-2 del plan vigente	Se recogerá la calificación del suelo prevista en la ordenación de detalle de la UE-2.

12. Petición de la compañía ENDESA

Se pide documentación para evaluar la demanda eléctrica derivada del crecimiento previsto	Dentro del proceso de elaboración del Plan se mantendrán nuevas reuniones para determinar las necesidades eléctricas y la previsión de nuevas instalaciones.

3. Participación Pública en la fase de Aprobación Inicial.

El documento de planeamiento fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación municipal, en sesión extraordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2008 y sometido a exposición pública en el periodo que discurre entre las fechas 22/12/2008 y 22/2/2009.

El periodo de exposición pública del documento de aprobación inicial fue publicado en los siguientes medios:

- BOP de la Provincia de Jaén de nº 293 / 22 de Diciembre de 2008.
- El Diario Jaén de fecha 20 de diciembre de 2008.

Durante el periodo de exposición pública se presentaron cuarenta escritos de alegaciones que se han contestado de forma individualizada.

El Plan ha sido informado por los siguientes organismos y entidades administrativas gestores de intereses públicos:

- Delegación Provincial de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.
- Excmo. Ayuntamiento de Begíjar (Jaén).
- Ministerio de Defensa.
- Diputación provincial de Jaén: Área de Infraestructuras Municipales. Área de Turismo, Desarrollo Local y Sostenibilidad. Área de Servicios Municipales.
- Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. Servicio de Carreteras.
- Consejería de Cultura: Dirección General de Bienes Culturales.
- Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: Informe de Incidencia Territorial.
- Ministerio de Fomento - Dirección General de Carreteras: Informe de la Demarcación de Carreteras de Andalucía Oriental.
- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura: Informe Memoria Final de Prospección Arqueológica Superficial de las Áreas de Nueva Reclasificación.
- Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente: Informe Previo de Valoración Ambiental.
- Consorcio de Aguas de la Loma. Informe de garantía de abastecimiento de agua potable para el municipio de Baeza.
- Agencia Andaluza del Agua.

4. Participación Pública en la fase de Aprobación Provisional.

El documento de planeamiento fue aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal, en sesión extraordinaria celebrada el día 25 de junio de 2010, acordándose un nuevo periodo de exposición pública. El periodo de exposición discurrió entre las fechas 10 de julio de 2010 y 10 de agosto de 2010.

El periodo de exposición pública del documento de aprobación provisional fue publicado en los siguientes medios:

- BOP de la Provincia de Jaén de nº 156 de 9 de julio de 2010.
- El Diario Jaén de fecha 10 de julio de 2010.

Durante el periodo de exposición pública se presentaron cincuenta y seis escritos de alegaciones que se han contestado de forma individualizada.

El Plan ha sido informado por los siguientes organismos y entidades administrativas gestores de intereses públicos:

- Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda: Servicio de Carreteras.
- Consejería de Cultura: Dirección General de Bienes Culturales.
- Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente: Informe Ambiental.
- Agencia Andaluza del Agua.

Anexo II: Parcelas afectadas por Entornos de BIC.

PARCELAS EN EL ENTORNO BIC DE LA MURALLA

019/100	85453/01	86510/04	88490/39	90520/20	90540/16	91530/28	92530/16
019/101	85453/01	86510/05	88510/00	90520/24	90540/17	91530/29	92530/17
019/103	85453/03	86510/06	88510/01	90520/25	90540/18	91530/30	92530/18
019/226	85453/03	86510/07	88510/02	90520/26	90540/19	91530/31	93513/11
019/244	85453/04	86510/08	88510/03	90520/27	91500/05	91530/32	93513/12
019/82	85453/05	86510/09	88510/04	90520/30	91500/11	91530/33	93513/13
019/83	85453/05	86510/10	88510/05	90520/31	91500/13	91530/34	93513/14
019/84	85453/06	86510/11	88510/20	90520/32	91500/14	91530/35	
019/84	85453/07	86510/12	88510/21	90520/33	91500/15	91530/36	
019/85	85453/08	86510/13	88510/22	90520/34	91500/18	91530/37	
019/85	85453/09	86510/24	88510/23	90530/01	91500/19	91530/38	
019/87	85453/10	86510/25	88510/24	90530/02	91500/20	91530/39	
019/88	85453/10	86510/26	88510/25	90530/03	91500/23	91539/11	
019/88	85453/11	86510/27	88510/26	90530/04	91500/24	91539/12	
019/91	85453/11	86510/28	88510/27	90530/05	91500/27	92510/00	
019/92	85453/12	86520/01	88510/30	90530/06	91500/29	92510/01	
019/93	85482/00	87488/05	88510/31	90530/07	91500/32	92510/02	
019/94	85482/05	87488/06	88510/32	90530/08	91500/33	92510/03	
019/95	85482/06	87488/07	88510/33	90530/09	91508/00	92510/04	
019/96	85482/07	87488/08	88510/34	90530/10	91508/01	92510/05	
019/97	85482/09	87488/09	88510/35	90530/100	91508/02	92510/06	
019/98	86481/01	87488/10	88510/36	90530/11	91508/03	92510/07	
019/99	86481/02	87488/11	88510/37	90530/14	91508/04	92510/08	
026/142	86481/03	87493/07	88510/38	90530/23	91508/05	92510/09	
026/15	86481/04	87493/08	88546/03	90530/31	91508/06	92510/10	
026/16	86481/05	87499/07	89490/04	90530/32	91508/07	92510/11	
026/161	86481/06	87499/08	89510/00	90530/33	91508/08	92510/12	
026/17	86481/07	87499/09	89510/01	90530/34	91508/09	92510/13	
026/25	86481/09	87499/10	89510/02	90530/35	91508/10	92510/14	
026/26	86481/10	87499/11	89510/03	90530/36	91508/11	92510/15	
026/27	86481/12	87499/12	89510/04	90530/37	91518/00	92510/16	
026/28	86497/01	87499/13	89510/05	90530/38	91518/01	92516/00	
026/29	86497/02	87520/01	89510/06	90530/39	91518/02	92516/01	
026/30	86502/00	87520/02	89510/07	90530/40	91518/03	92516/02	
026/31	86502/01	87520/03	89510/08	90530/41	91518/30	92516/03	
026/32	86502/03	87520/04	89510/09	90530/42	91518/31	92516/12	
026/34	86502/04	87520/05	89510/10	90530/43	91518/32	92516/13	
026/35	86502/05	87520/06	89510/11	90530/44	91518/33	92520/00	
026/36	86502/06	87520/07	89510/12	90530/45	91518/34	92520/01	
026/37	86502/07	87520/08	89510/13	90530/46	91518/35	92520/03	
026/38	86502/08	87520/09	89510/14	90530/48	91518/36	92520/04	
026/39	86502/09	87520/10	89510/15	90530/50	91520/00	92520/05	
026/40	86502/11	87526/08	89510/16	90530/51	91520/01	92520/06	
026/41	86502/12	87526/09	89510/17	90530/52	91520/02	92520/07	
026/42	86502/13	88489/00	90516/00	90530/53	91520/04	92520/08	
027/1	86502/14	88490/00	90516/01	90530/54	91520/05	92520/10	
028/1	86502/15	88490/01	90516/02	90530/55	91520/06	92520/11	
028/2	86502/16	88490/16	90520/01	90530/56	91520/07	92527/07	
028/3	86502/17	88490/17	90520/02	90530/59	91520/08	92527/08	
029/1	86502/18	88490/18	90520/03	90530/60	91520/10	92527/09	
029/10	86502/19	88490/19	90520/04	90530/62	91520/11	92527/10	
029/3	86502/20	88490/20	90520/07	90530/63	91520/13	92527/11	
029/4	86502/21	88490/21	90520/08	90530/64	91530/03	92527/12	
029/662	86502/22	88490/23	90520/09	90530/65	91530/17	92527/13	
029/663	86502/23	88490/24	90520/10	90530/66	91530/18	92527/14	
029/672	86502/24	88490/25	90520/11	90530/67	91530/19	92527/15	
029/675	86502/25	88490/26	90520/12	90530/68	91530/20	92527/16	
029/677	86502/26	88490/27	90520/13	90530/69	91530/21	92527/17	
029/691	86502/28	88490/28	90520/14	90530/70	91530/22	92529/09	
029/692	86502/29	88490/29	90520/15	90530/71	91530/23	92529/10	
032/2	86510/00	88490/35	90520/16	90530/72	91530/24	92529/11	
032/3	86510/01	88490/36	90520/17	90530/73	91530/25	92530/13	
83465/01	86510/02	88490/37	90520/18	90530/74	91530/26	92530/14	
83485/01	86510/03	88490/38	90520/19	90530/75	91530/27	92530/15	

Parcelas que también están incluidas en el entorno BIC Palacio de Jabalquinto-Antiguo Seminario San Felipe Neri.

PARCELAS EN EL ENTORNO BIC IGLESIA CATEDRAL DE SANTA MARIA.

88499/00	88499/17	88506/06	88508/02	89500/02	90510/09	91500/05	91510/21
88499/01	88499/18	88506/07	88508/03	89510/01	91500/00	91500/29	91510/22
88499/02	88506/02	88506/08	88508/04	90510/05	91500/01	91500/30	
88499/03	88506/03	88506/09	89490/00	90510/06	91500/02	91500/31	
88499/12	88506/04	88508/00	89500/00	90510/07	91500/03	91500/32	
88499/16	88506/05	88508/01	89500/01	90510/08	91500/04	91510/20	

Parcelas que también están incluidas en el entorno BIC Palacio de Jabalquinto-Antiguo Seminario San Felipe Neri.

PARCELAS EN EL ENTORNO BIC PALACIO DE JABALQUINTO-ANTIGUO SEMINARIO SAN FELIPE NERI.

88500/00	88506/10	88510/02	88510/39	89510/08	90510/08	90530/32	90530/50
88506/00	88506/11	88510/03	88510/40	89510/09	90510/09	90530/33	90530/51

88506/01	88506/12	88510/04	89500/00	89510/10	90520/21	90530/34	90530/52
88506/02	88506/13	88510/05	89500/02	89510/11	90520/22	90530/35	90530/53
88506/02	88506/14	88510/06	89510/00	89510/12	90520/23	90530/36	90530/54
88506/03	88506/15	88510/07	89510/01	89510/13	90520/24	90530/37	90530/55
88506/04	88508/00	88510/08	89510/02	89510/14	90520/25	90530/38	90530/56
88506/05	88508/01	88510/09	89510/03	89510/15	90520/26	90530/39	90530/59
88506/06	88508/02	88510/12	89510/04	89510/16	90520/32	90530/40	90530/60
88506/07	88508/03	88510/35	89510/05	89510/17	90530/100	90530/41	91500/32
88506/08	88510/00	88510/36	89510/06	90510/05	90530/11	90530/42	
88506/09	88510/01	88510/38	89510/07	90510/07	90530/31	90530/48	

Parcelas que también están incluidas en el entorno BIC Iglesia Catedral de Santa Maria

Parcelas que también están incluidas en el entorno BIC de la Muralla

PARCELAS EN EL ENTORNO BIC IGLESIA DE SAN FRANCISCO.

88540/00	88540/19	88540/63	88542/11	88546/14	88546/26	88547/06	88547/18
88540/01	88540/20	88540/64	88542/12	88546/15	88546/27	88547/07	88547/22
88540/02	88540/21	88542/01	88546/00	88546/17	88546/28	88547/08	88547/23
88540/03	88540/22	88542/02	88546/01	88546/18	88546/29	88547/09	89549/01
88540/04	88540/23	88542/03	88546/04	88546/19	88546/30	88547/10	89549/02
88540/05	88540/24	88542/04	88546/05	88546/20	88546/31	88547/11	89550/07
88540/06	88540/25	88542/05	88546/06	88546/21	88547/00	88547/12	89550/08
88540/07	88540/26	88542/06	88546/07	88546/22	88547/01	88547/13	89550/09
88540/08	88540/27	88542/07	88546/08	88546/23	88547/02	88547/14	
88540/09	88540/27	88542/08	88546/10	88546/23	88547/03	88547/15	
88540/10	88540/28	88542/09	88546/12	88546/24	88547/04	88547/16	
88540/18	88540/29	88542/10	88546/13	88546/25	88547/05	88547/17	

Parcelas que también están incluidas en el entorno BIC Ayuntamiento

PARCELAS EN EL ENTORNO BIC AYUNTAMIENTO.

88547/00	88547/08	88547/17	88555/12	89550/05	89550/20	90550/08	90550/16
88547/01	88547/09	88547/18	88555/13	89550/06	89560/15	90550/09	90550/17
88547/02	88547/10	88547/23	89549/00	89550/07	90550/02	90550/10	90550/18
88547/03	88547/11	88555/07	89549/01	89550/08	90550/04	90550/11	90550/19
88547/04	88547/12	88555/08	89549/01	89550/09	90550/05	90550/12	90550/20
88547/05	88547/13	88555/09	89549/02	89550/10	90550/06	90550/13	
88547/06	88547/14	88555/10	89550/03	89550/11	90550/07	90550/14	
88547/07	88547/16	88555/11	89550/04	89550/15	90550/08	90550/15	

Parcelas que también están incluidas en el entorno BIC Iglesia de San Francisco

PARCELAS EN EL ENTORNO BIC IGLESIA DE SAN ANDRÉS

86560/00	86578/02	86580/12	86580/24	87580/12	88560/01	88570/13	88570/24
86560/01	86578/03	86580/13	86585/08	87580/13	88560/02	88570/14	88570/25
86560/02	86578/04	86580/15	86585/09	87580/14	88560/03	88570/15	88570/26
86560/03	86578/05	86580/16	86585/10	87580/15	88560/04	88570/16	88570/27
86560/04	86578/08	86580/17	86585/11	87580/16	88560/05	88570/17	
86560/05	86578/09	86580/18	86585/12	87580/17	88560/27	88570/18	
86560/06	86578/10	86580/19	86585/13	87580/18	88560/29	88570/19	
86560/26	86578/11	86580/20	86585/14	87580/19	88560/32	88570/20	
86560/27	86578/12	86580/21	87580/09	87580/20	88560/33	88570/21	
86560/28	86578/13	86580/22	87580/10	87580/21	88570/08	88570/22	
86560/29	86578/16	86580/23	87580/11	87580/29	88570/12	88570/23	

El presente documento ha sido redactado por la empresa:
Urbanismo y Arquitectura López-Bermudez S.L.

Director de los trabajos.
Pedro Bermúdez González. Arquitecto.
Codirectores de los trabajos.
Carlos López Canto. Arquitecto
Javier Grondona España Arquitecto
Rufina Fernández Ruiz. Arquitecta
Asesorías temáticas:
Asesor en materia de infraestructura:
Jorge Almazán Fernández de Bobadilla. ICCP y Javier Bernal. ICCP
Asesor en temas ambientales.
Antonia Martínez Portillo y Herminia Mena Freire, Geógrafas
Asesor en temas de arqueología:
Cristóbal Pérez Bareas. Grupo Medea. Arqueólogo
Asesor en temas de inundabilidad:
Emilio Molero. ICCP
Elaboración del documento:
Alicia Millán Tudela. Arquitecta
Ana Fernández González. Arquitecta
Francisco López Canto, Andrés Castillejo Jiménez. Delineación

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

ÍNDICE:

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. 2

FICHAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO. RESULTADO DE CÁLCULO 10

JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

1. Introducción.

El artículo 60 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística el cálculo del Aprovechamiento Medio de los suelos urbanos no consolidados y de los suelos urbanizables ordenados y sectorizados.

Esta determinación tiene como objetivo lograr una mayor equiparación entre los derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, la consecución de una distribución más equitativa de los aprovechamientos urbanísticos asignados entre los titulares de suelos desigualmente calificados por el planeamiento -con usos lucrativos desiguales, o con usos no lucrativos por estar destinados a dotaciones públicas-, así como facilitar la obtención gratuita de las dotaciones y la apropiación por el Ayuntamiento de parte de las plusvalías que genera la acción urbanística, lo que se concreta en la cesión del 10% del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto.

Por tanto, la definición de los aprovechamientos medios para cada una de las áreas de reparto constituye un dispositivo para lograr, a nivel de planeamiento, la reducción de las desigualdades introducidas por la operación de calificación del suelo que, como técnica de asignación diferenciada de usos, intensidades -y, en su caso tipologías edificatorias- en función de la ordenación adoptada, constituye un instrumento generador desigualdades, desde la perspectiva de los aprovechamientos apropiables por los titulares del suelo.

No obstante, ha de señalarse respecto de la delimitación de las áreas de reparto y la fijación de su aprovechamiento medio, que son determinaciones que facilitan sólo a un nivel abstracto -de aprovechamiento apropiable privadamente por referencia al medio- la igualación entre propietarios y el cumplimiento efectivo de dichos deberes solo se materializa en la fase de ejecución del planeamiento, a través de las transferencias de aprovechamientos en las actuaciones asistemáticas, mediante la reparcelación en las sistemáticas y también, en cierto modo, mediante la determinación del aprovechamiento atribuible a efectos de valoración cuando la unidad se desarrolle por el sistema de expropiación.

2. El marco legal.

Antes de exponer los criterios que para la definición de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio se han adoptado en el presente Plan General de Ordenación Urbanística parece conveniente ofrecer una breve explicación de la regulación de las mismas, lo cual facilitará la consideración de las distintas opciones que la legislación vigente ofrece a este respecto.

La regulación vigente de las áreas de reparto y los aprovechamientos medios está contenida en la Sección Cuarta del Capítulo II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.1. Las áreas de reparto de cargas y beneficios.

Las denominadas "áreas de reparto de cargas y beneficios", constituyen los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y en los suelos urbanizables ordenados y sectorizados, y una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y relativamente desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.
En definitiva, las áreas de reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferentes contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo, o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.
El artículo 58 de la LOUA, establece para la delimitación de las áreas de reparto lo siguiente:
En el suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.
En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

2.2. La determinación del aprovechamiento medio por áreas de reparto.

El artículo 60 de la LOUA establece que los Planes Generales de Ordenación Urbanística determinarán mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio de cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo de la forma siguiente:
En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.
En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.
Para estos últimos tipos de suelo, el apartado c) del indicado artículo 60, establece que si se define más de un área de reparto, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10%, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas sea oportuno.

3. Criterios utilizados para la delimitación de las Áreas de Reparto.

Hechas las precedentes consideraciones sobre el concepto y función de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio como determinación del planeamiento general, se exponen en este apartado los criterios que han servido para la delimitación de las áreas de reparto.
Como se ha señalado más arriba, la legislación vigente se limita en a fijar unas condiciones mínimas a la determinación por el planeamiento general de la delimitación de las áreas de reparto -que han de comprender todo el suelo clasificado como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como los sistemas generales clasificados o adscritos en cada clase de estos suelos- pero, más allá de estas condiciones, es el planeamiento el que ha de adoptar las pertinentes determinaciones para lograr la delimitación de unas áreas que permitan la mayor adecuación a las situaciones concretas de cada ciudad y la mejor instrumentación de las políticas de gestión que deban desarrollarse.
A estos efectos, se exponen los criterios adoptados, en orden de su aplicación progresiva:
A. **Clasificación del suelo.** Como primer criterio se ha entendido que no pueden existir suelos con distintas clasificaciones dentro de una misma área de reparto, por lo que los restantes criterios se adoptan sobre cada una de las clases de suelo existentes, es decir, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado. Y ello, por cuanto esas clases de suelo tienen regímenes distintos de derechos y deberes, no procediendo su homogeneización dentro de una misma área de reparto. Los sectores incluidos como suelo urbanizable ordenado tienen definido su aprovechamiento por tratarse de sectores con aprobación anterior a este Plan.
B. **Localización espacial.** Como segundo criterio aplicado dentro de cada clase de suelo y uso global, es el de localización espacial, al considerarlo el más equitativo para el efectivo reparto de cargas y beneficios, al integrar en sí mismo los diferentes valores de posición relativa que necesariamente se producen en cualquier ámbito urbano.
Cada núcleo urbano: Baeza, La Yedra, Puente del Obispo y Las Escuelas constituyen ámbitos con características propias que aconsejan un tratamiento diferenciado. Los cuatro núcleos urbanos y las actuaciones industriales que se prevén en el carretera de Úbeda se encuentran separados en el territorio municipal, ocupando enclaves distintos y diferenciados y con objetivos de crecimiento diversos. Como ya se ha indicado en la memoria es el núcleo de Baeza el que concentra la residencia permanente, los servicios generales, gran parte de la actividad productiva. Este núcleo seguirá siendo el centro urbano del municipio y sobre él se localiza la extensión y las expectativas de crecimiento.
La Yedra es un núcleo urbano de orientación exclusivamente de segunda residencia con un crecimiento moderado y en parte condicionado por las preexistencias, los suelos urbanizables sectorizados previstos recogen parte de los suelos urbanizables previstos en el planeamiento vigente. El núcleo de El Puente del Obispo es un antiguo poblado de colonización con un crecimiento limitado; las áreas incluidas como suelo urbano no consolidado o urbanizable sectorizado provienen del planeamiento anterior.
Las Escuelas es un núcleo urbano de base agrícola, alejado de Baeza y con una baja dinámica de crecimiento. La actuación industrial en la carretera de Úbeda recoge las industrias instaladas y plantea la ampliación de esta zona aprovechando la oportunidad que genera la reforma de la red de carreteras. En consecuencia cada una de estas áreas urbanas presentan diferencias en las dinámicas urbanas, en los costes de urbanización y precios de venta de la edificación. Son áreas urbanas con precios de suelo distintos, costes de urbanización, previsión de usos y expectativas de crecimiento y rentabilidad de

la actuación urbanizadora no homogéneas, que aconsejan tratamiento diferenciado tal y como prevé el art. 60. c, de la LOUA pudiendo existir diferencias de aprovechamiento superiores al 10% del aprovechamiento.

C. **Usos globales diferenciados.** Como tercer criterio dentro de cada clase de suelo, se ha aplicado el de no incluir unidades o sectores con diferentes usos globales dentro de una misma área de reparto, diferenciándose así entre los siguientes usos globales: residencial primera residencia y productivo. Y ello, en aplicación del apartado c) del artículo 60 de la LOUA, que posibilita diferencias mayores entre los aprovechamientos medios de áreas de reparto que tengan diferentes usos globales.

De acuerdo con estos criterios se van a establecer las siguientes áreas de reparto.

Para el núcleo de Baeza.

- En suelo urbano no consolidado.

- Se establecen tres áreas de reparto que incluyen ámbitos con usos residenciales y terciarias.

Nº Area reparto	NOMBRE	Clase-suelo
8	Baeza camino de las Montalvas	Urbano no consolidado
9	Baeza no Consolidado interior	Urbano no consolidado
11	Baeza no Consolidado interior 2	Urbano no consolidado

La primera de ellas incorpora ámbitos que localizados en la zona de las Montalvas se destina a usos residenciales.

El área de reparto nº9 incluye ámbitos que están sometidos a una importante transformación de reforma y nueva urbanización.
El área de reparto nº11 incluye ámbitos que deben ser objeto de reforma urbana pero en los que la red urbana está más definida, la ciudad de los bordes condiciona la posible ocupación de esos ámbitos limitando la densidad de la nueva ciudad.

- Se establece un área de reparto con ámbitos destinados a usos productivos industriales.

Nº Area reparto	NOMBRE	Clase-suelo
10	Baeza no Consolidado productivo	Urbano no consolidado

- En suelo urbanizable sectorizado.

- Un área de reparto con el único sector destinado a uso residencial.

Nº Area reparto	NOMBRE	Clase-suelo
12	Baeza Urbanizable sectorizado residencial	Urbanizable sectorizado
17	Baeza Urbanizable sectorizado interior.	Urbanizable sectorizado

Entre estas áreas para cumplir el art. 60 c debe haber diferencias de aprovechamiento medio inferiores al 10%, circunstancia que se cumple.
Por otra parte, estas áreas al tener un uso global diferente al resto de las áreas de reparto del núcleo de Baeza la diferencia de aprovechamiento medio podrá ser superior al 10%. No obstante esta circunstancia no se produce.

- Tres áreas de reparto cada uno de ellos incluye un sector de uso global productivo-industrial.

Nº Area reparto	NOMBRE	Clase-suelo
13	Baeza Urbanizable sectorizado. Escaleruela norte	Urbanizable sectorizado
14	Baeza Urbanizable sectorizado. Industrial cementerio	Urbanizable sectorizado
15	Baeza Urbanizable sectorizado. Industrial oeste	Urbanizable sectorizado

Entre estas áreas para cumplir el art. 60 c debe haber diferencias de aprovechamiento medio inferiores al 10%, circunstancia que se cumple.

Para el núcleo de La Yedra.

- En suelo urbano no consolidado.

Se establece un área de reparto que integra a las distintas unidades delimitadas en este núcleo.

Nº Area reparto	NOMBRE	Clase-suelo
1	La Yedra No consolidado	Urbano no consolidado

- En suelo urbanizable sectorizado.

Se establece un área de reparto que integra los sectores residenciales incluidos en este núcleo.

Nº Area reparto	NOMBRE	Clase-suelo
2	La Yedra Urbanizable Sectorizado	Urbanizable sectorizado

Para el núcleo de Puente del Obispo.

- En suelo urbano no consolidado.

Se establece un área de reparto que integra el ámbito delimitado con uso productivo industrial.

Nº Area reparto	NOMBRE	Clase-suelo
3	Puente del Obispo No Consolidado productivo	Urbano no consolidado

Se establece un área de reparto que integra el ámbito delimitado con uso residencial

Nº Area reparto	NOMBRE	Clase-suelo
4	Puente del Obispo No Consolidado residencial	Urbano no consolidado

- En suelo urbanizable sectorizado.

Se establece un área de reparto que integra el sector productivo incluido en este núcleo.

Nº Area reparto	NOMBRE	Clase-suelo
5	Puente del Obispo Urbanizable sectorizado productivo	Urbanizable sectorizado

Para el núcleo de Las Escuelas.

- En suelo urbano no consolidado.

Se establece un área de reparto que integra los dos ámbitos delimitados con uso residencial

Nº Area reparto	NOMBRE	Clase-suelo
6	Las Escuelas no Consolidado residencial	Urbano no consolidado

Se establece un área de reparto que integra los dos ámbitos delimitados con uso productivo industrial.

Nº Area reparto	NOMBRE	Clase-suelo
7	Las Escuelas no Consolidado productivo.	Urbano no consolidado

Parque empresarial carretera de Úbeda
Se establece un área de reparto que integra los dos sectores delimitados con uso productivo industrial en la carretera de Úbeda.

Nº Area reparto	NOMBRE	Clase-suelo
16	Productivo carretera Úbeda-Baeza.	Urbanizable sectorizado

4. Criterios para la fijación de los coeficientes de uso y tipología.

Los coeficientes de uso y tipología tienen por finalidad, según la legislación vigente, ponderar la valoración relativa de las determinaciones adoptadas por el Plan sobre la calificación del suelo, para cada área de reparto. Se trata por tanto, de igualar dentro de cada área el valor de repercusión, con independencia de los usos y tipologías que el Plan permita o determine en cada una de ellas. A continuación se indican los criterios empleados.

4.1. Planteamiento metodológico.

a. La primera cuestión ha sido la base para la fijación de los coeficientes, es decir, la consideración de los distintos usos y tipologías posibles en cada zona. El criterio empleado parte de equiparar el binomio uso-tipología con zona de ordenanza (básica o definitiva, según se trate de suelo urbanizable o urbano). En efecto, cada ordenanza es una combinación de usos permitidos en una determinada forma de edificación, por lo que unifica en una sola determinación, explícita en el Plan y permanente en el tiempo, los usos y las tipologías en que los mismos se realizan. En el suelo urbanizable, los diferentes planes parciales deberán pormenorizar los coeficientes en función de desarrollo de ordenanzas definitivo que realicen.

b. La segunda cuestión aborda la fijación de dichos coeficientes con la finalidad de equiparar los valores de repercusión de cada una de las ordenanzas. Para ello se ha utilizado la consideración relativa entre los diversos valores residuales de los suelos, según la calificación fijada por el Plan.

c. A partir de las dos bases anteriores, se han establecido las clases de áreas de reparto, en función de las clases de suelo: urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y de los usos y tipologías o globales previstos, según la clase de suelo de que se trate. Las clases establecidas han sido las siete siguientes:

- Vivienda unifamiliar protegida
- Vivienda plurifamiliar protegida
- Vivienda unifamiliar en Baeza
- Vivienda unifamiliar aislada en La Yedra
- Vivienda Unifamiliar en Puente del Obispo y Las Escuelas.
- Vivienda plurifamiliar.
- Uso Industrial
- -Uso Industrial-nave
- Uso Comercial-terciario

d. Finalmente, cada Área de Reparto ha sido asignada a una de las clases antes definidas según su tipo (urbano o urbanizable) y el uso asignado.

4.2. Asignación de los coeficientes de uso y tipología.

La fijación de coeficientes se ha homogeneizado par todo el municipio tyomando siempre como unidad la repercucsión posible legalmente establecida para la vivienda de protección oficial de régimen general, considerando el suelo totalmente urbanizado. Y ello por cuanto se considera de interés general que las distintas áreas puedan ser comparables, para lo cual necesariamente deben estar homogenizadas.

A continuación se incluyen las zonas básicas consideradas:

Relación coeficientes	precio repercusión €	Coef
Vivienda plurifamiliar protegida	**145**	**1**
Vivienda unifamiliar protegida	**159,5**	**1,1**
Vivienda unifamiliar en Baeza	**290**	**2**
Vivienda unifamiliar aislada en La Yedra	**478,5**	**3,3**
Vivienda Unifamiliar en Puente del Obispo y Las Escuelas	**217,5**	**1,5**
Vivienda plurifamiliar	**261**	**1,8**
Uso Industrial	**145**	**1**
Uso industrial nave	**181,25**	**1,25**
Uso Comercial-terciario	**188,5**	**1,3**

La asignación de coeficientes se ha realizado tomando el valor “1" el uso de vivienda plurifamiliar protegida.

4.3. Asignación de coeficientes de posición y urbanización.

Como se ha indicado los distintos núcleos Baeza, La Yedra, Puente del Obispo, Las Escuelas y Carretera de Úbeda son objeto de tratamiento diferenciado porque además de la separación de esos núcleos cada uno de ellos tiene usos y dinámicas de crecimiento diferenciados.

- Coeficientes utilizados en suelo urbanizable sectorizado.

Coeficiente de posición.

Los coeficientes utilizados para marcar las diferencias de posición se realizan con el criterio de otorgar la unidad a los sectores cuya posición no incrementan o minusvaloran el aprovechamiento del sector.

Se dan valores mayores a la unidad en los casos en que la posición del sector es más valorado por la presencia de infraestructuras, servicios o aprecio general. Se otorga un valor menor que la unidad cuando el sector ocupa un lugar que carece de esas condiciones o esas condiciones minusvaloran el aprovechamiento del sector.

Coeficiente de urbanización.

Los coeficientes utilizados para marcar las diferencias de urbanización se realizan con el criterio de otorgar la unidad a los sectores cuyo coste de urbanización no incrementa o minusvalora el aprovechamiento del sector.

Se dan valores mayores a la unidad en los casos en que los costes de urbanización sean inferiores a la media. Se dan valores inferiores a la unidad en los casos en que las adversas condiciones topográficas, situación aislada, presencia de edificaciones o razones inherentes al uso exigen un coste de urbanización superior al normal.

En base a estos criterios se han establecido los siguientes coeficientes para cada área de reparto en suelo urbanizable sectorizado:

Coeficientes de posición y urbanización en suelo urbanizable sectorizado

Área de reparto	Coef. posición	Coef. Urbaniz.	Coef. Posición * Urbaniz.	Observaciones
2	1,3	1	1,3	La Yedra son terrenos con un alto aprecio para la localización de segunda residencia.
5	0,8	0,8	0,64	Puente del Obispo tiene menor aprecio para la localización de actividades y la posición aislada del sector implica costes de urbanización más altos
12	1	1	1	
13	0,75	1	0,75	El sector SUS-BA-2 cuya posición al norte del polígono de la Escaleruela le localiza en un lugar con difícil acceso. Para llegar al sector deberá discurrir por el interior de otros sectores de suelo industrial
14	1	1	1	
15	1	1	1	
16	1,2	1	1,2	La carretera de Úbeda a Baeza y la intersección con la carretera a Jaén presenta unas excelentes condiciones para la localización de actividades productivas.
17	1	0,75	0,75	El Sector contiene edificaciones y usos que incrementan los costes de urbanización.

- Coeficientes en suelo urbano no consolidado.

En suelo urbano no consolidado los coeficientes de posición y urbanización adoptados se hacen respecto a las condiciones de partida de ese suelo. Los diferentes núcleos urbanos cuentan con unas condiciones de valor de posición, complejidad urbana, posibilidad de transformación y mejora que no permiten comparaciones o homogenizaciones. Es por ello por lo que el art 60., apartado c se refiere en exclusiva al suelo urbanizable sectorizado.
No se adoptan coeficientes de posición y urbanización en los núcleos de La Yedra y de Las Escuelas. El tamaño de estos núcleos y la similar situación de partida respecto a las redes de urbanización no hace necesario señalar diferencias.
Se han establecido coeficientes en el caso del núcleo de Baeza por presentarse una mayor diversidad de situaciones.

Coeficientes de posición y urbanización en suelo urbano no consolidado del núcleo de Baeza				
Área de reparto	**Coef. posición**	**Coef. Urbaniz.**	**Coef. Posición + Urbaniz.**	**Observaciones**
8	1,3	1,1	1,43	Los ámbitos localizados en la zona de las Montalvas ocupan una posición valorada y las actuaciones de reforma y urbanización implican menores costos. No se deben levantar usos urbanos y las redes de infraestructuras están próximas
9	0,9	0,7	0,63	Actuaciones repartidas dentro del área urbana, en general en áreas con problemas de obsolescencia o degradación. La actuación implica levantamiento de usos y actividades
10	1,3	1,4	1,82	Actuaciones industriales localizadas en la zona este proximidades de Las Montalvas y ligadas a las carreteras previstas. La urbanización queda ligada al trazado viario con menor complejidad que las áreas residenciales.
11	0,9	0,9	0,81	Actuaciones repartidas dentro del área urbana, en general con problemas de obsolescencia o degradación. La actuación transforma usos urbanos en lugares donde las redes de urbanización se encuentran consolidadas

En el caso del Puente del Obispo se establecen los siguientes coeficientes:

Coeficientes de posición y urbanización en suelo urbano no consolidado del núcleo de Puente del Obispo				
Área de reparto	**Coef. posición**	**Coef. Urbaniz.**	**Coef. Posición + Urbaniz.**	**Observaciones**
3	0,7	1	0,7	La posición alejada del núcleo población y con escasa fachada a la carretera reduce el valor de posición del ámbito
4	1	1	1	

5. La adscripción de actuaciones a las áreas de reparto.

El presente Plan General realiza la adscripción de los suelos de sistema general o actuaciones aisladas a las distintas áreas de reparto.

Área de Reparto	Denominación	Nombre	Superficie	Clase de suelo
1	SGEL-LY-1	Parque Norte 1	23.321,0	SUNC
1	SGEL-LY-4	Parque Sur 1	1.424,9	SUNC
1	SGEL-LY-5	Parque Sur 2	5.051,0	SUNC
2	SGEL-LY-2	Parque Norte 2	768,0	SUS
6	AA-LE-1	Acceso desde Baeza (espacios libres)	1.910,8	SUNC
8	AA-BA-6	Calle del Valle	2.238,0	SUNC
9	SGEQ-E-BA-7	Educativo norte	8.200,0	SUNC
10	AA-BA-1	Acceso de Úbeda (espacios libres)	1.573,3	SUNC
11	AA-BA-2	Conexión C/ Garrido Arroquia- C/ Proyecto V	104,9	SUNC
11	AA-BA-3	Conexión C/ Alfonso Arroyo Rojas - C/ Proyecto V	102,7	SUNC
11	AA-BA-4	Camino de la Escaleruela	645,8	SUNC
11	AA-BA-5	Calle Garnica	87,0	SUNC
12	SGEQ-D-BA-2	Deportivo Oeste	30.159,0	SUS

El sistema general SGEQ-E-BA-8 está adscrito al sector SUS-BA-5.

6. Resultados del cálculo.

A continuación se incluyen los resultados del cálculo del aprovechamiento medio para cada área de reparto, según los criterios indicados en los apartados anteriores.

A continuación se presentan las fichas de las clases de áreas de reparto y las fichas con el resultado del aprovechamiento medio de cada área de reparto.

En síntesis las fichas de las clases de áreas de reparto indican los coeficientes de uso y tipología utilizados para el cálculo y a que áreas se aplican esos coeficientes de acuerdo con lo expresado en el apartado anterior de Asignación de los coeficientes de uso y tipología.

En las fichas de las áreas de reparto se indica el valor que toma el aprovechamiento medio en cada área de reparto y se da la información complementaria que se ha utilizado para realizar ese cálculo.

En síntesis en los cuadros siguientes se explica el contenido de los datos que configuran el cálculo.

Superficie S	Superficie del sector o sectores.
Superficie Área de reparto	Sumatoria de superficies de sectores y sistemas generales o actuaciones aisladas incluidas en el área de reparto
Superficie edificable	Aprovechamiento Objetivo del sector
Aprovechamiento Objetivo	Sumatoria de los aprovechamientos objetivos de cada sector
Aprovechamiento Objetivo Equivalente	Producto de las edificabilidades de cada uso por el coeficiente de uso y tipología correspondiente
Aprovechamiento Subjetivo Equivalente	Superficie edificable que corresponde a los propietarios del sector expresado en unidades homologadas respecto el uso mayoritario del sector o área de reparto.
Aprovechamiento Medio, AM	Valor del aprovechamiento medio del área de reparto
Cesiones Asistemáticas	Superficie de los sistemas generales o actuaciones aisladas adscritas al área de reparto
Suelo	Sumatoria de los suelos de sector o área y de los sistemas generales o actuaciones aisladas adscritas al área de reparto
Usos y tipologías	Usos y tipologías y sus coeficientes en el área de reparto de referencia
Áreas no lucrativas a obtener en el área de reparto	Nombre de los sistemas generales o actuaciones aisladas adscritas al área de reparto
Sectores o Unidades de ejecución incluidas en el área de reparto	Nombre de los Sectores o Unidades de ejecución incluidas en el área de reparto

El resultado del cálculo para las distintas áreas de reparto figura en el cuadro siguiente:

Nº Area reparto	NOMBRE	Sup-Area reaparto	Aprov-Objetivo	Aprov-Obj-Equi	AM	Aprov-Subj-Equi	Aprov Admin
1	La Yedra No consolidado	337.939,87	48.190,00	48.190,00	0,4527	125.548,02	13.949,78
2	La Yedra Urbanizable Sectorizado	43.509,44	5.010,00	27.619,80	0,6348	24.419,05	2.713,23
3	Puente del Obispo No Consolidado productivo	44.880,00	42.381,00	29.666,70	0,6610	26.700,03	2.966,67
4	Puente del Obispo No Consolidado residencial	9.057,90	4.317,40	5.512,62	0,6086	4.961,36	551,26
5	Puente del Obispo Urbanizable sectorizado productivo	54.177,24	57.211,00	36.615,04	0,6758	32.953,54	3.661,50
6	Las Escuelas no Consolidado residencial	8.080,78	3.200,00	4.160,00	0,5148	2.858,69	317,63
7	Las Escuelas no Consolidado productivo.	11.592,24	5.600,00	5.600,00	0,4147	4.326,80	480,76
8	Baeza camino de las Montalvas	47.777,00	20.371,00	38.384,06	0,8034	32.927,44	3.658,60
9	Baeza no Consolidado interior	77.442,25	67.698,59	63.676,29	0,8222	51.240,51	5.693,39
10	Baeza no Consolidado productivo	55.895,80	23.391,00	42.571,62	0,7616	37.236,00	4.137,33
11	Baeza no Consolidado interior 2	54.547,37	40.687,00	45.132,07	0,8274	39.918,62	4.435,40
12	Baeza Urbanizable sectorizado residencial	170.175,00	71.400,00	110.020,00	0,6465	81.469,69	9.052,19
13	Baeza Urbanizable sectorizado. Escaleruela norte	42.117,00	33.469,00	28.476,75	0,6761	25.629,08	2.847,68
14	Baeza Urbanizable sectorizado. Industrial cementerio	44.163,07	22.750,00	28.987,50	0,6564	26.088,75	2.898,75
15	Baeza Urbanizable sectorizado. Industrial oeste	60.723,00	31.280,00	39.100,00	0,6716	35.190,00	3.910,00
16	Productivo carretera Úbeda-Baeza	300.708,00	165.389,40	198.467,28	0,6600	178.620,55	19.846,73
17	Baeza urbanizable sectorizado residencial interno	27.212,00	16.300,00	18.427,50	0,6772	16.584,75	1.842,75

El resumen del cálculo referido a cada área o sector se presenta en el siguiente cuadro.

Nombre	Codigo	Superficie	Sup-Edificable	Nº Area reparto	Aprov-Obj-Equi	AM	Aprov-Subj-Equi	10% Aprov. Municipal	Apro. Excedentario
Camino Viejo de Rus	SUNC-LY-1	18.922,96	3.000,00	1	9.380,00	0,4527	7.709,86	856,65	813,49
El Cortijuelo 1	SUNC-LY-2	12.242,68	1.800,00	1	5.620,00	0,4527	4.988,09	554,23	77,68
El Cortijuelo 2	SUNC-LY-3	19.881,21	3.000,00	1	9.380,00	0,4527	8.100,29	900,03	379,68
El Cortijuelo 3	SUNC-LY-4	17.527,51	3.000,00	1	9.380,00	0,4527	7.141,31	793,48	1.445,21
Al sur de c/Aldea de la Yedra	SUNC-LY-5	17.247,00	3.300,00	1	10.330,00	0,4527	7.027,02	780,78	2.522,20
C/ de la Viña de Lozano	SUNC-LY-6	16.222,01	3.300,00	1	10.330,00	0,4527	6.609,40	734,38	2.986,22
Ctra. De Baeza/Camino del Fuentecillo	SUNC-LY-7	6.600,92	1.500,00	1	4.690,00	0,4527	2.689,44	298,83	1.701,73
Camino del Fuentecillo	SUNC-LY-8	9.295,00	1.970,00	1	6.161,00	0,4527	3.787,10	420,79	1.953,11
Camino Virgen de la Salud	SUNC-LY-9	174.579,00	24.600,00	1	79.280,00	0,4527	71.129,48	7.903,28	247,25
Sur del Santuario	SUNC-LY-10	3.119,00	870,00	1	2.671,00	0,4527	1.270,79	141,20	1.259,01
Ampliación Urbanización Santander	SUNC-LY-11	12.505,68	1.850,00	1	5.765,00	0,4527	5.095,24	566,14	103,62
c/ Virgen del Gavellar	SUS-LY-1	12.516,44	2.200,00	2	8.138,00	0,6348	7.150,89	794,54	192,56
C/Concejo / Camino Viejo de Rus	SUS-LY-2	16.516,00	2.810,00	2	10.728,90	0,6348	9.435,92	1.048,44	244,54
Antiguo sector S-1 de la Yedra	SUS-LY-3	13.709,00	2.410,00	2	8.752,90	0,6348	7.832,23	870,25	50,42
Residencial Avenida de Baeza (UE-13)	SUNC-LE-1	6.170,00	3.200,00	6	4.160,00	0,5148	2.858,69	317,63	983,67
Industrial Camino de Mancha Real	SUNC-LE-2	5.787,76	2.800,00	7	2.800,00	0,4147	2.160,28	240,03	399,69
Industrial C/Libertad	SUNC-LE-3	5.804,48	2.800,00	7	2.800,00	0,4147	2.166,52	240,72	392,75
Puente del Obispo Sur	SUNC-PO-1	9.057,90	4.317,40	4	5.512,62	0,6086	4.961,36	551,26	0,00
Ctra. de Jaén/Camino del valle	SUNC-PO-2	44.880,00	42.381,00	3	29.666,70	0,6610	26.700,03	2.966,67	0,00
Industrial Sur (S-19)	SUS-PO-1	54.177,24	57.211,00	5	36.615,04	0,6758	32.953,54	3.661,50	0,00
Parque Empresarial Ctra. A-316 Norte	SUS-PE-1	173.755,00	95.565,25	16	114.678,30	0,6600	103.210,47	11.467,83	0,00
Parque Empresarial Ctra. A-316 Sur	SUS-PE-2	126.953,00	69.824,15	16	83.788,98	0,6600	75.410,08	8.378,90	0,00
Paseo de las Montalvas-Ronda Norte	SUNC-BA-1	17.645,00	6.100,00	8	14.257,10	0,8034	12.758,40	1.417,60	81,10
Reforma instalación hípica	SUNC-BA-2	21.076,00	12.300,00	8	18.489,90	0,803	15.239,22	1.693,25	1.557,43
Camino Virgen de la Salud-Ronda Norte	SUNC-BA-3	10.534,88	4.550,00	10	8.281,00	0,7616	7.221,26	802,36	257,38
Acceso Ctra. de la Yedra	SUNC-BA-4	4.166,10	3.790,00	9	3.626,53	0,8222	3.082,99	342,55	200,99
Ctra. de la Yedra-C/ del Aladrero	SUNC-BA-5	5.683,98	5.100,00	9	4.897,62	0,8222	4.206,25	467,36	224,01
Avda. Alcalde Puche Pardo	SUNC-BA-6	27.843,24	20.500,00	11	23.044,50	0,8274	20.733,55	2.303,73	7,22
Nuevo Mercado	SUNC-BA-7	3.150,00	3.620,00	9	3.192,84	0,8222	2.331,06	259,01	602,78
C/ Laurel- Patio de la Trinidad	SUNC-BA-8	1.822,22	1.187,00	11	1.509,11	0,8274	1.356,92	150,77	1,42
C/ del Cura- C/ San Vicente	SUNC-BA-9	7.358,00	7.031,53	9	6.859,56	0,8222	5.445,05	605,01	809,50
Avda. Andalucía / Avda. Comunidades Autónomas	SUNC-BA-10	12.004,47	11.600,22	9	10.634,58	0,8222	8.883,52	987,06	764,00
Avenida de Andalucía-Camino de la Escaleruela	SUNC-BA-11	10.207,99	9.860,39	9	9.607,19	0,8222	7.554,10	839,34	1.213,75
Acceso Carretera de Jaén	SUNC-BA-12	10.570,00	9.000,00	11	9.477,00	0,8274	7.870,98	874,55	731,46
Camino de la Redonda	SUNC-BA-13	10.171,55	6.900,00	11	8.444,66	0,8274	7.574,27	841,59	28,79
Cooperativa El Alcázar	SUNC-BA-14	11.827,71	11.561,81	9	11.270,92	0,8222	8.752,72	972,52	1.545,68
Conexión C/ Calle Diego de Hoces –C/Sierra Morena	SUNC-BA-15	3.200,00	3.100,00	11	2.656,80	0,8274	2.382,89	264,77	9,15
Actividades productivas acceso de Úbeda	SUNC-BA-16	19.738,59	8.500,00	10	15.470,00	0,7616	13.530,06	1.503,34	436,60
Mercado municipal-Pza. de San Francisco	SUNC-BA-17	3.579,00	4.434,34	9	3.070,90	0,8222	2.648,52	294,28	128,09
Norte Montalvas	SUNC-BA-18	6.818,00	1.971,00	8	5.637,06	0,8034	4.929,83	547,76	159,48
Calle San Vicente	SUNC-BA-19	8.020,00	7.618,70	9	7.487,61	0,8222	5.934,94	659,44	893,23
Julio Burell	SUNC-BA-20	3.245,00	3.082,00	9	3.028,54	0,8222	2.401,36	266,82	360,36
Carretera de Jimena	SUNC-BA-21	24.049,00	10.341,00	10	18.820,62	0,7616	16.484,68	1.831,63	504,31
Residencial C/ Comunidad de Extremadura	SUS-BA-1	140.016,00	71.400,00	12	110.020,00	0,6465	81.469,69	9.052,19	19.498,12
Ampliación Polígono Escaleruela Norte	SUS-BA-2	42.117,00	33.469,00	13	28.476,75	0,6761	25.629,08	2.847,68	0,00
Ampliación Polígono Escaleruela Este	SUS-BA-3	44.163,07	22.750,00	14	28.987,50	0,6564	26.088,75	2.898,75	0,00
Ampliación Polígono La Dehesilla	SUS-BA-4	58.223,00	31.280,00	15	39.100,00	0,6716	35.190,00	3.910,00	0,00
Antiguo sector S-4	SUS-BA-5	27.212,00	16.300,00	17	18.427,50	0,6772	16.584,75	1.842,75	0,00

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	La Yedra No consolidado	**Nº Area reparto**	1
Clase-suelo	Urbano no consolidado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	308142,97	**Aprov-Obj-Equi**	48190
Superficie SG	29796,9	**AM**	0,4527048
Sup-Area reaparto	337939,87	**Aprov-Subj-Equi**	125548,020
Aprov-Objetivo	48190	**Aprov Admin**	13949,7800

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Terciaria	1,3	
ER-Libre Pluri	1,8	1
ER-Libre Uni	3,3	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUNC-LY-1	Camino Viejo de Rus	1
SUNC-LY-10	Sur del Santuario	1
SUNC-LY-11	Ampliación Urbanización Santander	1
SUNC-LY-2	El Cortijuelo 1	1
SUNC-LY-3	El Cortijuelo 2	1
SUNC-LY-4	El Cortijuelo 3	1
SUNC-LY-5	Al sur de c/Aldea de la Yedra	1
SUNC-LY-6	C/ de la Viña de Lozano	1
SUNC-LY-7	Ctra. De Baeza/Camino del Fuentecillo	1
SUNC-LY-8	Camino del Fuentecillo	1
SUNC-LY-9	Camino Virgen de la Salud	1

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

SGEL-LY-1	Parque Norte 1
SGEL-LY-5	Parque Sur 2
SGEL-LY-4	Parque Sur 1

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye las áreas de suelo urbano no consolidado localizados en el núcleo de La Yedra y destinados a uso global residencial. Se establece como coeficiente de posición 1 y coeficiente de urbanización 1.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	La Yedra Urbanizable Sectorizado	**Nº Area reparto**	2
Clase-suelo	Urbanizable sectorizado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	42741,44	**Aprov-Obj-Equi**	27619,8
Superficie SG	768	**AM**	0,63480017
Sup-Area reaparto	43509,44	**Aprov-Subj-Equi**	24419,0461
Aprov-Objetivo	5010	**Aprov Admin**	2713,22735

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Terciaria	1,3	
ER-Libre Pluri	1,8	1
ER-Libre Uni	3,3	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUS-LY-1	c/ Virgen del Gavellar	1,3
SUS-LY-2	C/Concejo / Camino Viejo de Rus	1,3
SUS-LY-3	Antiguo sector S-1 de la Yedra	1,3

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

SGEL-LY-2	Parque Norte 2

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye las áreas de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial en el núcleo de La Yedra. Se establece como coeficiente de posición 1,3 y coeficiente de urbanización 1.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Puente del Obispo No Consolidado productivo	**Nº Area reparto**	3
Clase-suelo	Urbano no consolidado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	44880	**Aprov-Obj-Equi**	29666,7
Superficie SG	0	**AM**	0,66102273
Sup-Area reaparto	44880	**Aprov-Subj-Equi**	26700,03
Aprov-Objetivo	42381	**Aprov Admin**	2966,67

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Terciaria	1,3	
ER-Libre Uni	1,5	1
ER-Libre Pluri	1,8	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUNC-PO-2	Ctra. de Jaén/Camino del valle	0,7

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye las áreas de suelo urbano no consolidado localizados en el núcleo de Puente del Obispo y que se destinan a actividades productivas. Se establece como coeficiente de posición 0,7 y coeficiente de urbanización 1.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Puente del Obispo No Consolidado residencial	**Nº Area reparto**	4
Clase-suelo	Urbano no consolidado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	9057,9	**Aprov-Obj-Equi**	5512,62
Superficie SG	0	**AM**	0,60859802
Sup-Area reaparto	9057,9	**Aprov-Subj-Equi**	4961,358
Aprov-Objetivo	4317,4	**Aprov Admin**	551,262

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Terciaria	1,3	
ER-Libre Uni	1,5	1
ER-Libre Pluri	1,8	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUNC-PO-1	Puente del Obispo Sur	1

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye las áreas de suelo urbano no consolidado localizados en el núcleo de Puente del Obispo y que se destinan a actividades residenciales. Se establece como coeficiente de posición 1 y coeficiente de urbanización 1.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Puente del Obispo Urbanizable sectorizado productivo	**Nº Area reparto**	5
Clase-suelo	Urbanizable sectorizado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	54177,24	**Aprov-Obj-Equi**	36615,04
Superficie SG	0	**AM**	0,67583805
Sup-Area reaparto	54177,24	**Aprov-Subj-Equi**	32953,536
Aprov-Objetivo	57211	**Aprov Admin**	3661,504

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Terciaria	1,3	
ER-Libre Uni	1,5	1
ER-Libre Pluri	1,8	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUS-PO-1	Industrial Sur (S-19)	0,64

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye los sectores de suelo urbanizable sectorizado localizados en el núcleo de Puente del Obispo y que se destinan a actividades productivas. Se establece como coeficiente de posición 0,8 y coeficiente de urbanización 0,8.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Las Escuelas no Consolidado residencial	**Nº Area reparto**	6
Clase-suelo	Urbano no consolidado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	6170	**Aprov-Obj-Equi**	4160
Superficie SG	1910,78	**AM**	0,51480179
Sup-Area reaparto	8080,78	**Aprov-Subj-Equi**	2858,69433
Aprov-Objetivo	3200	**Aprov Admin**	317,632704

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Terciaria	1,3	
ER-Libre Uni	1,5	1
ER-Libre Pluri	1,8	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUNC-LE-1	Residencial Avenida de Baeza (UE-13)	1

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

AA-LE-1	Acceso desde Baeza (espacios libres)

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye las áreas de suelo urbano no consolidado localizados en el núcleo de Las Escuelas y que se destinan a actividades residenciales. Se establece como coeficiente de posición 1 y coeficiente de urbanización 1.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Las Escuelas no Consolidado productivo.	**Nº Area reparto**	7
Clase-suelo	Urbano no consolidado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	11592,24	**Aprov-Obj-Equi**	5600
Superficie SG	0	**AM**	0,41472204
Sup-Area reaparto	11592,24	**Aprov-Subj-Equi**	4326,80168
Aprov-Objetivo	5600	**Aprov Admin**	480,755742

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Terciaria	1,3	
ER-Libre Uni	1,5	1
ER-Libre Pluri	1,8	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUNC-LE-2	Industrial Camino de Mancha Real	1
SUNC-LE-3	Industrial C/Libertad	1

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye las áreas de suelo urbano no consolidado localizados en el núcleo de Las Escuelas y que se destinan a actividades productivas. Se establece como coeficiente de posición 1 y coeficiente de urbanización 1.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Baeza camino de las Montalvas	**Nº Area reparto**	8
Clase-suelo	Urbano no consolidado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	45539	**Aprov-Obj-Equi**	38384,06
Superficie SG	2238	**AM**	0,80340038
Sup-Area reaparto	47777	**Aprov-Subj-Equi**	32927,445
Aprov-Objetivo	20371	**Aprov Admin**	3658,60499

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Terciaria	1,3	
ER-Libre Pluri	1,8	1
ER-Libre Uni	2	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUNC-BA-1	Paseo de las Montalvas-Ronda Norte	1,43
SUNC-BA-18	Norte Montalvas	1,43
SUNC-BA-2	Reforma instalación hípica	1,43

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

AA-BA-6 Calle del Valle

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye las áreas de suelo urbano no consolidado localizados en el núcleo de Baeza, en el área del camino de las Montalvas y que se destinan a actividades residenciales. Se establece como coeficiente de posición 1,3 y coeficiente de urbanización 1,1.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Baeza no Consolidado interior	**Nº Area reparto**	9
Clase-suelo	Urbano no consolidado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	69242,25	**Aprov-Obj-Equi**	63676,2893
Superficie SG	8200	**AM**	0,82224224
Sup-Area reaparto	77442,25	**Aprov-Subj-Equi**	51240,5126
Aprov-Objetivo	67698,59	**Aprov Admin**	5693,39029

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Terciaria	1,3	
ER-Libre Pluri	1,8	1
ER-Libre Uni	2	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUNC-BA-10	Avda. Andalucía / Avda. Comunidades Autóno	0,63
SUNC-BA-11	Avenida de Andalucía-Camino de la Escaleruel	0,63
SUNC-BA-14	Cooperativa El Alcázar	0,63
SUNC-BA-17	Mercado municipal-Pza. de San Francisco	0,63
SUNC-BA-19	Calle San Vicente	0,63
SUNC-BA-20	Julio Burell	0,63
SUNC-BA-4	Acceso Ctra. de la Yedra	0,63
SUNC-BA-5	Ctra. de la Yedra-C/ del Aladrero	0,63
SUNC-BA-7	Nuevo Mercado	0,63
SUNC-BA-9	C/ del Cura- C/ San Vicente	0,63

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

SGEQ-E-BA-7	Educativo norte

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye las áreas de suelo urbano no consolidado localizados en el núcleo de Baeza, zona central y que se destinan mayoritariamente a actividades residenciales. Se establece como coeficiente de posición 0,9 y coeficiente de urbanización 0,7.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Baeza no Consolidado productivo	**Nº Area reparto**	10
Clase-suelo	Urbano no consolidado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	54322,47	**Aprov-Obj-Equi**	42571,62
Superficie SG	1573,33	**AM**	0,76162467
Sup-Area reaparto	55895,8	**Aprov-Subj-Equi**	37235,9998
Aprov-Objetivo	23391	**Aprov Admin**	4137,33331

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Terciaria	1,3	
ER-Libre Pluri	1,8	1
ER-Libre Uni	2	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUNC-BA-16	Actividades productivas acceso de Úbeda	1,82
SUNC-BA-21	Carretera de Jimena	1,82
SUNC-BA-3	Camino Virgen de la Salud-Ronda Norte	1,82

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

AA-BA-1	Acceso de Úbeda (espacios libres)

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye las áreas de suelo urbano no consolidado localizados en el núcleo de Baeza y que se destinan a actividades productivas. Se establece como coeficiente de posición 1,3 y coeficiente de urbanización 1,4.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Baeza no Consolidado interior 2	**Nº Area reparto**	11
Clase-suelo	Urbano no consolidado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	53607,01	**Aprov-Obj-Equi**	45132,066
Superficie SG	940,36	**AM**	0,82739215
Sup-Area reaparto	54547,37	**Aprov-Subj-Equi**	39918,6176
Aprov-Objetivo	40687	**Aprov Admin**	4435,40195

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Terciaria	1,3	
ER-Libre Pluri	1,8	1
ER-Libre Uni	2	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUNC-BA-12	Acceso Carretera de Jaén	0,81
SUNC-BA-13	Camino de la Redonda	0,81
SUNC-BA-15	Conexión C/ Calle Diego de Hoces –C/Sierra M	0,81
SUNC-BA-6	Avda. Alcalde Puche Pardo	0,81
SUNC-BA-8	C/ Laurel- Patio de la Trinidad	0,81

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

AA-BA-2	Conexión C/ Garrido Arroquia- C/ Proyecto V
AA-BA-3	Conexión C/ Alfonso Arroyo Rojas - C/ Proyecto V
AA-BA-4	Camino de la Escaleruela
AA-BA-5	Calle Garnica

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye las áreas de suelo urbano no consolidado localizados en el núcleo de Baeza, que se destinan mayoritariamente a actividades residenciales y presentan menor complejidad de urbanización. Se establece como coeficiente de posición 0,9 y coeficiente de urbanización 0,9.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Baeza Urbanizable sectorizado residencial	**Nº Area reparto**	12
Clase-suelo	Urbanizable sectorizado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	140016	**Aprov-Obj-Equi**	110020
Superficie SG	30159	**AM**	0,64651094
Sup-Area reaparto	170175	**Aprov-Subj-Equi**	81469,6888
Aprov-Objetivo	71400	**Aprov Admin**	9052,18764

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Indnave	1,25	
E-Terciaria	1,3	1
ER-Libre Pluri	1,8	
ER-Libre Uni	2	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUS-BA-1	Residencial C/ Comunidad de Extremadura	1

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

SGEQ-D-BA-2	Deportivo Oeste

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye las áreas de suelo urbanizable sectorizado residencial localizados en el borde noroeste del núcleo de Baeza y que se destinan a actividades residenciales. Se establece como coeficiente de posición 1 y coeficiente de urbanización 1.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Baeza Urbanizable sectorizado. Escaleruela norte	**Nº Area reparto**	13
Clase-suelo	Urbanizable sectorizado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	42117	**Aprov-Obj-Equi**	28476,75
Superficie SG	0	**AM**	0,67613434
Sup-Area reaparto	42117	**Aprov-Subj-Equi**	25629,075
Aprov-Objetivo	33469	**Aprov Admin**	2847,675

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Indnave	1,25	
E-Terciaria	1,3	1
ER-Libre Pluri	1,8	
ER-Libre Uni	2	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUS-BA-2	Ampliación Polígono Escaleruela Norte	0,75

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye el sector de suelo urbanizable sectorizado y que se destina a actividades productivas. Se establece como coeficiente de posición 0,75 y coeficiente de urbanización 1.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Baeza Urbanizable sectorizado. Industrial cementerio	**Nº Area reparto**	14
Clase-suelo	Urbanizable sectorizado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	44163,07	**Aprov-Obj-Equi**	28987,5
Superficie SG	0	**AM**	0,65637421
Sup-Area reaparto	44163,07	**Aprov-Subj-Equi**	26088,75
Aprov-Objetivo	22750	**Aprov Admin**	2898,75

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Indnave	1,25	
E-Terciaria	1,3	1
ER-Libre Pluri	1,8	
ER-Libre Uni	2	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUS-BA-3	Ampliación Polígono Escaleruela Este	1

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye los sectores de suelo urbanizable sectorizado industrial en el camino del cementerio localizado en el núcleo de Baeza y que se destina a actividades productivas.Se establece como coeficiente de posición 1 y coeficiente de urbanización 1.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Baeza Urbanizable sectorizado. Industrial oeste	**Nº Area reparto**	15
Clase-suelo	Urbanizable sectorizado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	58223	**Aprov-Obj-Equi**	39100
Superficie SG	2500	**AM**	0,67155591
Sup-Area reaparto	60723	**Aprov-Subj-Equi**	35190
Aprov-Objetivo	31280	**Aprov Admin**	3910

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Indnave	1,25	
E-Terciaria	1,3	1
ER-Libre Pluri	1,8	
ER-Libre Uni	2	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUS-BA-4	Ampliación Polígono La Dehesilla	1

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye los sectores de suelo urbanizable sectorizado industrial oeste localizado en el núcleo de Baeza y que se destina a actividades productivas.Se establece como coeficiente de posición 1 y coeficiente de urbanización 1.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Productivo carretera Úbeda-Baeza	**Nº Area reparto**	16
Clase-suelo	Urbanizable sectorizado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	300708	**Aprov-Obj-Equi**	198467,28
Superficie SG	0	**AM**	0,66
Sup-Area reaparto	300708	**Aprov-Subj-Equi**	178620,552
Aprov-Objetivo	165389,4	**Aprov Admin**	19846,728

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	**Coeficiente de homogeneización**
E-Indnave	1,25	
E-Terciaria	1,3	1
ER-Libre Pluri	1,8	
ER-Libre Uni	2	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUS-PE-1	Parque Empresarial Ctra. A-316 Norte	1,2
SUS-PE-2	Parque Empresarial Ctra. A-316 Sur	1,2

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye los sectores de suelo urbanizable sectorizado localizados en la carretera de Baeza a Úbeda en el límite del término municipal y que se destinan a actividades productivas. Se establece como coeficiente de posición 1,2 y coeficiente de urbanización 1.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE	Baeza urbanizable sectorizado residencial interno	**Nº Area reparto**	17
Clase-suelo	Urbanizable sectorizado		

DATOS BÁSICOS

Superficie S	27212	**Aprov-Obj-Equi**	18427,5
Superficie SG	0	**AM**	0,67718286
Sup-Area reaparto	27212	**Aprov-Subj-Equi**	16584,75
Aprov-Objetivo	16300	**Aprov Admin**	1842,75

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1
ER-VPO Pluri	1
ER-VPO Uni	1,1
E-Indnave	1,25
E-Terciaria	1,3
ER-Libre Pluri	1,8
ER-Libre Uni	2

Coeficiente de homogeneización

1

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUS-BA-5	Antiguo sector S-4	0,75

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

JUSTIFICACIÓN

Área de reaparto que incluye el sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-BA-5 de destino residencial que se localiza en el interior del ámbito de Baeza. El Sector coincide con el sectro S-4 del Plan anterior que no se desarrollo.
En el interior al sector y adscrito al mismo se localiza el sistema general SG-EQ-E-BA-8.
Se establece como coeficiente de posición 1 y coeficiente de urbanización 0,75.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

ÍNDICE:

1. CONCEPTO Y ENFOQUE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN. 2
2. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA. 3
3. EL CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN 4
4. LA PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES. 4
5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES. 5
6. ANALISIS DE LOS COSTES DEL PLAN. 14

1. CONCEPTO Y ENFOQUE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Toda figura de planeamiento supone una voluntad de transformación del "status" urbanístico del territorio sobre el que se extiende. Transformación que en función de su ámbito y de los agentes que intervienen en la misma, puede comportar una gran complejidad que imposibilite su ejecución si no se ordena, prioriza y asigna de que forma y que agente debe intervenir en cada momento del proceso.

Desde principios de la década de los ochenta el Plan General de Ordenación se ha convertido en el instrumento de ordenación territorial capaz de integrar y llenar de contenido a las diversas intervenciones sectoriales que sobre el territorio se producen. Pero también se ha podido observar como la inoperancia o la falta de capacidad de los planes para aunar estas intervenciones sectoriales ha producido bien la inexistencia de estas, bien su alejamiento de la ciudad para obviar los problemas de coordinación a que ésta obliga o bien la potenciación de la sectorialización de las inversiones con absoluto desprecio del entorno edificado en que se producen.

Pese al crecimiento habido en los últimos años en las inversiones urbanísticas, fueran éstas a cargo de la Administración Central, de la Autónoma o de la Local, aisladamente siguen siendo insuficientes para producir la transformación urbana deseada. Sin embargo, es sabido sobradamente que tanto la capacidad de arrastre sobre las inversiones privadas que la obra pública tiene, como que los efectos de ésta, adecuadamente proyectada y ejecutada no son proporcionalmente lineales a la inversión que se realiza. Una red arterial viaria separada de la ciudad, que se aleja de ella, probablemente pueda ser más fácil de ejecutar y más barata, pero sus efectos de transformación urbana son nulos, por lo que se necesitará de otras inversiones cuya posibilidad de financiación será más difícil y que sumadas a las anteriores superarán a las que hubiesen sido necesarias de proyectarse la intervención coordinadamente. La red de espacios libres municipales y supramunicipales que se contiene en el presente Plan será más efectiva si existe una coordinación interadministrativa en su ejecución.

Como ya se ha dicho en otros documentos del presente Plan, el caso de Baeza resulta inusual por la titularidad pública de la mayoría de los suelos no ocupados por la urbanización y por la cantidad y diversidad de espacios naturales. La convergencia de ambas singularidades permite crear una compleja red de espacios libres en el término municipal que sirva a los ciudadanos locales como red de parques, que resuelva demandas de ocio supramunicipal y además constituyan un atractivo turístico del municipio. Una acción como la que se pretende excede de las competencias y capacidades municipales exigiendo la participación de otras Administraciones en su consecución.

El programa de actuación, en modo alguno, puede entenderse como una intromisión desde un municipio concreto en los presupuestos de los distintos organismos, sino como un instrumento, que sobre un territorio tan complejo como la ciudad, pretende facilitar la realización de las inversiones de carácter urbanístico de los diferentes agentes que de una u otra forma, además de conseguir los objetivos sectoriales coadyuvan a la transformación urbana y al fin a la ejecución del planeamiento.

Otro importante hecho a considerar para la elaboración del programa, es la vinculación únicamente negativa que pueden ejercer los planes sobre la actuación de las administraciones, esto es, el plan no obliga a los distintos departamentos a ejecutar lo proyectado, sino que exclusivamente impide que realicen intervenciones contrarias a las previsiones del plan. Evidentemente, la aprobación definitiva del Plan General no implica que sus determinaciones programáticas pasen a formar parte de los presupuestos futuros de las distintas administraciones afectadas, del mismo modo tampoco es planteable la subsidiariedad municipal en la ejecución de las competencias que otras administraciones tienen como propias.

Todo lo anterior, da suficientes elementos a tener en cuenta como para establecer el enfoque y los objetivos fundamentales del programa de actuación, que podrían sintetizarse en:

a) El programa de actuación se concibe como un instrumento, al servicio de la ejecución del plan, capaz de ordenar la intervención de todos los agentes públicos o privados, afectados, para llevar a buen término los procesos de transformación urbana propuestos.

b) No todas las actuaciones sobre la ciudad y el territorio tienen la misma importancia, por ello, el programa de actuación no puede ocuparse de todas de la misma manera, debiendo centrarse en aquellas cuya capacidad estructurante es básica para la ejecución del plan o cuya realización precisa ser coordinada con otras intervenciones.

c) El programa se ciñe a las acciones públicas. Salvo algunas excepciones, no hay más actuaciones estructurantes que las públicas, teniendo las privadas carácter meramente complementario. Por ello, el programa ha de poner a las segundas al servicio de las primeras y no al contrario ya que con ese orden no pueden producirse más que actuaciones deficientes, en las que las posteriores obras públicas pierden su carácter estructurante y potenciador para convertirse en elementos extraños de difícil o imposible inserción.

2. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

Se ha dicho anteriormente que el programa de actuación es un instrumento para la ejecución del Plan General mediante la ordenación temporal de la intervención de los diferentes agentes afectados en aquélla. Por ello, el programa de actuación está vinculado en gran medida a las distintas formas previstas en el plan de intervención urbana o lo que es lo mismo a las distintas formas de ejecución del planeamiento. El Plan General de Baeza ha previsto las siguientes formas:

- Intervenciones en sistemas estructurantes.
- Actuaciones integradas.
- Actuaciones Simples.
- Acciones de inversión.

Intervenciones en sistemas estructurantes.

Consistentes en la gestión del suelo y ejecución de los principales sistemas urbanos:

* Red de comunicaciones.
* Espacios libres.
* Equipamiento.

La ejecución en estos sistemas está reservada en general a la administración pública en función de sus respectivas competencias. Son las intervenciones básicas para la recomposición y transformación urbanas, por lo que el programa de actuación ha de prestarles especial atención. Normalmente, la gestión del suelo y la ejecución de las obras van directamente ligadas respondiendo a relaciones biunívocas, a diferencia de otro tipo de intervenciones que posteriormente se enumerarán.

Actuaciones integradas.

Consistentes en la compleción o desarrollo del planeamiento, las operaciones de reparto de cargas y beneficios, en su caso, y la ejecución de la urbanización local.

El Plan, según la pormenorización que alcanza en cada una de ellas, y en función de su clasificación del suelo, considera las siguientes:

a) En suelo urbano no consolidado.

- Unidades de Ejecución. Se delimitan sobre áreas en las que es necesario, el reparto de cargas y beneficios y la realización de las determinaciones del planeamiento mediante algún sistema de ejecución de los previstos en la legislación urbanística. Normalmente es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle para el desarrollo y pormenorización de lo previsto en el Plan General y siempre la de un proyecto de urbanización.

b) En suelo urbanizable.

- Áreas de suelo urbanizable ordenado, que corresponden a planeamiento en tramitación y ejecución que se mantiene. Normalmente la actuación del Plan General sobre ellos se limita en todo caso, a correcciones o modificaciones puntuales.
- Sectores de suelo urbanizable sectorizado cuya gestión y ejecución se prevé a través de los correspondientes planes parciales y proyectos de urbanización.
- Áreas de suelo urbanizable no sectorizado, correspondientes a suelos cuya ejecución no es básica para el desarrollo general del Plan y sobre los que se establecen reservas y limitaciones para su posterior uso urbano, dependiendo su incorporación al suelo urbanizable sectorizado de las necesidades y demandas y, en determinados casos, del grado de ejecución del Plan General.

Para todo este tipo de actuaciones integradas, el programa de actuación establece el orden y las prioridades programando su ejecución, siempre subordinados a la lógica de los sistemas estructurales, de los que se entienden complementarios en la recomposición y transformación urbana.

Dada la titularidad de los suelos estas actuaciones se realizarán por los propietarios de los terrenos o por el Ayuntamiento de Baeza sin perjuicio de buscar la colaboración con otras administraciones o agentes privados.

Según su finalidad en la ordenación, las unidades integradas podrían caracterizarse por uno o varios de los siguientes calificativos:

- Estructurales, aquéllas cuya ejecución conlleva actuaciones sobre el viario medio o son fundamentales para la transformación de un área mayor que su propio ámbito.
- De expansión, aquéllas que tienen como finalidad la preparación de suelo para el desarrollo urbano.
- De reserva, aquéllas con especiales características de ubicación, que vinculan su futuro uso y que no se programan al no ser necesarias para la realización de las previsiones del programa.
- De compleción, pequeñas unidades de expansión que por su reducido tamaño tienden más a la cualificación de las zonas colindantes que prevén el crecimiento urbano.
- Intersticiales aquéllas que colmatan vacíos urbanos cuya ejecución culmina la urbanización local del área en la que se inserta.
- De formalización del espacio urbano, aquéllas que sirven para adecuar el paisaje urbano a la nueva situación creada para las intervenciones de sistemas estructurales.
- De reforma interior, aquéllas cuya ordenación transforma zonas que han estado o están consolidadas o semiconsolidadas mediante la transformación morfológica o de usos.

Acciones de inversión.

Se consideran aquí todas aquellas inversiones de las distintas administraciones (Central, Autónoma, Provincial o Local) para la construcción de equipamientos de carácter local o la ejecución de reformas puntuales en el sistema de comunicaciones de carácter local.

Tienen siempre carácter complementario y su ejecución no es básica para el cumplimiento del Plan General.

El programa de actuación las considera como líneas de inversión no individualizables. Esto es, el programa no fija plazos para su ejecución ni da prioridades entre ellas debido a que éstas tienen un carácter fundamentalmente coyuntural que debe ir concretándose en los presupuestos anuales de cada organismo inversor.

Determinadas actuaciones, tanto de carácter puntual como asociadas a elementos de la estructura general no se han considerado dentro de los procesos de gestión y ejecución regulados por el Plan General al tratarse estrictamente de acciones de inversión que deben asumirse por la administración competente en cada caso, como es el caso de las actuaciones en el suelo no urbanizable destinadas a la puesta en valor de vías pecuarias, itinerarios o mejora del paisaje de la Cornisa Sur de Baeza.

De la misma forma tampoco se incorporan al programa de actuación algunas actuaciones aisladas de carácter muy puntual y en zonas urbanas centrales se plantean como

iniciativas municipales a ejecutar con cargo a partidas presupuestarias específicas o mediante mecanismos de compensación, a través de acuerdos o convenios con los titulares de los suelos. Tales como algunos aparcamientos, actuaciones de reurbanización o peatonalización.

3. EL CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El Reglamento de Planeamiento en su artículo 41 establece el contenido de los programas de actuación de los Planes Generales en:

"1. Los objetivos directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.

2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

3. Las dos etapas cuatrieniales en que deben de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.

4. Los plazos a que deben de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo".

En el apartado anterior, al analizar las formas de intervención urbanística adoptadas por el Plan General y su relación con el programa de actuación se ha ido indicando de manera indirecta cual será el contenido mínimo previsto por el Reglamento de Planeamiento y ello fundamentalmente, porque como también se ha indicado, el presente Plan otorga al programa el carácter de instrumento de viabilidad de la ordenación en el tiempo, para lo cual es preciso mostrar y demostrar esa viabilidad a los organismos implicados de una u otra forma en la ejecución de sus determinaciones. En consecuencia el programa de actuación contiene las siguientes determinaciones:

a) Plazos para la ejecución de los sistemas estructurantes de los tipos considerados, con indicación de sus interrelaciones y prioridades en la ejecución que permiten el cumplimiento del programa.

b) Programación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado en dos fases y fijación prioridad para las actuaciones integradas y simples del suelo urbano.

4. LA PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES.

4.1. LA PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

El presente Plan plantea para Baeza y la Yedra un proceso de reforma y consolidación de la ciudad actual circunscribiendo las actuaciones de crecimiento, principalmente en el núcleo de Baeza, a extensiones para actividades productivas. En líneas generales gran parte de las actuaciones de consolidación y reforma se realizan sobre la estructura existente sobre la que se deben establecer refuerzos en materia de dotaciones, espacios libres y puntualmente viario.

Las actuaciones de extensión de ciudad en la ampliación de los suelos para actividades productivas y nuevas áreas residenciales (SUS-BA-1) dependen así mismo de la estructura existente con los refuerzos antes indicados.

Las estructuras más potentes como la nueva circunvalación son necesarias para las actuaciones a futuro recogidas como suelos urbanizables no sectorizados.

En consecuencia, tanto las actuaciones incluidas como suelo urbano consolidado y no consolidado como las del suelo urbanizable sectorizado gozan de gran autonomía para su puesta en marcha no dependiendo de la ejecución de sistemas.

En todo caso si existe una interrelación entre determinadas unidades en función de los usos existentes y los traslados que el Plan propone:

1. Actuaciones relacionadas por traslado de la Feria, estación de autobuses y el mercado.

   Las actuaciones SGCM-BA-1 Nueva Estación de Autobuses, SGEL-BA-5 Parque Ferial, SUNC-BA-7 actual estación de autobuses y SUNC-BA-17 actual mercado quedan relacionadas entre si por el destino de los terrenos.

2. Actuaciones relacionadas por el traslado de los talleres municipales.

   La actuación SUNC-BA-2 depende para su ejeución del traslado de los talleres municipales y parcialmente de la relocalización de la instalación hípica.

Las actuaciones integradas previstas, se programan temporalmente incluyéndolas en el primer periodo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan las señaladas en la Fase 1 y en el segundo periodo de cuatro años las marcadas como fase 2. Dentro de cada fase se distingue entre prioridad media, alta o máxima de acuerdo con el valor relativo de la intervención dentro del periodo cuatrienal donde se incluye.

La situación actual de falta de suelo destinado a actividades productivas ha llevado a incorporar la totalidad de los sectores urbanizables sectorizados en la primera fase y distinguir distintas prioridades entre ellos.

La programación temporal de las actuaciones podrá ser alterada si surgieran necesidades sobrevenidas no previstas por este documento.

No se programan los sectores a realizar en suelo urbanizable no sectorizado por no ser una determinación propia de este Plan.

4.2. LA PROGRAMACION DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES.

Los sistemas considerados, que se desarrollan a continuación han sido los siguientes:

* Red de comunicaciones.
* Espacios libres.
* Equipamiento.

Las intervenciones en sistemas estructurantes se programan determinando en cada caso la fase en la que debe ejecutarse. La primera fase corresponde con los primeros cuatro años desde el momento de la aprobación definitiva del Plan. La segunda fase corresponde al segundo periodo de cuatro años. La segunda fase se podrá adelantar si surgieran necesidades sobrevenidas no previstas por este documento. Dentro de cada fase se

distingue entre prioridad media, alta o máxima de acuerdo con el valor relativo de la intervención dentro del periodo cuatrienal donde se incluye.

No se programan actuaciones de la administración regional o estatal que se encuentran en ejecución o en avanzado estado de proyecto y programadas por esas administraciones como es el caso de algunos tramos de la red de carreteras.

Intervenciones en la Red de comunicaciones.

Se centra fundamentalmente en la ejecución de la Circunvalación Norte de la A-316 prevista por la Administración regional y en la nueva estación de autobuses.

En el término municipal se encuentran en proceso de ejecución otras actuaciones sobre la red de carreteras como la construcción de la autovía A-32, la conversión en autovía de la A-316, la conexión como avenida urbana de la carretera entre Úbeda y Baeza y el cambio de trazado y mejora de la carretera Baeza a Ibros. Estas vías de carácter estructural no se incluyen en la programación por encontrarse en la actualidad en proceso de ejecución.

Intervenciones en Espacios Libres.

Recoge la red de espacios libres prevista por el Plan General. La ejecución del sistema depende en algunos de los casos de la obtención de los terrenos por tratarse en la actualidad de suelos privados que serán obtenidos por los procedimientos de equidistribución previstos en la Ley.

Intervenciones en Equipamientos.

Descritos ya los objetivos de las intervenciones y de cada una de las actuaciones en la Memoria de Ordenación, en el programa se describe su programación, gestión y financiación. Como en el caso de los espacios libres la ejecución de estos elementos dependerá de la consecución de los suelos. La obtención de los suelos depende a su vez de la ejecución de las distintas unidades y de la puesta en marcha de los instrumentos de equidistribución.

No se programan los elementos a realizar en suelo urbanizable no sectorizado por no ser una determinación propia de este Plan.

Intervenciones en infraestructuras,

Recoge las actuaciones a realizar en las redes de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica que son necesarias como resultado de los nuevos crecimientos y de las nuevas demandas que se producirán.

Estas actuaciones han quedado descritas en el apartado correspondiente de la Memoria de Propuesta.

Corresponderá a las áreas y sectores la ejecución de gran parte de estas actuaciones de acuerdo con lo previsto en el art. 113 apartado 1.i de la LOUA

"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."

Estas intervenciones son agrupadas para cada red de infraestructuras y para cada uno de los núcleos de población y son objeto de tratamiento diferenciado por no precisar de suelo y su ejecución estar cargada a los sectores como parte de la obligación de la urbanización o están previstas su ejecución por la Administración o Entidad prestataria correspondiente.

5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES.

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico establece que el Estudio Económico-Financiero de los Planes Generales contendrá:

"1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondiente a la estructura general y orgánica del territorio (...) Y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones de Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión".

Por todo lo anterior, la primera cuestión a determinar será el importe de las actuaciones previstas. Para ello, a continuación se incluye una relación con las intervenciones propuestas, sus costes de suelo y ejecución y las administraciones a las que se asignan.

En el caso de las redes de infraestructuras se indican las actuaciones propuestas necesarias para acoger los nuevos crecimientos, se valoran su ejecución y se asignan de manera global a la Administración o a las áreas y sectores según los casos. La ejecución de cada actuación cuando corresponda a las áreas o sectores se realizará a cargo del sector por donde discurra o por el que tenga frente al mismo. El Ayuntamiento podrá realizar Planes Especiales de Infraestructuras para concretar las obras a realizar y pormenorizar la distribución de los costes entre las áreas y sectores que se beneficien de la actuación.

Tipo:	Actuaciones Aisladas apertura viario-zonas verdes	**Área de Reparto:**	10
Nombre:	Acceso de Úbeda (espacios libres)	**Suelo a Obtener:**	1.573
Clase de Suelo:	Urbano no consolidado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	SEGUNDA FASE	**Modo Gestión:**	Adscrito Area de Reparto
Objeto:	Mejora y reurbanización del acceso al núcleo urbano		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	37.760				37.760
Coste Total:	37.760				37.760

AA-BA-1

Tipo:	Actuaciones Aisladas apertura viario-zonas verdes	**Área de Reparto:**	11
Nombre:	Conexión C/ Garrido Arroquia- C/ Proyecto V	**Suelo a Obtener:**	105
Clase de Suelo:	Urbano no consolidado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	SEGUNDA FASE	**Modo Gestión:**	Adscrito Area de Reparto
Objeto:	Apertura de viario		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	26.215				26.215
Coste Total:	26.215				26.215

AA-BA-2

Tipo:	Actuaciones Aisladas apertura viario-zonas verdes	**Área de Reparto:**	11
Nombre:	Conexión C/ Alfonso Arroyo Rojas - C/ Proyecto V	**Suelo a Obtener:**	103
Clase de Suelo:	Urbano no consolidado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	SEGUNDA FASE	**Modo Gestión:**	Adscrito Area de Reparto
Objeto:	Apertura de viario		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	25.678				25.678
Coste Total:	25.678				25.678

AA-BA-3

Tipo:	Actuaciones Aisladas apertura viario-zonas verdes	**Área de Reparto:**	11
Nombre:	Camino de la Escaleruela	**Suelo a Obtener:**	646
Clase de Suelo:	Urbano no consolidado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	SEGUNDA FASE	**Modo Gestión:**	Adscrito Area de Reparto
Objeto:	Apertura de viario		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	17.000				17.000
Coste Total:	17.000				17.000

AA-BA-4

Tipo:	Actuaciones Aisladas apertura viario-zonas verdes	**Área de Reparto:**	11
Nombre:	Calle Garnica	**Suelo a Obtener:**	87
Clase de Suelo:	Urbano	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	PRIMERA FASE	**Modo Gestión:**	Adscrito Area de Reparto
Objeto:	Apertura de viario		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	20.750				20.750
Coste Total:	20.750				20.750

AA-BA-5

Tipo:	Actuaciones Aisladas apertura viario-zonas verdes	**Área de Reparto:**	8
Nombre:	Calle del Valle	**Suelo a Obtener:**	2.238
Clase de Suelo:	Urbano no consolidado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	PRIMERA FASE	**Modo Gestión:**	Adscrito Area de Reparto
Objeto:	Espacio libre		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	58.848				58.848
Coste Total:	58.848				58.848

AA-BA-6

Tipo:	Actuaciones Aisladas apertura viario-zonas verdes	**Área de Reparto:**	6
Nombre:	Acceso desde Baeza (espacios libres)	**Suelo a Obtener:**	1.911
Clase de Suelo:	Urbano no consolidado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	SEGUNDA FASE	**Modo Gestión:**	Adscrito Area de Reparto
Objeto:	Espacio libre		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	45.860				45.860
Coste Total:	45.860				45.860

AA-LE-1

Tipo:	Sistema transporte.	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Estación de Autobuses	**Suelo a Obtener:**	0
Clase de Suelo:	Urbano no consolidado	**Propiedad Suelo:**	Público
Programación:	PRIMERA FASE	**Modo Gestión:**	
Objeto:	Traslado de la estación de autobuses para su modernización		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:			1.500.000		1.500.000
Coste Total:			1.500.000		1.500.000

SGCM-BA-1

Tipo:	Espacios libres, Parque urbano	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Cerro del Alcázar	**Suelo a Obtener:**	0
Clase de Suelo:	Urbano no consolidado	**Propiedad Suelo:**	Público parcialmente
Programación:	PRIMERA FASE	**Modo Gestión:**	
Objeto:	Acondicionar el Cerro del Alcázar, espacio vacante e improductivo que coincide con el enclave histórico original de Baeza, donde están presentes especiales valores arqueológicos, paisajísticos y visuales		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	569.661		569.661		1.139.322
Coste Total:	569.661		569.661		1.139.322

SGEL-BA-2

Tipo:	Espacios libres, Parque urbano	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Laderas del Cerro del Alcázar	**Suelo a Obtener:**	0
Clase de Suelo:	No Urbanizable	**Propiedad Suelo:**	Público
Programación:	PRIMERA FASE	**Modo Gestión:**	Expropiación, compra o permuta
Objeto:	Acondicionar las ladera del Cerro del Escarpe. Además de constituir la principal dotación de espacios libres para el centro histórico, su finalidad es la de proporcionar una protección paisajística y visual adecuada a la fachada histórica de Baeza		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	271.496		271.496		542.992
Coste Total:	271.496		271.496		542.992

SGEL-BA-3

Tipo:	Espacios libres, Parque urbano	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Recinto ferial y acceso turístico	**Suelo a Obtener:**	0
Clase de Suelo:	Urbano no consolidado	**Propiedad Suelo:**	Público
Programación:	PRIMERA FASE	**Modo Gestión:**	Adscrito Area de Reparto
Objeto:	Se pretende la mejora de la imagen urbana especialmente en los accesos. Se destina a espacio libre, donde se potencian los usos de ocio con la localización del nuevo ferial, usos culturales organizando un área de acceso y acogida de visitantes.		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	670.815				670.815
Coste Total:	670.815				670.815

SGEL-BA-5

Tipo:	Espacios libres, Parque urbano	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Parque Norte	**Suelo a Obtener:**	24.492
Clase de Suelo:	Urbanizable no Sectorizado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	NO PROGRAMADO	**Modo Gestión:**	Sectores SUNS
Objeto:	Principal dotación de espacios libres que prevé el nuevo modelo urbano para el sector norte del núcleo de Baeza. Más allá de su finalidad funcional, este espacio debe proporcionar una apertura visual y paisajística hacia el espacio rural que circunda la c		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:					
Coste Total:					

SGEL-BA-6

Tipo:	Espacios libres, Parque urbano	**Área de Reparto:**	1
Nombre:	Parque Norte 1	**Suelo a Obtener:**	23.321
Clase de Suelo:	Urbano no consolidado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	SEGUNDA FASE	**Modo Gestión:**	Adscrito Area de Reparto
Objeto:	Terrenos al norte de la Yedra para equipar la zona urbana.		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	455.886				455.886
Coste Total:	455.886				455.886

SGEL-LY-1

Tipo:	Espacios libres, Parque urbano	**Área de Reparto:**	2
Nombre:	Parque Norte 2	**Suelo a Obtener:**	768
Clase de Suelo:	Urbanizable Sectorizado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	PRIMERA FASE	**Modo Gestión:**	Adscrito Area de Reparto
Objeto:	Terrenos localizados al norte de La Yedra para equipar los suelos urbanizables sectorizados.		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	13.824				13.824
Coste Total:	13.824				13.824

SGEL-LY-2

Tipo:	Espacios libres, Parque urbano	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Parque Norte 3	**Suelo a Obtener:**	5.784
Clase de Suelo:	Urbanizable no Sectorizado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	NO PROGRAMADO	**Modo Gestión:**	Sectores SUNS
Objeto:	Terrenos localizados al norte de La Yedra, para equipar los suelos urbanizables no sectorizados.		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:					
Coste Total:					

SGEL-LY-3

Tipo:	Espacios libres, Parque urbano	**Área de Reparto:**	1
Nombre:	Parque Sur 1	**Suelo a Obtener:**	1.425
Clase de Suelo:	Urbano no consolidado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	SEGUNDA FASE	**Modo Gestión:**	Adscrito Area de Reparto
Objeto:	Terrenos al norte de la Yedra para equipar la zona urbana.		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	25.648				25.648
Coste Total:	25.648				25.648

SGEL-LY-4

Tipo:	Espacios libres, Parque urbano	**Área de Reparto:**	1
Nombre:	Parque Sur 2	**Suelo a Obtener:**	5.051
Clase de Suelo:	Urbano no consolidado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	SEGUNDA FASE	**Modo Gestión:**	Adscrito Area de Reparto
Objeto:	Terrenos al norte de la Yedra para equipar la zona urbana.		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	88.045				88.045
Coste Total:	88.045				88.045

SGEL-LY-5

Tipo:	Espacios libres, Parque urbano	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Parque Sur 3	**Suelo a Obtener:**	6.910
Clase de Suelo:	No Urbanizable	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	NO PROGRAMADO	**Modo Gestión:**	Expropiación, compra o permuta
Objeto:	Terrenos localizados al sur de La Yedra destinados a espacios libres para el equipamiento de la zona.		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:	58.799				58.799
Coste de Ejecución:	58.799				58.799
Coste Total:	117.598				117.598

SGEL-LY-6

Tipo:	Espacios libres, Parque urbano	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Ribera Río Torres	**Suelo a Obtener:**	76.618
Clase de Suelo:	Urbanizable no Sectorizado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	NO PROGRAMADO	**Modo Gestión:**	Sectores SUNS
Objeto:	Dotar de espacios libres de uso público al nuevo núcleo industrial a localizar junto a la ribera del Río Torres para lograr la protección ambiental y paisajística de estos espacios.		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:					
Coste Total:					

SGEL-PO-1

Tipo:	Dotacional-Deportivo	**Área de Reparto:**	12
Nombre:	Deportivo Oeste	**Suelo a Obtener:**	30.159
Clase de Suelo:	Urbanizable Sectorizado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	PRIMERA FASE	**Modo Gestión:**	Adscrito Area de Reparto
Objeto:	Terrenos que se sitúan en el extremo más occidental del arco de crecimiento norte del núcleo, delimitados por el tramo de Ronda exterior y el sector residencial SUS-BA-2.		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:			1.250.000	1.250.000	2.500.000
Coste Total:			1.250.000	1.250.000	2.500.000

SGEQ-D-BA-2

Tipo:	Dotacional-Deportivo	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Instalación hípica	**Suelo a Obtener:**	28.800
Clase de Suelo:	No Urbanizable	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	PRIMERA FASE	**Modo Gestión:**	Expropiación, compra o permuta
Objeto:	Terrenos que se sitúan en el extremo occidental del núcleo, delimitados por el tramo de Ronda exterior y la carretera de Begíjar. Son terrenos para la localización de una nueva instalación hípica.		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:	716.395				716.395
Coste de Ejecución:	600.000		600.000		1.200.000
Coste Total:	1.316.395		600.000		1.916.395

SGEQ-D-BA-3

Tipo:	Dotacional-Docente	**Área de Reparto:**	9
Nombre:	Reserva educativo en sector norte	**Suelo a Obtener:**	8.200
Clase de Suelo:	Urbanizable no Sectorizado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	NO PROGRAMADO	**Modo Gestión:**	Adscrito Area de Reparto
Objeto:	Reserva educativo		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:			1.000.000		1.000.000
Coste Total:			1.000.000		1.000.000

SGEQ-E-BA-7

Tipo:	Dotacional-Docente	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Educativo Acera de Solares	**Suelo a Obtener:**	0
Clase de Suelo:	Urbanizable Sectorizado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	PRIMERA FASE	**Modo Gestión:**	Incluido en sector
Objeto:	Reserva educativo		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:			1.000.000		1.000.000
Coste Total:			1.000.000		1.000.000

SGEQ-E-BA-8

Tipo:	Dotacional	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Ribera del Río Torres	**Suelo a Obtener:**	24.618
Clase de Suelo:	Urbanizable no Sectorizado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	NO PROGRAMADO	**Modo Gestión:**	Sectores SUNS
Objeto:	Terrenos localizados al oeste del núcleo, al otro lado de la carretera A-316. Se trata de terrenos agrícolas y de olivar comprendidos entre el meandro que traza el río Guadalquivir y el río Torres que discurre por su límite oeste		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	900.000		900.000		1.800.000
Coste Total:	900.000		900.000		1.800.000

SGEQ-PO-1

Tipo:	Dotacional-Social	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Nuevo mercado	**Suelo a Obtener:**	2.263
Clase de Suelo:	Urbano no consolidado	**Propiedad Suelo:**	Público
Programación:	PRIMERA FASE	**Modo Gestión:**	Suelo municipal
Objeto:	Terrenos ocupados por la actual Estación de Autobuses e incluidos dentro del SUN-BA-7 destinados a nuevo mercado.		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	600.000		600.000		1.200.000
Coste Total:	600.000		600.000		1.200.000

SGEQ-S-BA-5

Tipo:	Dotacional	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Centro de interpretación y aparcamiento vistantes	**Suelo a Obtener:**	0
Clase de Suelo:	Urbano no consolidado	**Propiedad Suelo:**	Público
Programación:	SEGUNDA FASE	**Modo Gestión:**	Suelo municipal
Objeto:	Nuevo acceso al centro y zona monumental		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	2.000.000				2.000.000
Coste Total:	2.000.000				2.000.000

SGEQ-S-BA-9

Tipo:	Dotacional-Social	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Ampliación Academia	**Suelo a Obtener:**	18.252
Clase de Suelo:	No Urbanizable	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:		**Modo Gestión:**	Expropiación, compra o permuta
Objeto:	Terrenos reservados para la ampliación de la Academia de la Guardia Civil		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:			365.000		365.000
Coste de Ejecución:					
Coste Total:					

SGMF-BA-2

Tipo:	Red viaria	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Circunvalación norte	**Suelo a Obtener:**	151.376
Clase de Suelo:	No Urbanizable	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	PRIMERA FASE	**Modo Gestión:**	Expropiación, compra o permuta
Objeto:	Circunvalación norte al municipio.		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:			1.244.610		1.244.610
Coste de Ejecución:			5.400.000		5.400.000
Coste Total:			6.644.610		6.644.610

SGV-BA-1

Tipo:	Red viaria	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Acceso carretera JA-6102	**Suelo a Obtener:**	15.336
Clase de Suelo:	Urbano	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	PRIMERA FASE	**Modo Gestión:**	Expropiación, compra o permuta
Objeto:	Nuevo acceso desde Jimena		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:			180.000		180.000
Coste de Ejecución:			1.000.000		1.000.000
Coste Total:			1.180.000		1.180.000

SGV-BA-2

Tipo:	Red viaria	**Área de Reparto:**	
Nombre:	Circunvalación norte-camino de las montalvas	**Suelo a Obtener:**	3.075
Clase de Suelo:	Urbano consolidado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	PRIMERA FASE	**Modo Gestión:**	Expropiación, compra o permuta
Objeto:	Circunvalación norte al municipio.		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:			180.000		180.000
Coste de Ejecución:			2.000.000		2.000.000
Coste Total:			2.180.000		2.180.000

SGV-BA-3

Tipo:	Red viaria	**Área de Reparto:**	15
Nombre:	Circunvalación Norte-cruce ampliación Dehesilla	**Suelo a Obtener:**	0
Clase de Suelo:	Urbanizable Sectorizado	**Propiedad Suelo:**	Privado
Programación:	PRIMERA FASE	**Modo Gestión:**	Adscrito Area de Reparto
Objeto:	Circunvalación norte al municipio.		

FINANCIACIÓN: Euros

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:			200.000		200.000
Coste Total:			200.000		200.000

SGV-BA-4

Sistema transporte.

FINANCIACIÓN:

	Ayuntamiento	Diputación	Junta de Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:			1.500.000		**1.500.000**
Coste Total:			1.500.000		**1.500.000**

Euros

Red viaria

FINANCIACIÓN:

	Ayuntamiento	Diputación	Junta de Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:			1.604.610		**1.604.610**
Coste de Ejecución:			8.600.000		**8.600.000**
Coste Total:			10.204.610		**10.204.610**

Euros

Espacios libres, Parque urbano

FINANCIACIÓN:

	Ayuntamiento	Diputación	Junta de Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:	58.799				**58.799**
Coste de Ejecución:	2.154.174		841.157		**2.995.331**
Coste Total:	2.212.973		841.157		**3.054.130**

Euros

Dotacional-Social

FINANCIACIÓN:

	Ayuntamiento	Diputación	Junta de Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	600.000		600.000		**1.200.000**
Coste Total:	600.000		600.000		**1.200.000**

Euros

Dotacional-Docente

FINANCIACIÓN:

	Ayuntamiento	Diputación	Junta de Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:			2.000.000		**2.000.000**
Coste Total:			2.000.000		**2.000.000**

Euros

Dotacional-Deportivo

FINANCIACIÓN:

	Ayuntamiento	Diputación	Junta de Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:	716.395				**716.395**
Coste de Ejecución:	600.000		1.850.000	1.250.000	**3.700.000**
Coste Total:	1.316.395		1.850.000	1.250.000	**4.416.395**

Euros

Dotacional

FINANCIACIÓN:	Ayuntamiento	Diputación	Junta de Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	2.900.000		900.000		**3.800.000**
Coste Total:	2.900.000		900.000		**3.800.000**

Euros

Actuaciones Aisladas apertura viario-zonas verdes

FINANCIACIÓN:	Ayuntamiento	Diputación	Junta de Andalucía	Admon. Central	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:	232.111				**232.111**
Coste Total:	232.111				**232.111**

Euros

ESTIMACIÓN DE COSTES DE ACTUACIONES EN INFRAESTRUCTURAS PRINCIPALES

NÚCLEO	CAPÍTULO	SUBTOTAL (€)	TOTAL CAPÍTULO (€)	FINANCIACIÓN
	ABASTECIMIENTO			
BAEZA	Ampliación DR Baeza. 6.500 m3	1.300.000		Administración
	Nueva arteria de alimentación DN 300 FD desde DR Baeza	100.000		Áreas o Sectores
	Cinturón de distribución Norte DN 300 FD	950.000		Áreas o Sectores
	2º Cinturón de distribución Norte DN 200 FD	525.000		Áreas o Sectores
	Actuaciones de refuerzo interior Baeza	850.000		Áreas o Sectores
SECUNDARIOS	Nuevo DR 600m3 y arteria de alimentación de La Yedra	280.000		Administración
	Nuevo DR 400 m3 y arteria de alimentación de Puente del Obispo	240.000		Administración
	D.R. Suelo urbanizable no sectorizado de Puente del Obispo 1.600m3	320.000		Áreas o Sectores
	Arteria de alimentación a Las Escuelas desde Puente del Obispo	319.586		Administración
	Red de Alimentación DN 300 del Parque Empresarial desde DR Baeza	100.000		Áreas o Sectores
		TOTAL ABASTECIMIENTO	4.984.586	
	SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN			
BAEZA	Adaptación y nuevas conexiones en EDAR Baeza	125.000		Actuación prevista
	Emisario General Norte y Aliviaderos (1ª Fase)	1.650.000		Áreas o Sectores
	Emisario General Norte y Aliviaderos (2ª Fase)	1.300.000		Áreas o Sectores
	Actuaciones de refuerzo interior Baeza	625.000		Áreas o Sectores
NUCLEOS SECUNDARIOS	Adaptación y Nuevas conexiones en colector agrupación de vertidos (La Yedra)	150.000		Actuación prevista
	Actuaciones de refuerzo colectores principales (La Yedra)	1.215.000		Áreas o Sectores
	Ampliación depuradora de La Yedra	469.000		Administración
	EBAR, Colector de agrupación de vertidos y Aliviaderos (Puente del Obispo)	1.280.000		Administración
	EDAR tipo semi-prefabricada (Puente del Obispo)	526.400		Administración
	EDAR suelos urbanizables no sectorizados de Puente del Obispo	1.080.000		Áreas o Sectores
	Colector de agrupación de vertidos y Aliviaderos (Las Escuelas)	500.000		Administración
	Colector de agrupación de vertidos y Aliviaderos (Parque Empresarial)	820.000		Áreas o Sectores
		TOTAL SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	9.740.400	
	ENERGÍA ELÉCTRICA			
BAEZA	Alta Tensión.Nueva Subestación Transformadora "Baeza" 132/25 kV 2x40 MVA	4.500.000		Áreas o Sectores
	Alta Tensión. Alimentación subestación "Baeza" desde L.A.A.T. 132 kV Linares – Úbeda	375.000		Áreas o Sectores
	Alta Tensión. Refuerzo línea aérea alta tensión 132 kV Úbeda – Baeza – Linares	1.500.000		Actuación prevista
	Media Tensión. Circuito MT-Baeza-01	1.550.000		Áreas o Sectores
	Media Tensión. Circuito MT-Baeza-02	1.900.000		Áreas o Sectores
NUCLEOS SECUNDARIOS	Media Tensión. Actuaciones de refuerzo interior La Yedra	1.625.000		Áreas o Sectores
	Media Tensión. Circuito MT-Parque Empresarial-01	750.000		Áreas o Sectores
	Media Tensión. Circuito MT-Parque Empresarial-02	750.000		Áreas o Sectores
	Alta Tensión. Desmontaje y Reposición LAAT 132 kV Puente del Obispo	895.000		Áreas o Sectores
	Media Tensión. Circuito MT-Puente del Obispo-01	400.000		Áreas o Sectores
		TOTAL ENERGÍA ELÉCTRICA	14.245.000	
	TOTAL ACTUACIONES EN INFRAESTRCUTURAS		28.969.986	

Las actuaciones ya previstas se realizarán a cargo de la Administración o Entidad responsable del proyecto. La Administración realizará las actuaciones de carácter básico. Se cargan a la financiación de las Áreas y sectores las actuaciones de ampliación de las redes existentes derivadas del crecimiento y de las nuevas demandas que ellas generan.

La ejecución de estas actuaciones se realizará conjuntamente a la urbanización de los sectores. Se podrá realizar un Plan Especial de Infraestructuras para concretar la programación de actuaciones y el reparto de costes entre sectores.

Cada núcleo de población se nutre de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento independientes por lo que cada núcleo de población es un ámbito de reparto de costes.

Coeficientes de carga de cada sector a las infraestructuras de abastecimiento.

De forma indicativa en los cuadros siguientes se establece el porcentaje de los distintos ámbitos de planeamiento en relación con las actuaciones de abastecimiento que deben ejecutarse para atender su suministro. El porcentaje se establece a partir del caudal de abastecimiento previsto para cada ámbito y el total de la infraestructura considerada. Así el depósito de agua de un núcleo de población se reparte de acuerdo con el consumo previsto en cada ámbito de planeamiento entre las unidades de suelos urbanos y urbanizable ordenado y urbanizable sectorizado.

Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado son considerados de forma segregada por desconocerse tanto la demanda real que tendrán como el momento de su sectorización y ejecución. Los porcentajes de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado corresponden a su carga respecto a los suelos de esa categoría en cada ámbito.

En el caso de los cinturones, al tratarse de una red integral se reparte entre las áreas a las que dará servicio, en este caso si se incluyen los suelos urbanizables no sectorizados.

En Baeza el depósito de abastecimiento se reparte también con los sectores de suelo industrial de la carretera de Úbeda-Baeza al estar al servicio de ellos.

El porcentaje de carga de cada ámbito de planeamiento en el sistema de abastecimiento de cada núcleo:

BAEZA	Unidad	dotación m3/día	Parcial por categoría de suelo	Total por núcleo	Participación en DR y obras complementarias	Participación en cinturones y conexiones
SU	SUC-BA-ED-1	16,92			0,75%	0,72%
	SUC-BA-ED-2	4,77			0,21%	0,20%
	SUC-BA-ED-3	2,69			0,12%	0,11%
	SUNC-BA-API-U-14	34,84			1,54%	1,48%
	SUNC-BA-1	28,83			1,28%	1,22%
	SUNC-BA-2	60,48			2,68%	2,57%
	SUNC-BA-3	16,86			0,75%	0,72%
	SUNC-BA-4	17,27			0,76%	0,73%
	SUNC-BA-5	24,19			1,07%	1,03%
	SUNC-BA-6	58,04			2,57%	2,46%
	SUNC-BA-7	21,14			0,94%	0,90%
	SUNC-BA-8	6,72			0,30%	0,29%
	SUNC-BA-9	38,52			1,71%	1,64%
	SUNC-BA-10	58,04			2,57%	2,46%
	SUNC-BA-11	55,10			2,44%	2,34%
	SUNC-BA-12	16,91			0,75%	0,72%
	SUNC-BA-13	26,21			1,16%	1,11%
	SUNC-BA-14	63,84			2,83%	2,71%
	SUNC-BA-15	14,11			0,63%	0,60%
	SUNC-BA-16	31,58			1,40%	1,34%
	SUNC-BA-17	18,13			0,80%	0,77%
	SUNC-BA-18	4,70			0,21%	0,20%
	SUNC-BA-19	30,24			1,34%	1,28%
	SUNC-BA-20	16,80			0,74%	0,71%
	SUNC-BA-21	38,48	705,41		1,70%	1,63%
SUO	SUO-BA-API-S-5	58,46			2,59%	2,48%
	SUO-BA-API-S-11	71,90			3,18%	3,05%
	SUO-BA-API-S-12	91,39			4,05%	3,88%
	SUO-BA-API-S-14	168,00	389,76		7,44%	7,13%
SUS	SUS-BA-1	377,66			16,73%	16,03%
	SUS-BA-2	67,39			2,98%	2,86%
	SUS-BA-3	70,66			3,13%	3,00%
	SUS-BA-4	93,16			4,13%	3,95%
	SUS-BA-5	72,58	681,44		3,21%	3,08%
SUnS	SUNS-BA-1	142,17			24,55%	6,03%
	SUNS-BA-2	306,96			53,00%	13,03%
	SUNS-BA-3	130,02	579,15	2.355,77	22,45%	5,52%

Carretera Baeza-Úbeda	Unidad	dotación m3/día	Parcial por categoría de suelo	Total por núcleo	Participación en DR y obras complementarias	Participación en cinturones y conexiones
SUS	SUS-PE-1	278,01			12,31%	57,78%
	SUS-PE-2	203,12	481,13	481,13	9,00%	42,22%

La Yedra		Unidad	dotación m3/día	Parcial por categoría de suelo	Total por núcleo	Participación en DR y obras complementarias	Participación en cinturones y conexiones
	SU	SUNC-LY-1	6,72			4,00%	4,00%
		SUNC-LY-2	4,03			2,40%	2,40%
		SUNC-LY-3	6,72			4,00%	4,00%
		SUNC-LY-4	8,06			4,80%	4,80%
		SUNC-LY-5	8,74			5,20%	5,20%
		SUNC-LY-6	7,39			4,40%	4,40%
		SUNC-LY-7	3,36			2,00%	2,00%
		SUNC-LY-8	5,38			3,20%	3,20%
		SUNC-LY-9	47,04			28,00%	28,00%
		SUNC-LY-10	2,69			1,60%	1,60%
		SUNC-LY-11	4,03	104,16		2,40%	2,40%
	SUO	SUO-LY-API-SE-09	14,78			8,80%	8,80%
		SUO-LY-API-SE-11	14,78			8,80%	8,80%
		SUO-LY-API-SE-12	10,75	40,32		6,40%	6,40%
	SUS	SUS-LY-1	6,72			4,00%	4,00%
		SUS-LY-2	8,74			5,20%	5,20%
		SUS-LY-3	8,06	23,52		4,80%	4,80%
	SUnS	SUNS-LY-1	13,28			9,07%	9,07%
		SUNS-LY-2	11,48			7,85%	7,85%
		SUNS-LY-3	31,04			21,21%	21,21%
		SUNS-LY-4	15,14			10,34%	10,34%
		SUNS-LY-5	12,22			8,35%	8,35%
		SUNS-LY-6	41,06			28,05%	28,05%
		SUNS-LY-7	22,12	146,35	314,35	15,12%	15,12%

Puente del Obispo		Unidad	dotación m3/día	Parcial por categoría de suelo	Total por núcleo	Participación en DR y obras complementarias	Participación en cinturones y conexiones
	SU	SUNC-PO-API-U-22	63,69			27,03%	27,03%
		SUNC-PO-1	13,44			5,70%	5,70%
		SUNC-PO-2	71,81	148,93		30,48%	30,48%
	SUS	SUS-PO-1	86,68	86,68	318,62	36,79%	36,79%
	SUnS	SUNS-PO-1	956,42			86,91%	86,91%
		SUNS-PO-2	144,00	1.100,42	1.336,04	13,09%	13,09%

Las Escuelas		Unidad	dotación m3/día	Parcial por categoría de suelo	Total por núcleo	Participación en DR y obras complementarias	Participación en cinturones y conexiones
	SU	SUNC-LE-1	6,72				12,77%
		SUNC-LE-2	9,26				17,59%
		SUNC-LE-3	9,29	25,27			17,64%
	SUnS	SUNS-LE-1	27,37	27,37	87,63		51,99%

Coeficientes de carga de cada sector a las infraestructuras de saneamiento.

De forma indicativa en los cuadros siguientes se establece el porcentaje de los distintos ámbitos de planeamiento en relación con las actuaciones de saneamiento que deben ejecutarse para atender sus necesidades de depuración o redes de colectores. El porcentaje se establece a partir del caudal de saneamiento previsto para cada ámbito de planeamiento y el total de la infraestructura considerada. Así la nueva demanda de vertido se reparte de acuerdo con el consumo previsto en cada ámbito de planeamiento; entre las unidades de suelos urbanos y urbanizable ordenado y urbanizable sectorizado.

Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado son considerados de forma segregada por desconocerse tanto la demanda real que tendrán como el momento de su sectorización y ejecución. Los porcentajes de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado corresponden a su carga respecto a los suelos de esa categoría en cada ámbito.

En el caso del núcleo de Baeza la depuradora existente tiene capacidad para el crecimiento previsto en ese núcleo y por ello no se calcula coeficiente de participación. En ese núcleo la red de colectores se reparte conjuntamente entre todas las categorías de suelo debido a la formación de colectores que se propone. Esto ocurre igual en el núcleo de Las Escuelas. En los núcleos de La Yedra y Puente del Obispo donde se deberán construir de forma independiente las EDAR para los suelos urbanizables no sectorizados se diferencian las redes de colectores de los suelos urbanizables no sectorizados de las restantes.

El porcentaje de carga de cada ámbito de planeamiento en el sistema de saneamiento de cada núcleo:

BAEZA		Unidad	dotación m3/día	Parcial por categoría de suelo	Total por núcleo	Participación en EDAR	Participación en colectores
	SU	SUC-BA-ED-1	16,92				0,72%
		SUC-BA-ED-2	4,77				0,20%
		SUC-BA-ED-3	2,69				0,11%
		SUNC-BA-API-U-14	34,84				1,48%
		SUNC-BA-1	28,83				1,22%
		SUNC-BA-2	60,48				2,57%
		SUNC-BA-3	16,86				0,72%
		SUNC-BA-4	17,27				0,73%
		SUNC-BA-5	24,19				1,03%
		SUNC-BA-6	58,04				2,46%
		SUNC-BA-7	21,14				0,90%
		SUNC-BA-8	6,72				0,29%
		SUNC-BA-9	38,52				1,64%
		SUNC-BA-10	58,04				2,46%
		SUNC-BA-11	55,10				2,34%
		SUNC-BA-12	16,91				0,72%
		SUNC-BA-13	26,21				1,11%
		SUNC-BA-14	63,84				2,71%
		SUNC-BA-15	14,11				0,60%
		SUNC-BA-16	31,58				1,34%
		SUNC-BA-17	18,13				0,77%
		SUNC-BA-18	4,70				0,20%
		SUNC-BA-19	30,24				1,28%
		SUNC-BA-20	16,80				0,71%
		SUNC-BA-21	38,48	705,41			1,63%
	SUO	SUO-BA-API-S-5	58,46				2,48%
		SUO-BA-API-S-11	71,90				3,05%
		SUO-BA-API-S-12	91,39				3,88%
		SUO-BA-API-S-14	168,00	389,76			7,13%
	SUS	SUS-BA-1	377,66				16,03%
		SUS-BA-2	67,39				2,86%
		SUS-BA-3	70,66				3,00%
		SUS-BA-4	93,16				3,95%
		SUS-BA-5	72,58	681,44			3,08%
	SUnS	SUNS-BA-1	142,17				6,03%
		SUNS-BA-2	306,96				13,03%
		SUNS-BA-3	130,02	579,15	2.355,77		5,52%

Yedra		Unidad	dotación m3/día	Parcial por categoría de suelo	Total por núcleo	Participación en EDAR	Participación en colectores
	SU	SUNC-LY-1	6,72			4,00%	4,00%
		SUNC-LY-2	4,03			2,40%	2,40%
		SUNC-LY-3	6,72			4,00%	4,00%
		SUNC-LY-4	8,06			4,80%	4,80%
		SUNC-LY-5	8,74			5,20%	5,20%
		SUNC-LY-6	7,39			4,40%	4,40%
		SUNC-LY-7	3,36			2,00%	2,00%
		SUNC-LY-8	5,38			3,20%	3,20%
		SUNC-LY-9	47,04			28,00%	28,00%
		SUNC-LY-10	2,69			1,60%	1,60%
		SUNC-LY-11	4,03	104,16		2,40%	2,40%
	SUO	SUO-LY-API-SE-09	14,78			8,80%	8,80%
		SUO-LY-API-SE-11	14,78			8,80%	8,80%
		SUO-LY-API-SE-12	10,75	40,32		6,40%	6,40%
	SUS	SUS-LY-1	6,72			4,00%	4,00%
		SUS-LY-2	8,74			5,20%	5,20%
		SUS-LY-3	8,06	23,52		4,80%	4,80%
	SUnS	SUNS-LY-1	13,28			9,07%	9,07%
		SUNS-LY-2	11,48			7,85%	7,85%
		SUNS-LY-3	31,04			21,21%	21,21%
		SUNS-LY-4	15,14			10,34%	10,34%
		SUNS-LY-5	12,22			8,35%	8,35%
		SUNS-LY-6	41,06			28,05%	28,05%
		SUNS-LY-7	22,12	146,35	314,35	15,12%	15,12%

Puente del Obispo		Unidad	dotación m3/día	Parcial por categoría de suelo	Total por núcleo	Participación en EDAR	
	SU	SUNC-PO-API-U-22	63,69			19,99%	19,99%
		SUNC-PO-1	13,44			4,22%	4,22%
		SUNC-PO-2	71,81	148,93		22,54%	22,54%
	SUS	SUS-PO-1	86,68	86,68	318,62	27,21%	27,21%
	SUnS	SUNS-PO-1	956,42			86,91%	86,91%
		SUNS-PO-2	144,00	1.100,42	1.336,04	13,09%	13,09%

Las Escuelas		Unidad	dotación m3/día	Parcial por categoría de suelo	Total por núcleo	Participación en EDAR	Participación en colectores
	SU	SUNC-LE-1	6,72			7,67%	7,67%
		SUNC-LE-2	9,26			10,57%	10,57%
		SUNC-LE-3	9,29	25,27		10,60%	10,60%
	SUnS	SUNS-LE-1	27,37	27,37	87,63	51,99%	51,99%

Carretera Baeza-Úbeda		Unidad	dotación m3/día	Parcial por categoría de suelo	Total por núcleo	Participación en EDAR	Participación en colectores
	SUS	SUS-PE-1	278,01			57,78%	57,78%
		SUS-PE-2	203,12	481,13	481,13	42,22%	42,22%

Medidas correctoras para prevenir riesgos de inundación:

El núcleo de La Yedra tiene planeamiento urbanístico aprobado y vigente. El presente Plan no incrementa la clasificación de suelo en este municipio. El presente Plan de acuerdo con la situación de urbanización de los terrenos y las previsiones de crecimiento diferencia en el suelo urbano del Plan General anterior entresuelo urbano consolidado y no consolidado y en el suelo urbanizable del plan anterior entre urbanizable sectorizado y no sectorizado.

El núcleo de La Yedra presenta problemas de inundación que afectan a terrenos clasificados por el Plan General vigente como urbanos, y a los que se reconoce la existencia de los servicios urbanísticos y no exigiendo su inclusión en unidades de ejecución.

Para proteger las viviendas ubicadas aguas a bajo de los cauces naturales, en el propio SUC vigente, donde el cauce discurre actualmente por las calles, sin ser interceptado por ningún tipo de red, suponiendo un riesgo de inundabilidad a las mismas, es conveniente canalizar los caudales del Arroyo de la Yedra y del Arroyo Álamos Blancos aguas arriba de las viviendas consolidadas e interceptarlas en una red de pluviales para lo que se precisa la construcción de embovedados o encauzamientos de los citados cauces.
Las actuaciones previstas se valoran en el siguiente cuadro:

MEDIDAS CORRECTORAS PARA PREVENIR RIESGOS DE INUNDACIÓN EN EL NÚCLEO DE LA YEDRA				
	CAPÍTULO	**SUBTOTAL (€)**	**TOTAL CAPÍTULO (€)**	**FINANCIACIÓN**
	Actuación Arroyo Álamos Blancos	650.000		Administración
	Aguas arriba del sector SUNC-LY-4	250.000		Administración
	Actuación Arroyo de La Yedra SUNC-LY-4	200.000		Áreas o Sectores
	Actuación Arroyo de La Yedra tramo paralelo vía pecuaria	150.000		Administración
	Actuación Arroyo de La Yedra SUNS-LY-3	495.000		Áreas o Sectores
	Encauzamiento Arroyo de la Yedra	1.980.000		Administración
	Actuación al oeste de la carretera JA-4109	900.000		Administración
	TOTAL MEDIDAS CORRECTORAS PARA PREVENIR RIESGOS DE INUNDACIÓN		4.795.000	

Las medidas deberán contar con la aprobación previa de la Agencia Andaluza del Agua.
La administración competente en el desarrollo del planeamiento (Ayuntamiento de Baeza) establecerá en cada caso la fórmula para su financiación con fondos propios o acudiendo a otro tipo de fuentes.

6. ANALISIS DE LOS COSTES DEL PLAN.

Del análisis de las fichas anteriores se deduce que el coste total de las actuaciones programadas por el Plan es de 60.172.232 euros de las cuales 28.969.986 corresponden con ampliaciones de la red de infraestructuras básicas: redes de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica y 4.795.000 son medidas correctoras para prevenir el riego de inundaciones en La Yedra. La inversión sin contabilizar las nuevas infraestructuras básicas ni las medidas correctoras representan 26.407.246 euros.

Sectorialmente, las inversiones más importantes están relacionadas con las actuaciones de infraestructuras básicas. Como ya se ha indicado estas actuaciones incorporan las ampliaciones de las redes de abastecimiento saneamiento y energía eléctrica y deberán realizarse como parte de la urbanización de las áreas y sectores previstos en este Plan.

La actuación más importante en cuanto a inversión es la ejecución de la nueva circunvalación norte.

Casi un 20% de la inversión se destina a las dotaciones de sistema general previstas, nuevas instalaciones deportivas, mercado, feria etc.

Por último un 17,25% se destina a la formación de la nueva red viaria.

A continuación se incluye un resumen de los costes de las actuaciones agrupadas por tipos, el cuadro incluye las actuaciones programadas y no programadas.

	Costo	Porcentaje
Actuaciones Aisladas apertura viario-zonas verdes	232.111	0,39%
Dotacional	3.800.000	6,32%
Dotacional-Deportivo	4.416.395	7,34%
Dotacional-Docente	2.000.000	3,32%
Dotacional-Social	1.200.000	1,99%
Espacios libres, Parque urbano	3.054.130	5,08%
Red viaria	10.204.610	16,96%
Sistema transporte.	1.500.000	2,49%
Sistema de infraestructuras básicas	28.969.986	48,15%
Medidas correctoras para prevenir riesgos de inundación	4.795.000	7,97%
Total	60.172.232	

Los costes se indican en la tabla adjunta en función de la programación temporal diferenciándose las dos fases de gestión y ejecución previstas. En esta valoración no se incluyen las actuaciones en ejecución en la actualidad o que se encuentran en avanzado de proyecto como es el caso de las actuaciones en la red de carreteras. No se han incluido las actuaciones previstas para la construcción de la A-32, ni de la A-316 ya iniciadas.

La aportación municipal en suelo que deberá realizarse en actuaciones como la estación de autobuses, el nuevo mercado, o para la ejecución de nuevas infraestructuras no se han valorado.

Por administraciones, el 27,5% de la inversión se asigna al Ayuntamiento de Baeza, el 67,8% a la Administración Autónoma y el 4,7% a la Administración Central.

	Ayuntamiento	Diputación	J. Andalucía	Adm. Central
Primera fase	1.316.395	0	4.954.610	1.250.000
Segunda Fase	4.927.486	0	12.041.157	0
Sin programar	1.017.598	0	900.000	0
Total	7.261.479	0	17.895.767	1.250.000

Además la administración municipal con sus recursos propios o acudiendo a ayudas u otros tipos de financiación deberá acometer parte de las actuaciones en infraestructuras de acuerdo con lo establecido en los cuadros anteriores:

Abastecimiento: 2.139.586€

Saneamiento: 2.775.400 €

Medidas para prevenir las inundaciones en el núcleo de la Yedra: 3.930.000 €

Estas inversiones se realizarán de acuerdo con el desarrollo previsto del crecimiento. En la memoria de propuesta se establece una programación de la ejecución de las infraestructuras para periodos de seis años. En todo caso como se establece en la normativa, la concesión de licencias de cualquier tipo está condicionada a la disponibilidad de suministro de abastecimiento y a la ejecución de las redes de abastecimiento y saneamiento, su conexión al sistema de colectores cuyos efluentes serán tratados en la EDAR correspondiente.

La mayor parte de la inversión se realizará en la segunda fase (plazo de 4 a 6 años) como suele ocurrir en la mayoría de los municipios. La ejecución de las actuaciones suelen precisar de acciones previas de preparación de proyectos, aprobación administrativa de los mismos y obtención de suelo, que retrasan el inicio de las obras y de las inversiones principales.