

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA DE BAEZA:**

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 11.63 DEL P.G.O.U. DE BAEZA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
MODIFICACIÓN PUNTUAL ha sido aprobado
DEFINITIVAMENTE EN PLENO
de fecha 25 de JULIO

de 2013

Baeza, a 5 de AGOSTO 2013

EL SECRETARIO
LA SECRETARIA AJUDAL

Edo.: M^{ra} F^{ra} Rodriguez Torres

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BAEZA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA DE BAEZA:**

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 11.63 DEL P.G.O.U. DE BAEZA

INDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL AL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BAEZA

- 1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
- 3.- DOCUMENTO ACTUAL
- 4.- DOCUMENTO REFORMADO
- 5.- RESUMEN EJECUTIVO
- 6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
MODIFICACIÓN PUNTUAL ha sido aprobado -
DEFINITIVAMENTE EN PLENO
de fecha 25 de JULIO
de 2013

Baeza, a 5 de AGOSTO 2013

EL SECRETARIO

Fdo. M^a F^{ca} Rodríguez Torres

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BAEZA:

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 11.63 DEL P.G.O.U. DE BAEZA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
MODIFICACION PUNTUAL ha sido aprobado -
DEFINITIVAMENTE EN PLENO
de fecha 25 de JULIO

MEMORIA JUSTIFICATIVA:

de 2013

Baeza, a 5 de AGOSTO 2013

1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Modificar el "Artículo 11.63 Uso" del PGOU de Baeza, para incluir en su apartado 2, como uso pormenorizado permitido en zona industrial: "Puntos de venta de carburantes, conforme a lo prescrito en el artículo 9.146".

EL SECRETARIO,
LA SECRETARÍA ACCTAL

Ddo. M.ª F.ª Rodríguez Torres

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El vigente P.G.O.U. de Baeza no incluye, por olvido, como uso pormenorizado permitido en la zona industrial el uso de puntos de venta de carburantes, de manera que no es posible autorizar la implantación de nuevas gasolineras y estaciones de servicio y quedan en situación legal de fuera de ordenación las existentes en los que sólo se pueden autorizar las obras descritas en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Los polígonos industriales se sitúan en la periferia de los núcleos poblacionales, por lo que resulta idónea la implantación de puntos de venta de carburantes en zonas industriales, lo que reduciría la posibilidad de implantación de gasolineras junto a usos residenciales, facilitaría al viajero repostar combustible al inicio de largos desplazamientos y prestarían servicio a las industrias del polígono en el que se situasen.

3.- DOCUMENTO ACTUAL:

3.1.- NORMATIVA ACTUAL:

"Artículo 11.63 Uso,

1. Los usos permitidos son los relativos a:

Tipo 1 - Industria y almacenamiento en general.
 - Industria y Servicios Avanzados.

Tipo 2 - Talleres artesanales y pequeña industria.
 - Almacenaje de aperos y material agropecuario.
 - Mantenimiento del automóvil.

Tipo 3 - Industria y almacenamiento en general.
 - Industria y Servicios Avanzados.

Tipo 4 Parcelas del antiguo sector S-18 Polígono de la Escaleruela

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio.
- Oficinas.

3. El uso dotacional y los servicios administrativos públicos será admisible en todas las situaciones."

3.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN ACTUALES:

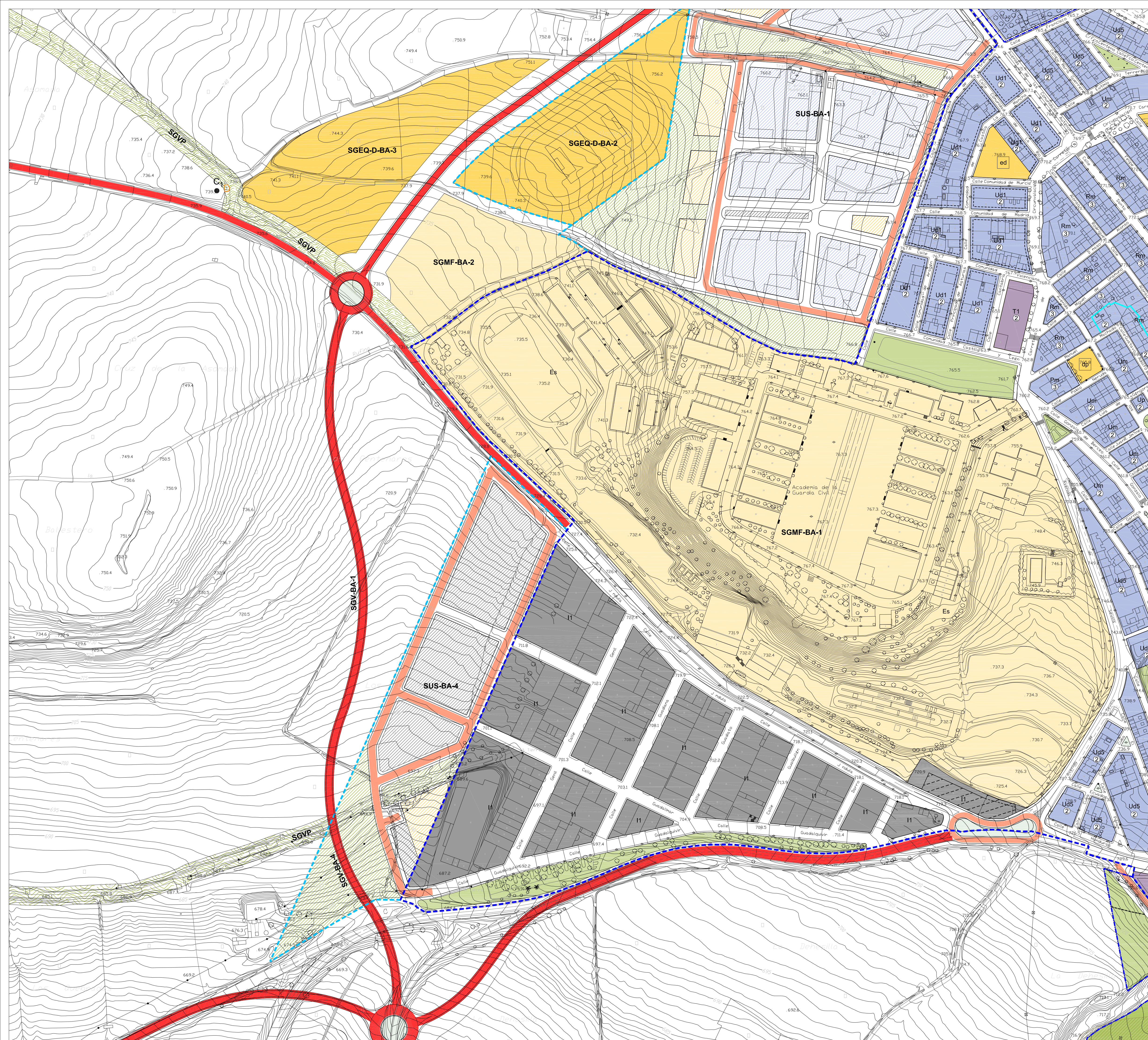
Plano 04.1.5 ACTUAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
MODIFICACIÓN PUNTUAL ha sido aprobado -
DEFINITIVAMENTE EN PLENO
de fecha 25 de JULIO
de 2013

Baeza, a 5 de AGOSTO 2013

EL SECRETARIO,





DELIMITACIÓN SUELO URBANO CONSOLIDADO

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ORDENACION PORMENORIZADA INCORPORADA (API)

DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO SOMETIDOS A ESTUDIO DE DETALLE

DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DELIMITACIÓN DE SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

ÁREAS SOMETIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO TRANSITORIO (Plan Especial del Centro Histórico)

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

ZONA HISTÓRICO-ARTÍSTICA

ZONA DE RESPETO

ALINEACIÓN EXTERIOR

RETANQUEO OBLIGATORIO

ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

PASAJE EN PLANTA BAJA

①

CAMBIO DE ALTURA/CAMBIO DE ORDENANZA

ORDENANZA GRÁFICA

ZONA DE NO EDIFICACIÓN POR CARRETERA

USO RESIDENCIAL

USO Terciario

USO INDUSTRIAL

ESPACIOS LIBRES

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

ESPACIOS LIBRES PROTECCIÓN DEL VIARIO

USO DOTACIONAL

EDUCATIVO

DEPORTIVO

SIPS

DOTACIONAL GENERAL

OTROS EQUIPAMIENTOS E INSTALACIONES ESPECIALES EN EL CENTRO HISTÓRICO

USO DOTACIONAL PRIVADO

RESIDENCIAL

CH - CENTRO HISTÓRICO
(La ordenación pormenorizada figura en le Plano 06 de Ordenación Completa)

Um - UNIFAMILIAR EN MANZANA

Ua - UNIFAMILIAR AISLADA

Up - UNIFAMILIAR PAREADA

Ud - UNIFAMILIAR ADOSADA

Rm - RESIDENCIAL MIXTO

Pm - PLURIFAMILIAR EN MANZANA

po - POBLADO DE COLONIZACIÓN

TERCIARIO

T1 - TERCARIO TIPO 1

T2 - TERCARIO TIPO 2

H - HOTELERO

INDUSTRIAL

I1 - INDUSTRIAL TIPO 1

I2 - INDUSTRIAL TIPO 2

I3 - INDUSTRIAL TIPO 3

I4 - INDUSTRIAL TIPO 4

E3 - ESTACIÓN DE SERVIDIO

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

ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL LISTADO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PLAN GENERAL

J ● JARDINES DE INTERÉS PATRIMONIAL A PROTEGER

102 - EL PARQUE

111 - CEMENTERIO DE BAEZA

123 - PARQUE LECCADRO MARIN

122 - RESIDENCIA DE ANCIANOS PALACIO VELA ALMAZAN

123 - JARDÍN C/ ROJO

124 - CASA GARRIDO

125 - ARCA DEL AGUA

126 - PASO DE LA CONSTITUCIÓN

127 - FUNDACIÓN CARMEN DE BURGOS

128 - CASA DE LOS LARA

129 - CONVENTO DE LA ENCARNACIÓN

130 - CONVENTO DE LA MAGDALENA

131 - VILLA MINOSA

R 00 CONSTRUCCIONES RURALES DE INTERÉS A PROTEGER

R14 - ARCA DEL AGUA

R56 - CASA DEL DISTRIBUIDOR

F 00 FUENTES Y MANANTIALES A PROTEGER

F05 - FUENTE EL FRASE

F06 - FUENTE LA PIEDRA

F07 - FUENTE LA TENIENTA

ENTORNOS DE PROTECCIÓN EXTERIORES AL ÁMBITO DEL PECH

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

USO RESIDENCIAL

USO Terciario

USO INDUSTRIAL

ESPACIOS LIBRES

USO DOTACIONAL

USO DOTACIONAL PRIVADO

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL

USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL

USO DETERMINADO ACT. PRODUCTIVAS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

USO RESIDENCIAL

USO Terciario

USO INDUSTRIAL

ESPACIOS LIBRES

ESPACIOS LIBRES PROTECCIÓN DEL VIARIO

USO DOTACIONAL

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

SISTEMA GENERAL DEFENSA-PROTECCIÓN

SISTEMA GENERAL VÍAS PECUARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

VIARIO URBANO DE TRAZADO VINCULANTE

ESPACIOS LIBRES DE LOCALIZACIÓN OBLIGATORIA

AFECCIÓN A LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO.

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

SUS / BA - (*) 3

ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN

TIPO DE ACTUACIÓN

SUNC : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUD : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SUS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUSs : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUC : SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

SGEL : SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

SGEQ : SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

SGCM : SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

SGMF : SISTEMA GENERAL DEFENSA-PROTECCIÓN

SDV : SISTEMA GENERAL VIARIO

BA : BAEZA

LY : LA YEDRA

LE : LAS ESCUELAS

PO : PUENTE DEL OBRERO

PE : PARQUE EMPRESARIAL

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

04.15

ORDENACIÓN COMPLETA.

ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS.

Núcleo Urbano Baeza.

ORD-URB

Escala 1:2.000

Baeza

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

AYUNTAMIENTO DE BAEZA. CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA. MARZO 2011

4.- DOCUMENTO REFORMADO:

4.1.- NORMATIVA REFORMADA:

“Artículo 11.63 Uso,

1. Los usos permitidos son los relativos a:

- | | |
|--------|--|
| Tipo 1 | - Industria y almacenamiento en general.
- Industria y Servicios Avanzados. |
| Tipo 2 | - Talleres artesanales y pequeña industria.
- Almacenaje de aperos y material agropecuario.
- Mantenimiento del automóvil. |
| Tipo 3 | - Industria y almacenamiento en general.
- Industria y Servicios Avanzados. |
| Tipo 4 | Parcelas del antiguo sector S-18 Polígono de la Escaleruela |

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio.
- Oficinas.
- Puntos de venta de carburantes, conforme a lo prescrito en el artículo 9.146.

3. El uso dotacional y los servicios administrativos públicos será admisible en todas las situaciones.”

4.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN REFORMADOS:

Plano 04.1.5 REFORMADO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente

MODIFICACION PUNTUAL ha sido aprobado -

DEFINITIVAMENTE EN PLENO

de fecha 25 de JULIO
de 2013

Baeza, a 5 de AGOSTO 2013

EL SECRETARIO,

LA SECRETARÍA ACCTAL



Pdo.: M^a F. Rodríguez Torres

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

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

OTROS LÍMITES DE ACTUACIONES

- ÁREAS SOMETIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
- ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO TRANSITORIO (Plan Especial del Centro Histórico)
- LÍMITE DEL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO (Decreto 650/1996 de 10 de Marzo)
- ZONA HISTÓRICO-ARTÍSTICA
- ZONA DE RESPETO

DETERMINACIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN

- | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| ALINEACIÓN EXTERIOR | ① | ALTURA MÁXIMA |
| RETRANQUEO OBLIGATORIO | | CAMBIO DE ALTURA/CAMBIO DE ORDENANZA |
| ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN | | ORDENANZA GRÁFICA |
| PASAJE EN PLANTA BAJA | | ZONA DE NO EDIFICACIÓN POR CARRETERA |

SUELO URBANO

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

ZONAS DE ORDENANZAS DEL SUELO URBANO

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

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

ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL LISTADO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PLAN GENERAL

- | | | |
|---|-----------------------------|----------------------------------|
| J ● JARDINES DE INTERÉS PATRIMONIAL A PROTEGER | J22 - EL PARQUE | J26 - PASO DE LA CONSTITUCIÓN |
| J31 - CEMENTERIO DE BAEZA | J32 - PARQUE LEOCADIO MARÍN | J27 - FUNDACIÓN CARMEN DE BURROS |
| J23 - RESIDENCIA DE ANCIANOS PALACIO VELA ALMAZÁN | J24 - JARDÍN C/ ROJO | J28 - CASA DE LOS LARA |
| J25 - CASA GARIBAY | J26 - ARCA DEL AGUA | J29 - CONVENTO DE LA ENCARNACIÓN |
| J30 - CONVENTO DE LA MADALENA | J31 - VILLA MINIMA | |
| R00 CONSTRUCCIONES RURALES DE INTERÉS A PROTEGER | R14 - ARCA DEL AGUA | R06 - CASA DEL DISTRIBUIDOR |
| F 00 FUENTES Y MANANTIALES A PROTEGER | F06 - FUENTE EL FRALDE | F08 - FUENTE LA PITARRA |
| | F07 - FUENTE LA TIENENTA | |
| C00 CRUCES A PROTEGER | C01 - CRUZ DE LA ASOMADA | C02 - CRUZ DE BAQUETA |
| | C03 - CRUZ DEL CEMENTERIO | C04 - CRUZ DEL LABRERO |

ENTORNOS DE PROTECCIÓN EXTERIORES AL ÁMBITO DEL PECH

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

- USO RESIDENCIAL
- USO Terciario
- USO INDUSTRIAL
- ESPACIOS LIBRES
- USO DOTACIONAL
- USO DOTACIONAL PRIVADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- USO RESIDENCIAL
- USO Terciario
- USO INDUSTRIAL
- ESPACIOS LIBRES
- ESPACIOS LIBRES PROTECCIÓN DEL VIARIO
- USO DOTACIONAL

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL
- USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL
- USO DETERMINADO ACT. PRODUCTIVAS

SISTEMAS GENERALES

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL VIARIO INTERURBANO
- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
- SISTEMA GENERAL DEFENSA-PROTECCIÓN
- SISTEMA GENERAL VIAS PECUARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

OTRAS DETERMINACIONES VINCULANTES

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

IDENTIFICACIÓN Y TIPO DE ACTUACIONES

- | | |
|--|---------------------------|
| SUS / BA - (*) 3 | ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN |
| TIPO DE ACTUACIÓN | BA : BAEZA |
| SUO : SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | LY : LA YEDRA |
| SUD : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO | LE : LAS ENRIELAS |
| SUS : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | PO : PUENTE DEL OBISPO |
| SUd : SECTOR DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO | PE : PARQUE EMPRESARIAL |
| SUC : SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO | |
| SGEL : SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES | D : Deportivo S : SIPS |
| SGUQ : SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS | E : Educativo |
| SGCM : SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES | |
| SGMP : SISTEMA GENERAL DEFENSA-PROTECCIÓN | |
| SGV : SISTEMA GENERAL VIARIO | |

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

04.1.5 ORDENACIÓN COMPLETA. ORDENACIÓN COMPLETA DE LOS NÚCLEOS URBANOS. Núcleo Urbano Baeza.

ORD-URB Escala 1:2.000

Baeza

M.P Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA AYUNTAMIENTO DE BAEZA JULIO 2013

5.- RESUMEN EJECUTIVO:

El objetivo de la presente modificación consiste en incluir como uso pormenorizado permitido en la zona industrial el uso de puntos de venta de carburantes, en el ámbito que se delimita para dicho uso en el Plano 04.1.5 de la serie de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, con la finalidad de hacerlo compatible con el PGOU vigente.

En dicho plano se observa que la modificación puntual alcanza a la manzana situada entre las calles Guadalquivir y Jándula del polígono industrial "La Dehesilla" de Baeza.

6.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA:

Dada la índole de la modificación no resulta necesaria la inclusión de informe de sostenibilidad económica.

En Baeza, 8 de julio de 2013

La Arquitecta Municipal



Francisca Gallego Fonta

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
MODIFICACION PUNTUAL ha sido aprobado -
DEFINITIVAMENTE EN PLENO
de fecha 25 de Julio
de 2013

Baeza, a 5 de AGOSTO 2013

EL SECRETARIO



LA SECRETARIA ACCTAL

Fdo. Fdo. Rodríguez Torres