

# FICHAS DEL PLANEAMIENTO

## SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

### *SECTOR PP RN*

#### *DATOS GENERALES*

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
denominación: RONDA NORTE  
hoja/s nº orden: H-2, H-5

#### *DATOS DE ORDENACIÓN*

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 64.807  
índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,80  
densidad máxima de viviendas: 70 viv./ha.  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 51.846  
usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES  
ordenanza/s de aplicación: E, CJ, UAD  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: MUNICIPAL / PRIVADA  
plazo de redacción: 1º CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO*

Viales (V): Según Plan Parcial  
Espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes  
Otras dotaciones publicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos del R.P.U)  
Cesión de aprovechamiento (AT): 10% del AT del Area de Reparto<

#### *OBJETIVOS*

Generación y urbanización de un sector de suelo edificable de uso residencial para vivienda libre y vivienda de Protección Oficial, apoyado en la ronda norte, como prolongación de la trama viaria del Ensanche y del sector urbano residencial colindante (antigua SCOINC) , con tipologías plurifamiliares y unifamiliares y reubicación de los espacios libres de cesión del PP Quiebracostillas, con una superficie de 12.574 m<sup>2</sup>, a una localización más acorde con la estructura urbana propuesta por el Plan para este sector norte de la ciudad.

#### *CONDICIONES DE DESARROLLO*

1. Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación grafica de este Plan General en cuanto a las conexiones pretendidas con las tramas urbanas colindantes existentes y urbanizables futuras. A.1) El trazado de un vial sobre la margen norte del sector, con trazado análogo al grafiado en el Plan General y que sea prolongación del mismo vial norte del sector urbano colindante SCOINC hasta el Camino del Juncal. A.2) El trazado de los tramos de prolongación de las calles Magistrado Eguilaz, Don Manuel Gutiérrez Mellado e Inglaterra. A.3) El PP podrá efectuar sobre los trazados

de los viales descritos las precisiones o modificaciones oportunas que, por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón justificada, resultaren convenientes. A.4) El PP procurara, mediante la ordenación que proponga, la disociación de los tráficos peatonales lúdicos de los rodados y resto de peatonales.

2. Se considera vinculante la localización de los espacios libres y zonas verdes grafiados en el Plan General, con una superficie total de 18.730 m<sup>2</sup>. B.1) La zona verde, con tratamiento de parque urbano y para uso ferial, entre los tramos de prolongación de las calles Don Manuel Gutiérrez Mellado e Inglaterra. B.2) La zona verde localizada al otro lado del arroyo Juncal con tratamiento de parque publico arbolado. C.- Se entiende que, del techo máximo edificable del sector, el 19,40% del mismo como mínimo, correspondiente a los 12.574 m<sup>2</sup> de suelo procedente de la cesión del PP Quiebracostillas, ira destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de Protección Publica. D.- En las calles generadas como prolongación de las calles del ensanche, la edificación será alineada a vial y en manzana cerrada, con una altura máxima de PB+2, con objeto de establecer una continuidad visual y volumétrica con la edificación del ensanche y la del sector urbano SCOINC y de focalizar intensidades en estas manzanas. En la manzana triangular generada por el vial norte del sector y el Camino del Juncal, la edificación tendrá la ordenanza Ciudad Jardín (CJ) con altura máxima de PB+2 y Unifamiliar Adosada (UAD), con el objetivo de esponjar la implantación de la edificación y dar prioridad al espacio libre ajardinado. Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga, evitaran la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial, tomándose en este sentido, como mejor referencia, los modos de implantación de tipologías aisladas.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PANEAMIENTO**

### *SECTOR PP HR*

#### *DATOS GENERALES*

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
denominación: HAZA DEL RELOJ  
hoja/s n° orden: H-6

#### *DATOS DE ORDENACIÓN*

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 53.516  
índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,60  
densidad máxima de viviendas: 10 viv./ha.  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 32.110  
usos globales: COMERCIAL Y RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
ordenanza/s de aplicación: CO, UAD, UAS  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
plazo de redacción: 1° CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO*

- Viales (V): Según Plan Parcial

- Espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos del R.P.U)
- Otras dotaciones publicas (EQ): La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según módulos del R.P.U)
- Cesión de aprovechamiento (AT): 10% del AT del Área de Reparto

### *OBJETIVOS*

Generación y urbanización de un sector de suelo edificable de uso comercial y residencial unifamiliar, localizado al este del casco urbano y apoyado en la carretera A-305, con el objeto de completar la ordenación de este borde del casco y aprovechar las condiciones de accesibilidad desde la variante requeridas por el uso comercial.

### *CONDICIONES DE DESARROLLO*

1. Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación grafica de este Plan General en cuanto a las conexiones pretendidas con las tramas urbanas colindantes existentes y urbanizables futuras.
  1. El trazado de un vial, análogo al trazado en los planos del Plan, con un ancho mínimo de 14 m. que conecte la carretera A-305 con el vial estructurante del sector urbanizable PAU CS y el tramo sur de la ronda interior de la ciudad.
  2. El PP solucionara y ejecutara la conexión de este vial con la A-305, con un diseño adecuado a la intensidad y características del trafico generados por la implantación del uso comercial.
  3. El PP podrá efectuar sobre el trazado del vial descrito las precisiones o modificaciones que, por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón justificada, resultaren convenientes.
2. Se considera vinculante la localización de los espacios libres y zonas verdes grafiados en el Plan General.
  1. Estos tendrán, al menos, una zona verde y un área de juego con pista multideportiva.
3. El uso comercial se ubicara en la explanada al este de la barriada Haza del Reloj, debiendo la edificación separarse 50 m del borde superior del talud.
  1. Por tratarse de terrenos de relleno, se tendrá en cuenta, para la ordenación del conjunto, los resultados del estudio geotécnico incluido en el estudio de impacto ambiental de la Modificación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Baena que fue aprobada definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 31-10-2002.
  2. El uso comercial se implantara en parcela exclusiva con tipología de edificación aislada, correspondiendo al PP fijar las condiciones particulares de ordenación del mismo, no superando la edificación, en ningún caso los 10 m de altura.
  3. En todo caso, conforme a lo establecido en la Modificación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias citada, se destinará a uso residencial como máximo 6.400 m<sup>2</sup> de techo y el resto a uso comercial. En el caso de que no se instalara el uso comercial, se destinara la totalidad del sector a uso residencial unifamiliar lo cual requerirá una Modificación del Plan General que justifique y garantice, en todo caso, la estabilidad y seguridad de los usos y construcciones a disponer en el sector, conforme a los resultados del estudio geotécnico referido. En este caso la densidad máxima de viviendas se modificará conforme a la nueva ordenación prevista.

4. El PP procurará, mediante la ordenación que proponga, minimizar el impacto visual y ambiental derivado de las características singulares de la implantación comercial.
  1. Se presentara, conjuntamente con el proyecto de edificación, un proyecto de ajardinamiento y arbolado de las zonas verdes y restitución paisajística y estabilización de los taludes resultantes del movimiento de tierras necesarios para implantar la edificación.
5. El Plan Parcial establecerá la línea de edificación de la carretera teniendo en cuenta la legislación vigente aplicable.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *SECTOR PP PM-2*

#### *DATOS GENERALES*

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
denominación: PEDRO MUÑOZ 2  
hoja/s n° orden: H-8

#### *DATOS DE ORDENACIÓN*

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 22.600  
índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,70  
densidad máxima de viviendas: 65 viv./ha.  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 15.820  
usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES  
ordenanza/s de aplicación: E, UAD  
sistema de actuación: COMPESACION  
iniciativa: PRIVADA  
plazo de redacción: 1° CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO*

- Viales (V): Según Plan Parcial
- Espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar la legislación urbanística vigente
- Otras dotaciones publicas (EQ): La resultante de aplicar la legislación urbanística vigente
- Cesión de aprovechamiento (AT): 10% del AT del Area de Reparto

#### *OBJETIVOS*

Generación y urbanización de un sector de suelo edificable de uso residencial para plurifamiliar y unifamiliar, ámbito procedente del planeamiento anterior, colindante con el sector Pedro Muñoz 1 y de análogas características, localizado en el borde sur del ensanche de la ciudad. Este sector es una pieza fundamental para completar la ordenación del sur del ensanche y para cerrar el tramo sur de la ronda interior de la ciudad.

#### *CONDICIONES DE DESARROLLO*

1. Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación grafica de este Plan general en cuanto a las conexiones pretendidas con las tramas urbanas colindantes y urbanizables futuras.
  - o El trazado del vial sobre la margen sur del sector, con trazado análogo al grafiado en los planos del Plan, y que sea prolongación del mismo vial sur del sector PA PP PM-1 (Camino de Pedro Muñoz) y del vial estructurante del sector PAU CS.
  - o El trazado del tramo de prolongación de la calle Natalio Rivas hasta el limite sur del sector.
  - o El trazado del vial que, paralelo al de prolongación de la calle Natalio Rivas, conecta con el vial estructurante del sector PAU SL .
  - o El Plan Parcial podrá efectuar sobre los trazados de los viales descritos las precisiones o modificaciones oportunas que, por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón justificada, resultaren convenientes.
2. El Plan Parcial procurara, mediante la ordenación que proponga, establecer una continuidad visual y volumétrica con la edificación propuesta en el sector colindante PA PP PM-1, a fin de dotar de una imagen homogénea al conjunto de esta zona sur del ensanche.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *SECTOR PP IF*

#### *DATOS GENERALES*

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
denominación: POLIGONO INDUSTRIAL LA FUENTE  
hoja/s n° orden: H-12

#### *DATOS DE ORDENACIÓN*

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 28.091  
índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,60  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 16.855  
usos globales: INDUSTRIAL 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup> Y 3<sup>a</sup> CATEGORIAS  
ordenanza/s de aplicación: IND-2  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
plazo de redacción: 2º CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO*

- Viales (V): Según Plan Parcial
- Espacios libres y zonas verdes (EL): La resultante de aplicar la legislación urbanística vigente
- Otras dotaciones publicas (EQ): La resultante de aplicar la legislación urbanística vigente
- Cesión de aprovechamiento (AT): 10% del AT del Area de Reparto

#### *OBJETIVOS*

Generación y urbanización de un sector de suelo edificable para uso industrial en la

pedania de Albendín, localizado en suelos periféricos al casco y apoyado sobre la carretera CP-54.

#### *CONDICIONES DE DESARROLLO*

1. El Plan Parcial determinará su ordenación interior y su conexión con la carretera CP-54 sin que deba entenderse como vinculante la solución de glorieta diseñada en la carretera por el Plan General. Asimismo justificará la solución definitiva a adoptar y, teniendo en cuenta la topografía de la zona, la urbanización de la margen derecha de la carretera en el tramo que le es colindante, garantizando su correcto drenaje. En todo caso el Plan Parcial tendrá que ser informado por la Diputación Provincial previamente a ser aprobado.
2. Los propietarios o promotores de estos suelos estarán obligados a costear y a ejecutar las obras de conexión con los sistemas generales de infraestructuras exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere.
3. El Plan Parcial establecerá la línea de edificación de la carretera teniendo en cuenta la legislación vigente aplicable.

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

#### *SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO PAU EN DATOS GENERALES*

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: EXTENSIÓN NORTE

hoja/s nº orden: H-1, H-2, H-5

#### *DATOS DE ORDENACIÓN*

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 107.907

índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,60

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 64.744

usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES 2ª, 3ª Y 4ª CATEGORIAS

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO*

1. Área de extensión con tipologías residenciales de densidad media, delimitado sobre terrenos localizados al norte del Ensanche y por debajo de la variante de la N-432, con el objeto de conformar el borde norte de la ciudad.
2. Deberá desarrollarse con un cuidado proyecto paisajístico y con las ordenanzas (CJ) Ciudad Jardín, (UAD) Unifamiliar Adosada y (UA) Unifamiliar aislada de este Plan General y una altura máxima de 3 plantas.
3. Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación gráfica de este Plan General en cuanto a las conexiones pretendidas del sector con la trama viaria circundante, pudiéndose efectuar, no obstante lo anterior, mediante el planeamiento de desarrollo modificaciones en los trazados concretos justificadamente.
4. Se deberá respetar el trazado de la vía pecuaria existente con su anchura legal de 37,61 m como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, según

las determinaciones contenidas en este Plan General. De acuerdo a lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental si cuando se deslinda la vía pecuaria resultase que el sector incluye terrenos de la vía pecuaria se dará a ésta una superficie equivalente a la afectada.

5. Se considera vinculante la localización de las zonas verdes a lo largo del arroyo Juncal y de la carretera CO-284, según se definen en la documentación grafica de este Plan. El planeamiento de desarrollo deberá contemplar el tratamiento vegetal y ajardinamiento de estos espacios así como el tratamiento como eje urbano de las márgenes de dicha carretera CO-284.
6. Los equipamientos se localizaran, preferentemente, en la zona este del sector al otro lado de la carretera CO-284.
7. Los propietarios o promotores de estos suelos estarán obligados a costear y, en su caso, a ejecutar las obras de conexión con los sistemas generales de infraestructuras exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere. En el caso de que, por las condiciones específicas del propio PAU, no fuese posible la conexión a la estación depuradora de aguas existente, se dotara al sector de una EDAR autónoma.
8. El PAU establecerá la línea de edificación de la carretera teniendo en cuenta la legislación vigente aplicable.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *PAU CS DATOS GENERALES*

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: CARRIL DEL SEGADOR

hoja/s nº orden: H-6, H-8, H-9

### *DATOS DE ORDENACIÓN*

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANISTICA

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 212.263

índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,37

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 78.537

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES Y PLURIFAMILIARES

usos incompatibles: INDUSTRIALES 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> Y 4<sup>a</sup> CATEGORIAS

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

### **OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO**

1. Área de extensión con tipologías residenciales de densidad media y baja, delimitado sobre terrenos localizados al sureste del Ensanche , con el objeto de refachadizar y conformar este borde de la ciudad.
2. Deberá desarrollarse con un cuidado proyecto paisajístico y con las ordenanzas (UAD) Unifamiliar Adosada y (UA) Unifamiliar Aislada y (CJ) Ciudad Jardín de este Plan General y una altura máxima de 2 plantas.
3. Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación grafica del Plan General en cuanto a las conexiones pretendidas del sector con la trama viaria circundante con objeto de conformar el tramo sur de la ronda interior de la ciudad; son vinculantes las conexiones con la carretera A-305, a traves del vial del sector PP HR, la conexión con el tramo sur de la travesía de la N-432, a traves del vial del sector PP PM-2 y la conexión del sector con la calle Poeta Francisco Baena, pudiéndose efectuar, no obstante

- lo anterior, mediante el planeamiento de desarrollo modificaciones en los trazados concretos justificadamente.
4. Las zonas verdes se localizaran, preferentemente, a lo largo de la vaguada, urbanizando esta como parque urbano con plantaciones vegetales para estabilizar los taludes. El planeamiento de desarrollo deberá contemplar el tratamiento vegetal y ajardinamiento de este espacio.
  5. Los propietarios o promotores de estos suelos estarán obligados a costear y, en su caso, a ejecutar las obras de conexión con los sistemas generales de infraestructuras exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere.
  6. Según la Declaración de Impacto Ambiental formulada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente este sector puede incluir un tramo de la vía pecuaria "Córdoba a Granada" si bien se reconoce en la misma que la información disponible no permite concretar el trazado de la misma y menos aún sus límites. Por ello se solicita que el Ayuntamiento se comprometa a modificar el trazado de la vía pecuaria cuando se deslinde y en el caso de que hubiera afección lo cual se incluye en esta ficha urbanística a los efectos que procedan.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

*PAU SL*

### *DATOS GENERALES*

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
denominación: SALADILLO  
hoja/s nº orden: H-8, H-10

### *DATOS DE ORDENACIÓN*

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANISTICA  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 149.486  
índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,37 techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 55.310 usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES  
usos incompatibles: INDUSTRIALES 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> Y 4<sup>a</sup> CATEGORIAS  
formulación y redacción del PAU: PRIVADA

### *OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO*

1. Área de extensión con tipologías residenciales de densidad media y baja, delimitado sobre terrenos localizados en la periferia sur del casco urbano sobre la ladera oeste del cerro San Cristóbal y apoyados sobre la carretera N-432, con el objeto de conformar un área residencial de alta calidad ambiental y paisajística en este importante acceso sur a la ciudad.
2. Deberá desarrollarse con un cuidado proyecto paisajístico del conjunto y con las ordenanzas (CJ) Ciudad Jardín, (UAD) Unifamiliar Adosada y (UA) Unifamiliar aislada de este Plan General y una altura máxima de 3 plantas.
3. Se considera vinculante la estructura viaria, propuesta en la documentación grafica de este Plan General en cuanto a las conexiones pretendidas del sector con la trama viaria del borde sur del casco urbano y con el sector PAU FS, pudiéndose efectuar, no obstante lo anterior, mediante el planeamiento de desarrollo modificaciones en los trazados concretos justificadamente.



4. Se considera vinculante la localización de las zonas verdes, según la documentación grafica del Plan General, incorporándose el arroyo Saladillo como espacio verde local. El planeamiento de desarrollo deberá incluir el tratamiento vegetal y ajardinamiento de este espacio así como el tratamiento como eje urbano de las márgenes de la carretera N-432.
5. Los propietarios o promotores de estos suelos estarán obligados a costear y, en su caso, a ejecutar las obras de conexión con los sistemas generales de infraestructuras exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere.
6. El PAU establecerá la línea de edificación de la carretera teniendo en cuenta la legislación vigente aplicable.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *PAU FS*

#### *DATOS GENERALES*

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
denominación: FUENTE DE LA SALUD  
hoja/s nº orden: H-10, H-11

#### *DATOS DE ORDENACIÓN*

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANISTICA  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 176.516  
índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,37  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 65.311  
usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES, TERCARIO Y EQUIPAMIENTOS  
usos incompatibles: INDUSTRIALES 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> Y 4<sup>a</sup> CATEGORIAS  
formulación y redacción del PAU: PRIVADA

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO*

1. Área de extensión con tipologías residenciales de baja densidad, delimitado sobre terrenos localizados en la periferia sur del casco urbano sobre la ladera oeste del cerro San Cristóbal y a ambos lados de la carretera N-432, con el objeto de conformar un área residencial y de equipamientos de alta calidad ambiental y paisajística en este importante acceso sur a la ciudad.
2. Deberá desarrollarse con un cuidado proyecto paisajístico del conjunto y con la ordenanza (UA) Unifamiliar aislada de este Plan General y una altura máxima de 2 plantas.
3. La estructura viaria, propuesta en la documentación grafica de este Plan General, se considera vinculante en cuanto a las conexiones pretendidas del sector con la trama viaria del borde sur del casco urbano y con el área de equipamientos del cerro del Minguillar, pudiéndose efectuar, no obstante lo anterior, mediante el planeamiento de desarrollo modificaciones en los trazados concretos justificadamente. El planeamiento de desarrollo deberá incluir el tratamiento como eje urbano de las márgenes de la carretera N-432.
4. Corresponderá a los propietarios o promotores de estos suelos la ejecución de una rotonda, análoga a la representada en la documentación grafica de este Plan General, con objeto de conectar adecuadamente las dos zonas del sector y facilitar el acceso a los equipamientos del cerro del Minguillar.

5. Se considera vinculante la localización de las zonas verdes, según la documentación gráfica de este Plan General, en la zona arbolada protegida de la ribera del Marbella, incorporando esta como espacio verde local.
6. Los equipamientos de carácter público y/o privado, así como los usos terciarios se localizarán, preferentemente en la zona del sector por debajo de la N-432.
7. Para las edificaciones destinadas a usos terciarios y de equipamiento público y/o privado, el Plan Parcial propondrá las condiciones de ordenación de dichas edificaciones.
8. Los propietarios o promotores de estos suelos estarán obligados a costear y, en su caso, a ejecutar las obras de conexión con los sistemas generales de infraestructuras exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere.
9. El PAU establecerá la línea de edificación de la carretera teniendo en cuenta la legislación vigente aplicable.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

*PAU CA*

### *DATOS GENERALES*

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: CERRO DE LA ANTIGUA

hoja/s nº orden: H-4, H-7

### *DATOS DE ORDENACIÓN*

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 49.531

índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,80

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 39.625

usos globales: AGROPECUARIO, SILOS Y ALMACENES DE ABONO Y HERBICIDAS, PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS, ASERRADEROS, GRANJAS AVÍCOLAS Y ESTABLOS DE GANADO

usos incompatibles: RESIDENCIAL Y TERCIARIO

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

### *OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO*

1. Área de extensión para uso agropecuario exclusivo, delimitado sobre terrenos localizados en la periferia oeste del casco urbano sobre la ladera sur del cerro Pedrea y procedente de un sector urbanizable de uso agropecuario del planeamiento anterior que no llegó a desarrollarse, con el objeto de mantener la disponibilidad de suelo para este uso ya consolidado en la zona.
2. Dado el carácter singular del tipo de instalación requerida para el uso agropecuario, el PAU establecerá una ordenanza y condiciones de edificación acordes con los objetivos del mismo.
3. Los propietarios o promotores de estos suelos estarán obligados a costear y, en su caso, a ejecutar las obras de conexión con los sistemas generales de infraestructuras exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la

dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

*PAU PEG*

### *DATOS GENERALES*

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)  
denominación: PARQUE EMPRESARIAL GUADAJEZ  
hoja/s nº orden: H-15

### *DATOS DE ORDENACIÓN*

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 927.016  
índice de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 0,60  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 556.210  
usos globales: INDUSTRIAL Y COMERCIAL  
usos compatibles: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES  
usos incompatibles:  
formulación y redacción del PAU: MUNICIPAL

### **OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO**

1. Área de extensión para uso industrial con tipología de parque empresarial, localizada en suelos al norte del casco urbano de Baena y con acceso desde la carretera CO-284, con objeto de facilitar la implantación de grandes industrias en el ámbito de la Mancomunidad del Guadajoz. Los usos previstos son los industriales, comerciales, terciario y equipamientos públicos y/o privados. Se consideran compatibles los usos residenciales de baja densidad en parcela exclusiva, con tipologías unifamiliares, con objeto de cubrir futuras necesidades de alojamiento generadas por la implantación de las actividades empresariales e industriales especializadas del sector que demandan este tipo de residencia. En todo caso el techo máximo edificable destinado a este uso residencial compatible no superará el 10 % del techo edificable del sector y el número máximo de viviendas será 250.
2. Se considera vinculante la estructura viaria propuesta en la documentación gráfica de este Plan General en cuanto a las conexiones pretendidas para el sector, pudiéndose efectuar, no obstante lo anterior, mediante el planeamiento de desarrollo modificaciones en los trazados concretos justificadamente.
3. Se deberá respetar el trazado de la vía pecuaria existente con su anchura legal de 37,61 m como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, según las determinaciones contenidas en este Plan General. De acuerdo a lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental si cuando se deslinda la vía pecuaria resultase que el sector incluye terrenos de la vía pecuaria se dará a ésta una superficie equivalente a la afectada.
4. Los propietarios o promotores de estos suelos estarán obligados a costear y a ejecutar las obras de conexión con los sistemas generales de infraestructuras exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere. El sector, deberá costear y ejecutar sistemas de depuración de aguas residuales autónomos. En todo caso la mejora del firme y trazado de

la carretera CO-284 hasta Baena será ejecutada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

5. El PAU establecerá la línea de edificación de la carretera teniendo en cuenta la legislación vigente aplicable.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO*

#### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA PERI VG*

#### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: VIRGEN DE GUADALUPE  
hoja/s nº orden: H-8

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 22.700  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) 1,144  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 25.969  
usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES Y TERCIARIO  
ordenanza/s de aplicación: ENSANCHE (E)

#### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 1,144  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 2ª CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO*

viales (V): cuantificación superficial según PERI  
espacios libres y zonas verdes (EL): según legislación vigente otras dotaciones  
publicas (EQ): según legislación vigente  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO Y ORDENACION*

1. Objetivos: sustitución del asentamiento industrial existente, la Cooperativa Olivarrera Virgen de Guadalupe, por uno de vivienda más acorde con el uso residencial del entorno.
  1. La implantación de un proyecto residencial en esta ubicación propicia la apertura de nuevo viario que completa y permeabiliza la estructura urbana de esta zona sur del ensanche.
  2. Implantación de usos terciarios y de equipamiento en un enclave privilegiado por su centralidad y proximidad al casco antiguo.
2. El PERI procurara, mediante la ordenación que proponga, abrir conexiones entre los dos sectores de Pedro Muñoz (PA PP PM-1 y PP PM-2) y el resto del ensanche.

1. Trazado de un vial que conecte las calles Valdelomar y Pineda y/o Natalio Rivas con el vial estructurante del sector PAU SL a través del viario del sector PP PM-2.
2. Abrir tráficos y zonas peatonales exclusivas independientes de los tráficos rodados.
3. La edificación será alineada a vial en todo el perímetro del sector y en los viales de tráfico rodado que se propongan.
  1. Las tipologías serán plurifamiliares y unifamiliares en manzana cerrada con la ordenanza (E) de la Zona Ensanche y una altura máxima de PB+2.
  2. En caso de proponer algún uso terciario o de equipamiento de carácter singular, este podrá albergarse en edificio exento con condiciones fijadas por el propio PERI.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA PERI DH DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: LA DEHESILLA  
hoja/s n° orden: H-12

### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 12.970  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) 0,40  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 5.188  
usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES  
ordenanza/s de aplicación: ALBENDIN (A)

### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 0,40  
sistema de actuación: COMPENSACIÓN  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1ª CUATRIENIO

### *CESIONES DE SUELO*

viales (V): cuantificación superficial según PERI  
espacios libres y zonas verdes (EL): según legislación vigente  
otras dotaciones públicas (EQ): según legislación vigente  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

### **OBJETIVOS Y CONDICIONES**

1. Objetivos: creación de un sector de uso residencial en la zona sur del casco de la pedanía de Albendín y con acceso desde la calle Ríos con objeto de completar la ordenación de esta zona sur del núcleo.
2. El PERI procurará, mediante la ordenación que proponga, resolver su viario interno con un trazado en U, con entrada y salida a la calle Ríos y adaptándose a las curvas de nivel, de forma que se produzca el mínimo movimiento de tierras posible.

3. La edificación será unifamiliar adosada con la ordenanza ( A) de la Zona Albendín y una altura máxima de PB+1.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA PERI MH DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: MAJADAHONDA  
hoja/s nº orden: H-12

### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 10.729  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) 0,40  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 4.292  
usos globales: RESIDENCIALES PLURIF. Y UNIFAMILIAR  
ordenanza/s de aplicación: ALBENDIN (A)

### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 0,40  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1ª CUATRIENIO

### *CESIONES DE SUELO*

viales (V): cuantificación superficial según PERI  
espacios libres y zonas verdes (EL): según legislación vigente  
otras dotaciones publicas (EQ): según legislación vigente  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Objetivos: sustitución del uso industrial determinado para este sector por el planeamiento anterior, por uno residencial más acorde con la topografía en ladera acusada del terreno.
2. El PERI procurara, mediante la ordenación que proponga, resolver su virio interno con un trazado en U, con entrada y salida a la carretera CP-11 y adaptándose a las curvas de nivel, de forma que se produzca el mínimo movimiento de tierras posible.
3. La edificación será unifamiliar adosada con la ordenanza ( A) de la Zona Albendín y una altura máxima de PB+1.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA PERI DA*

### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano Consolidado  
denominación: DUQUE DE AHUMADA  
hoja/s nº orden: H-5

### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 14.645  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) 1,97  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 28.850  
usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES DE PROTECCIÓN OFICIAL  
ordenanza/s de aplicación: ENSANCHE (E)

### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 1,97  
sistema de actuación:  
iniciativa: MUNICIPAL  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

### *CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V): cuantificación superficial según PERI  
espacios libres y zonas verdes (EL): según legislación vigente  
otras dotaciones publicas (EQ): según legislación vigente  
cesión de aprovechamiento (AM):

### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Objetivos: sustitución del uso de equipamiento escolar actualmente existente por el residencial para promoción de vivienda sometida a algún régimen de Protección Oficial.
  1. El desarrollo de esta actuación queda condicionado a la aprobación por el órgano competente en materia de educación del traslado del equipamiento educativo existente. A estos efectos el PERI deberá contar con el informe favorable de dicho órgano antes de su aprobación.
  2. Se considera que la ordenación de la edificación del sector no requiere, necesariamente, la apertura de viales rodados.
    1. El PERI resolverá, con la ordenación que proponga, los espacios libres necesarios y, en cualquier caso, procurará disociar el tráfico rodado del peatonal, reduciendo aquel al mínimo necesario
  3. La edificación será alineada a vial en todo el perímetro exterior del sector. Las tipologías serán las de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada según la ordenanza (E) de la Zona Ensanche y una altura máxima de PB+2.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA PERI NR*

### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: PERI / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: NATALIO RIVAS  
hoja/s nº orden: H-8

### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 6.169  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) 1,80  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 11.104  
usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES Y TERCIARIO  
ordenanza/s de aplicación: ENSANCHE (E)

#### DATOS DE GESTIÓN

aprovechamiento medio (AM): 1,80  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 2ª CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO*

viales (V): cuantificación superficial según PERI  
espacios libres y zonas verdes (EL): según legislación vigente  
otras dotaciones publicas (EQ): según legislación vigente  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO Y ORDENACIÓN*

1. Objetivos: apertura y urbanización de un vial como prolongación de la calle Rivas y Arrabal, en el ensanche urbano, y ordenación de parcelas para uso residencial.
2. Los propietarios y/o promotores de este suelo estarán obligados a costear y ejecutar las obras de urbanización del vial, según el trazado grafiado en la documentación grafica de este Plan General.
3. Las parcelas de uso residencial se ordenaran con edificación alineada a vial. Las tipologías serán las de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada con la ordenanza (E) de la Zona Ensanche y una altura máxima de PB+2.

#### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

##### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED CN-1*

##### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: CAÑADA NORTE 1  
hoja/s nº orden: H-4

##### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 10.085  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 1,130  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 11.396  
usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES  
ordenanza/s de aplicación: CASCO ANTIGUO (CA)

##### *DATOS DE GESTIÓN*



aprovechamiento medio (AM): 1,130  
sistema de actuación: COMPENSACIÓN  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V): 2.312  
espacios libres y zonas verdes (EL): 1.629  
otras dotaciones publicas (EQ):  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. **Ámbito procedente del PERI Cañada Norte, aprobado inicialmente por el ayuntamiento el 16/05/95. El PERI no llegó a aprobarse definitivamente, no obstante, la propuesta de ordenación y objetivos del documento siguen siendo validos para conseguir la terminación de esta pieza fundamental de borde del casco antiguo de la ciudad. El Plan General, asumiendo el trazado realizado por el PERI, lo divide en cuatro unidades de ejecución con el objeto de facilitar la gestión y ejecución de las mismas.**
  1. **Objetivos: ordenación del paisaje urbano del sector recuperando el espacio físico del arroyo de la Cañada integrándolo en el sistema de espacios libres. Organización de los accesos rodados y peatonales, enlazándolos con la trama viaria existente. Resolución del borde del casco consolidado con nuevos frentes edificados, creando suelo residencial en espacios actualmente vacíos.**
2. **Se consideran vinculantes las determinaciones contenidas en la documentación grafica de este Plan General relativas a:**
  1. **El trazado del espacio central del arroyo de la Cañada.**
  2. **El trazado del sistema viario, rodado y peatonal.**
  3. **La ordenación de los espacios libres y zonas verdes.**
  4. **La ordenación, alineaciones y alturas de las parcelas edificables.**
3. **La edificación será alineada a vial y las tipologías de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada con la ordenanza (CA) de la Zona Casco Antiguo y las alturas máximas señaladas en los Planos.**
4. **Se redactara, conjuntamente con el Estudio de Detalle, un Proyecto de Urbanización.**
5. **No obstante lo anterior, el ED podrá efectuar sobre los trazados grafiados en los Planos del Plan y con las limitaciones establecidas en la legislación urbanística aplicable las precisiones o modificaciones "puntuales" oportunas que, por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón debidamente justificada, resultaren convenientes, siempre que no se alteren sustancialmente el trazado lineal unitario del conjunto del espacio publico del arroyo de la Cañada, las conexiones viarias rodadas y peatonales pretendidas ni la ordenación y alineaciones de las parcelas edificables.**

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

#### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED CN-2A*

#### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: CAÑADA NORTE 2A  
hoja/s nº orden: H-4, H-5

## *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 4.031

edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 1,1659

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 4.700

usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES Y COMERCIAL

ordenanza/s de aplicación: CASCO ANTIGUO (CA)

## *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 1,1659

sistema de actuación: COMPENSACIÓN

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

## *CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V) y espacios libres (EL): 2.045

cesion de aprovechamiento (AM): 10% del AM

## *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Ámbito procedente del PERI Cañada Norte, aprobado inicialmente por el ayuntamiento el 16/05/95. El PERI no llegó a aprobarse definitivamente, no obstante, la propuesta de ordenación y objetivos del documento siguen siendo válidos para conseguir la terminación de esta pieza fundamental de borde del casco antiguo de la ciudad. El Plan General, asumiendo el trazado realizado por el PERI, lo divide en cinco unidades de ejecución con el objeto de facilitar la gestión y ejecución de las mismas.
  1. Objetivos: ordenación del paisaje urbano del sector recuperando el espacio físico del arroyo de la Cañada integrándolo en el sistema de espacios libres. Organización de los accesos rodados y peatonales, enlazándolos con la trama viaria existente. Resolución del borde del casco consolidado con nuevos frentes edificables, creando suelo residencial en espacios actualmente vacíos.
2. Se consideran vinculantes las determinaciones contenidas en la documentación gráfica de este Plan General relativas a:
  1. El trazado del espacio central del arroyo de la Cañada.
  2. El trazado del sistema viario, rodado y peatonal.
  3. La ordenación de los espacios libres y zonas verdes.
  4. La ordenación, alineaciones y alturas de las parcelas edificables.
3. La edificación será alineada a vial y las tipologías de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada con la ordenanza (CA) de la Zona Casco Antiguo y las alturas máximas señaladas en los Planos.
4. Se redactará, conjuntamente con el Estudio de Detalle, un Proyecto de Urbanización.
5. No obstante lo anterior, el ED podrá efectuar sobre los trazados grafados en los Planos del Plan y con las limitaciones establecidas en la legislación urbanística aplicable las precisiones o modificaciones "puntuales" oportunas que, por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón debidamente justificada, resultaren convenientes, siempre que no se alteren sustancialmente el trazado lineal unitario del conjunto del espacio público del arroyo de la Cañada, las conexiones viarias rodadas y peatonales pretendidas ni la ordenación y alineaciones de las parcelas edificables.

6. Se admite el uso comercial en las parcelas con frente a la calle Laureano Fernández Martos, por considerarse esta una ubicación idónea para la implantación de este uso.
  1. En el caso de implantarse este uso, se respetaran en todo caso, las alineaciones y alturas especificadas en la documentación grafica del Plan.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED CN-2B*

#### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: CAÑADA NORTE 2B  
hoja/s nº orden: H-5

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 2.328  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 1,2942  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 3.013  
usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES Y COMERCIAL  
ordenanza/s de aplicación: CASCO ANTIGUO (CA)

#### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 1,2942  
sistema de actuación: COMPENSACIÓN  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V) y espacios libres (EL): 639  
cesion de aprovechamiento (AM): 10% del AM

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Ámbito procedente del PERI Cañada Norte, aprobado inicialmente por el ayuntamiento el 16/05/95. El PERI no llego a aprobarse definitivamente, no obstante, la propuesta de ordenación y objetivos del documento siguen siendo validos para conseguir la terminación de esta pieza fundamental de borde del caco antiguo de la ciudad. El Plan General, asumiendo el trazado realizado por el PERI, lo divide en cinco unidades de ejecución con el objeto de facilitar la gestión y ejecución de las mismas.
  1. Objetivos: ordenación del paisaje urbano del sector recuperando el espacio físico del arroyo de la Cañada integrándolo en el sistema de espacios libres. Organización de los accesos rodados y peatonales, enlazándolos con la trama viaria existente. Resolución del borde del casco consolidado con nuevos frentes edificados, creando suelo residencial en espacios actualmente vacíos.
2. Se consideran vinculantes las determinaciones contenidas en la documentación grafica de este Plan General relativas a:

1. El trazado del espacio central del arroyo de la Cañada.
2. El trazado del sistema viario, rodado y peatonal.
3. La ordenación de los espacios libres y zonas verdes.
4. La ordenación, alineaciones y alturas de las parcelas edificables.
3. La edificación será alineada a vial y las tipologías de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada con la ordenanza (CA) de la Zona Casco Antiguo y las alturas máximas señaladas en los Planos.
4. Se redactará, conjuntamente con el Estudio de Detalle, un Proyecto de Urbanización.
5. No obstante lo anterior, el ED podrá efectuar sobre los trazados grafiados en los Planos del Plan y con las limitaciones establecidas en la legislación urbanística aplicable las precisiones o modificaciones "puntuales" oportunas que, por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón debidamente justificada, resultaren convenientes, siempre que no se alteren sustancialmente el trazado lineal unitario del conjunto del espacio público del arroyo de la Cañada, las conexiones viarias rodadas y peatonales pretendidas ni la ordenación y alineaciones de las parcelas edificables.
6. Se admite el uso comercial en las parcelas con frente a la calle Laureano Fernández Martos, por considerarse esta una ubicación idónea para la implantación de este uso.
  1. En el caso de implantarse este uso, se respetaran en todo caso, las alineaciones y alturas especificadas en la documentación gráfica del Plan.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED CN-3*

#### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
 denominación: CAÑADA NORTE 3  
 hoja/s nº orden: H-5

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
 superficie (m<sup>2</sup> suelo): 9.913  
 edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 1,319  
 techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 13.075  
 usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES  
 ordenanza/s de aplicación: CASCO ANTIGUO (CA)

#### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 1,319  
 sistema de actuación: COMPENSACIÓN  
 iniciativa: PRIVADA  
 programa de actuación: 1º CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V): 2.133  
 espacios libres y zonas verdes (EL): 1.015  
 otras dotaciones públicas (EQ):  
 cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

## OBJETIVOS Y CONDICIONES

1. Ámbito procedente del PERI Cañada Norte, aprobado inicialmente por el ayuntamiento el 16/05/95. El PERI no llegó a aprobarse definitivamente, no obstante, la propuesta de ordenación y objetivos del documento siguen siendo válidos para conseguir la terminación de esta pieza fundamental de borde del casco antiguo de la ciudad. El Plan General, asumiendo el trazado realizado por el PERI, lo divide en cuatro unidades de ejecución con el objeto de facilitar la gestión y ejecución de las mismas.
  1. Objetivos: ordenación del paisaje urbano del sector recuperando el espacio físico del arroyo de la Cañada integrándolo en el sistema de espacios libres. Organización de los accesos rodados y peatonales, enlazándolos con la trama viaria existente. Resolución del borde del casco consolidado con nuevos frentes edificables, creando suelo residencial en espacios actualmente vacíos.
2. Se consideran vinculantes las determinaciones contenidas en la documentación gráfica de este Plan General relativas a:
  1. El trazado del espacio central del arroyo de la Cañada.
  2. El trazado del sistema viario, rodado y peatonal.
  3. La ordenación de los espacios libres y zonas verdes.
  4. La ordenación, alineaciones y alturas de las parcelas edificables.
3. La edificación será alineada a vial y las tipologías de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada con la ordenanza (CA) de la Zona Casco Antiguo y las alturas máximas señaladas en los Planos.
4. Se redactará, conjuntamente con el Estudio de Detalle, un Proyecto de Urbanización.
5. No obstante lo anterior, el ED podrá efectuar sobre los trazados grafados en los Planos del Plan y con las limitaciones establecidas en la legislación urbanística aplicable las precisiones o modificaciones "puntuales" oportunas que, por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón debidamente justificada, resultaren convenientes, siempre que no se alteren sustancialmente el trazado lineal unitario del conjunto del espacio público del arroyo de la Cañada, las conexiones viarias rodadas y peatonales pretendidas ni la ordenación y alineaciones de las parcelas edificables.

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED CN-4*

#### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: CAÑADA NORTE 4  
hoja/s nº orden: H-5

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 7.318  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 1,196  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 8.752  
usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES  
ordenanza/s de aplicación: CASCO ANTIGUO (CA)

#### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 1,196  
sistema de actuación: COMPENSACIÓN  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V): 2.230  
espacios libres y zonas verdes (EL): 1.682  
otras dotaciones publicas (EQ):  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. **Ámbito** procedente del PERI Cañada Norte, aprobado inicialmente por el ayuntamiento el 16/05/95. El PERI no llegó a aprobarse definitivamente, no obstante, la propuesta de ordenación y objetivos del documento siguen siendo validos para conseguir la terminación de esta pieza fundamental de borde del caco antiguo de la ciudad. El Plan General, asumiendo el trazado realizado por el PERI, lo divide en cuatro unidades de ejecución con el objeto de facilitar la gestión y ejecución de las mismas.
  1. **Objetivos:** ordenación del paisaje urbano del sector recuperando el espacio físico del arroyo de la Cañada integrándolo en el sistema de espacios libres. Organización de los accesos rodados y peatonales, enlazándolos con la trama viaria existente. Resolución del borde del casco consolidado con nuevos frentes edificados, creando suelo residencial en espacios actualmente vacíos.
2. Se consideran vinculantes las determinaciones contenidas en la documentación grafica de este Plan General relativas a:
  1. El trazado del espacio central del arroyo de la Cañada.
  2. El trazado del sistema viario, rodado y peatonal.
  3. La ordenación de los espacios libres y zonas verdes.
  4. La ordenación, alineaciones y alturas de las parcelas edificables.
3. La edificación será alineada a vial y las tipologías de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada con la ordenanza (CA) de la Zona Casco Antiguo y las alturas máximas señaladas en los Planos.
4. Se redactará, conjuntamente con el Estudio de Detalle, un Proyecto de Urbanización.
5. No obstante lo anterior, el ED podrá efectuar sobre los trazados grafiados en los Planos del Plan y con las limitaciones establecidas en la legislación urbanística aplicable las precisiones o modificaciones "puntuales" oportunas que, por circunstancias derivadas de la topografía del terreno o razón debidamente justificada, resultaren convenientes, siempre que no se alteren sustancialmente el trazado lineal unitario del conjunto del espacio publico del arroyo de la Cañada, las conexiones viarias rodadas y peatonales pretendidas ni la ordenación y alineaciones de las parcelas edificables.

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

#### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED SC DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: SCAFA  
hoja/s nº orden: H-5

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 3.885  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 2,06  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 8.010,54  
usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES  
ordenanza/s de aplicación: ENSANCHE (E)

#### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 2,06  
sistema de actuación: COMPENSACIÓN  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V):  
espacios libres y zonas verdes (EL):  
otras dotaciones publicas (EQ):  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Objetivos: sustitución del asentamiento industrial existente, Cooperativa Textil SCAFA, por el uso de vivienda más acorde con el carácter residencial del entorno.
2. La edificación será alineada a vial y las tipologías de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada con la ordenanza (E) de la Zona Ensanche y una altura máxima de PB+2+ATICO.

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

#### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED SV*

#### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: SEVILLANA  
hoja/s nº orden: H-8

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 3.980  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 1,95  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 7.761  
usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES  
ordenanza/s de aplicación: ENSANCHE (E)

#### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 1,95  
sistema de actuación: COMPENSACIÓN  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 2º CUATRIENIO

## *CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V): 520

espacios libres y zonas verdes (EL):

otras dotaciones publicas (EQ):

cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

## *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Objetivos: sustitución de la subestación eléctrica ubicada en la zona sur del ensanche por razón de incompatibilidad con el uso residencial y de equipamiento escolar del entorno, por un proyecto residencial.
  1. Si bien se considera que el traslado de esta instalación a suelo no urbanizable, no es previsible a corto plazo, el Plan General no puede dejar de plantear su traslado por las razones descritas de su incompatibilidad con el entorno.
  2. La implantación de un proyecto residencial en esta ubicación, propicia la apertura de nuevo viario que completa la estructura urbana de esta zona sur del ensanche.
  3. El traslado de la subestación posibilitara, asimismo, el desarrollo del sector urbanizable residencial PP PM-2, colindante con la instalación.
2. Los propietarios de este suelo costearan y ejecutaran su parte correspondiente de los viales propuestos en la documentación grafica del Plan General, que se consideran vinculantes. No obstante, lo anterior, si el sector PP PM-2 realizara alguna modificación en el trazado de los mismos, estos viales modificados tendrán el carácter de vinculantes.
3. La edificación será alineada a vial y las tipologías de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada con la ordenanza (E) de la Zona Ensanche y una altura máxima de PB+2.
4. El Estudio de Detalle procurara, mediante la ordenación que proponga, una solución arquitectónica que, visual y volumetricamente, se integre con los sectores urbanizables residenciales colindantes.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED CAS*

#### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado

denominación: CATEDRÁTICO ALCALA SANTAELLA

hoja/s n° orden: H-5

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 1.092

edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 2,20

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 2.402

usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES

ordenanza/s de aplicación: ENSANCHE (E)

#### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 2,20

sistema de actuación: COMPENSACION



iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

*CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V):  
espacios libres y zonas verdes (EL):  
otras dotaciones publicas (EQ):  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

*OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Objetivos: ordenación de una parcela del ensanche para su ocupación residencial.
2. El frente de la edificación a la calle Catedrático Alcalá Santaella será alineado a vial. El pasaje peatonal que da acceso a la parcela desde la calle Maestro Leiva Repiso, no tendrá consideración de alineación a efectos de aplicación de la ordenanza. No obstante, se permitirá la apertura de huecos de iluminación y ventilación a dicho pasaje.
3. La ordenanza de aplicación será la (E) de la Zona Ensanche, con las tipologías de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada y una altura máxima de PB+2.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

*ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED VP*

*DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: VALDELOMAR Y PINEDA  
hoja/s nº orden: H-8

*DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 9.370  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 1,950  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 18.271  
usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES  
ordenanza/s de aplicación: ENSANCHE (E)

*DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 1,950  
sistema de actuación: COMPENSACIÓN  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

*CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V): 2.467  
espacios libres y zonas verdes (EL):  
otras dotaciones publicas (EQ):  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

## *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Objetivos: apertura de un vial que conecte las calles Coronel Adolfo de los Ríos con la prolongación de Diego de Ávila y ordenación de la parcela resultante para su ocupación residencial.
2. Los propietarios y/o promotores de estos suelos estarán obligados a costear y ejecutar las obras de urbanización del mencionado vial.
3. La edificación será alineada a vial en todo el perímetro del sector, pudiendo el Estudio de Detalle ordenar el interior de la parcela con pasajes y espacios exclusivamente peatonales de carácter público y/o privado.
4. Las tipologías serán de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada con la ordenanza (E) de la Zona Ensanche y una altura máxima de PB+2.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED FA*

#### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: FABRICA DE ACEITE  
hoja/s n° orden: H-5

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 8.083  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 1,950  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 15.762  
usos globales: ALMAZARA / MUSEO Y RESIDENCIALES PLURIFAM. Y UNIFAMILIARES  
ordenanza/s de aplicación: ENSANCHE (E)

#### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 1,950  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO (²s)*

viales (V): 592  
espacios libres y zonas verdes (EL):  
otras dotaciones publicas (EQ):  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

## *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Objetivos: creación de una unidad residencial en lo que actualmente es el conjunto de edificaciones de una almazara, compatibilizando ambos usos y aquellos otros de tipo museístico y/o turístico que pudieran surgir al amparo de esta.

1. No se consideran, a efectos de aplicación de la normativa de este Plan General, fuera de ordenación las actividades industriales actuales. No obstante, se realizarán las obras de mejora y/o reforma necesarias en las instalaciones al objeto de minimizar su impacto ambiental.
2. Se abrirá una calle peatonal con una anchura mínima de 7 m, análoga a la grafiada en la documentación del Plan General, que conecte las calles Catedrático Alcalá Santaella y la Avda. de Cervantes. Este vial podrá tener carácter de acceso privado si se situara bajo el un sótano de aparcamiento. Si se plantea un acceso desde la calle Leiva Repiso, este tendrá el carácter de pasaje peatonal cubierto.
  1. A los efectos de apertura de la mencionada calle peatonal, no se consideraran fuera de ordenación, aquellos edificios existentes y sus actividades que no afecten a las alineaciones de la nueva calle, más bien, el trazado de la misma tendrá en cuenta los edificios más significativos, en particular la bodega.
  2. La alineación de esta calle recayente a la fábrica de aceite tendrá tratamiento de fachada.
3. Las tipologías serán de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada con la ordenanza (E) de la Zona Ensanche y una altura máxima de PB+2, a excepción del frente edificado con fachada al Parque que podrá tener una altura máxima de PB+2+ATICO.
4. El Estudio de Detalle procurará un cuidado tratamiento de los espacios libres y una composición adecuada al entorno que realce el valor arquitectónico singular del conjunto edificatorio de la almazara.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED TSB*

#### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: TRAVESIA SAN BLAS  
hoja/s nº orden: H-5

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 2.944  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 2,20  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 6.477  
usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES  
ordenanza/s de aplicación: ENSANCHE (E)

#### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 2,20  
sistema de actuación: COMPENSACIÓN  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V): 751  
espacios libres y zonas verdes (EL):

otras dotaciones publicas (EQ):  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Objetivos: apertura y urbanización de un vial que conecte las calles Mateo Gaya y Padre Villoslada como prolongación de la calle San Blas y ordenación de parcela residencial.
2. El vial tendrá una anchura de 12 m según el trazado grafiado en los Planos del Plan.
3. Los propietarios y/o promotores de este suelo estarán obligados a costear y ejecutar las obras de urbanización de dicho vial.
4. Las tipologías serán de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada con la ordenanza (E) de la Zona Ensanche y una altura máxima de PB+2, a excepción de las parcelas con frente a Avda. Padre Villoslada que podrán tener una altura máxima de PB+2+ATICO.

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

#### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED MG*

##### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: MATEO GAYA  
hoja/s nº orden: H-5

##### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 2.299  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 2,00  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 4.598  
usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES  
ordenanza/s de aplicación: ENSANCHE (E)

##### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 2,00  
sistema de actuación: COMPENSACIÓN  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

##### *CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V): 1.100  
espacios libres y zonas verdes (EL): 120  
otras dotaciones publicas (EQ):  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Objetivos: apertura y urbanización de un tramo viario entre las calle Mateo Gaya y Alemania, del ensanche urbano, con objeto de posibilitar la continuidad del trafico rodado a lo largo de la calle Poeta Francisco Baena

que conforma el tramo este de la ronda interior de la ciudad y la incorporación para uso residencial de la parcela triangular formada en la bifurcación de dichas calles.

2. Los propietarios y/o promotores de este suelo estarán obligados a costear y ejecutar las obras de urbanización de dicho vial, según el trazado grafiado en la documentación grafica de este Plan General. Deberán, asimismo, urbanizar como espacio libre publico el área situada en el frente menor de la parcela, según se recoge en la documentación gráfica del Plan.
3. La edificación será alineada a vial en todo el perímetro del sector edificable, la tipología será de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada con la ordenanza (E) de la Zona Ensanche y una altura máxima de PB+2. Dadas las condiciones singulares de la parcela, el Estudio de Detalle procurara, con la ordenación que proponga, un cuidado estudio volumétrico y de composición y tratamiento de las fachadas.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED IV-1*

#### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: INDUSTRIAL VALENZUELA 1  
hoja/s nº orden: H-5

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 6.038  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 1,60  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 9.662  
usos globales: INDUSTRIALES 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> CATEGORIAS  
ordenanza/s de aplicación: IND-H

#### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 1,60  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V): 1.333  
espacios libres y zonas verdes (EL):  
otras dotaciones publicas (EQ):  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Objetivos: apertura y urbanización de un vial paralelo a la calle Poeta Francisco Baena- entre calles Mateo Gaya y Padre Villoslada- y reordenación de parcelas de uso industrial.
2. Las condiciones de ordenación y edificación serán similares a las de la Ordenanza (IND-H).

1. El Estudio de Detalle definirá, específicamente, y de acuerdo con las Normas Generales de Edificación de este Plan General, las condiciones relativas al fondo edificable para las parcelas cuyo lindero de fondo es medianero con el sector residencial ED. FB.
3. Los propietarios y/o promotores de este suelo estarán obligados a costear y ejecutar las obras de urbanización del vial, según el trazado grafiado en el los Planos del Plan.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED IV-2*

#### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: INDUSTRIAL VALENZUELA 2  
hoja/s n° orden: H-5

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 3.833  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 1,50  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 5.750  
usos globales: INDUSTRIAL 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup> CATEGORIAS  
ordenanza/s de aplicación: IND-H

#### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 1,50  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V): 974  
espacios libres y zonas verdes (EL):  
otras dotaciones publicas (EQ):  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Objetivos: apertura y urbanización de un vial paralelo a la calle Poeta Francisco Baena- entre calles Mateo Gaya y Padre Villoslada- y reordenación de parcelas de uso industrial.
2. Las condiciones de ordenación y edificación serán similares a las de la Ordenanza (IND-H). B.1) El Estudio de Detalle definirá, específicamente, y de acuerdo con la Normas Generales de Edificación de este Plan General, las condiciones relativas al fondo edificable para las parcelas cuyo lindero de fondo es medianero con el sector residencial ED. FB. y con la parcela de Equipamiento ocupada por la Escuela Infantil La Serranía
3. Los propietarios y/o promotores de este suelo estarán obligados a costear y ejecutar las obras de urbanización del vial, según el trazado grafiado en el Plan General.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED FB*

#### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: FRANCISCO BAENA  
hoja/s n° orden: H-5

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 5.096  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 1,95  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 9.937  
usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES  
ordenanza/s de aplicación: ENSANCHE (E)

#### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 1,95  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1° CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V):  
espacios libres y zonas verdes (EL):  
otras dotaciones publicas (EQ):  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Objetivos: sustitución del uso industrial existente por el residencial.
2. La edificación será alineada a vial y las tipologías de vivienda plurifamiliar y unifamiliar en manzana cerrada con la ordenanza (E) de la Zona Ensanche y una altura máxima de PB+2.
3. El Estudio de Detalle definirá, específicamente, y de acuerdo con la Normas Generales de Edificación de este Plan General, las condiciones relativas al fondo edificable de la parcela cuyo lindero de fondo es medianero con los sectores industriales ED.IV-1 y ED.IV-2.
  1. El Estudio de Detalle definirá asimismo, de acuerdo con las Normas Generales de Edificación del Plan, las condiciones específicas para la edificación situada en la parcela cuyo lindero lateral es medianero con la parcela de Equipamiento ocupada por la Escuela Infantil La Serranía.

## **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED MRA*

#### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: MIRADOR RONDA DEL ALMENDRAL  
hoja/s nº orden: H-12

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 1.262  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m2s): 0,90  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 1.136 bajo rasante  
usos globales: APARCAMIENTO  
ordenanza/s de aplicación: según ordenanza del Plan General

#### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 0,90  
sistema de actuación: COMPENSACION  
iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V):  
espacios libres y zonas verdes (EL):  
otras dotaciones publicas (EQ):  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Objetivos: creación de un mirador sobre la vega del río Guadajoz en la calle Ronda del Almendral, en Albendín, y ocupación del mismo "bajo rasante" con aparcamientos.
2. El uso bajo rasante de los terrenos afectados será exclusivamente de aparcamiento. El Estudio de Detalle deberá proponer un cuidado tratamiento de la fachada del sótano hacia las Huertas de Albendín, para integrar la construcción en el entorno natural circundante y minimizar su impacto visual.
3. El Estudio de Detalle, deberá incluir una propuesta de tratamiento del mirador como espacio publico, incorporando el mobiliario urbano y elementos de protección adecuados.
4. Los propietarios y/o promotores de estos suelos estarán obligados a costear y ejecutar las obras de urbanización de dicho mirador constituyendo el mismo una servidumbre pública.

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

#### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED CA*

#### *DATOS GENERALES*

ámbito / tipo de suelo: Unidad de Ejecución / Suelo Urbano No Consolidado  
denominación: CERRO DE LA ANTIGUA  
hoja/s nº orden: H-4, H-7

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*



instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 27.762  
edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s): 1,00  
techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 27.762  
usos globales: AGROPECUARIOS  
ordenanza/s de aplicación: según ordenanza del Plan General

#### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 1,00  
sistema de actuación: COOPERACION  
iniciativa: MUNICIPAL  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO (m<sup>2</sup>s)*

viales (V):  
espacios libres y zonas verdes (EL):  
otras dotaciones publicas (EQ):  
cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. Objetivos: urbanización del vial Camino de Salobreja, desde la carretera N-432 hasta el limite norte del sector, y de los accesos a las instalaciones agropecuarias. Acondicionamiento general de las instalaciones.
2. Se desarrollará, mediante sistema de Cooperación, la urbanización y acondicionamiento del Camino de Salobreja que sirve como eje estructurante a este sector de uso agropecuario exclusivo.
3. Se regularizará la sección del vial según la normativa de este Plan General, ejecutándose el acerado necesario y los vados para acceso de vehículos a cada instalación.
4. Se acondicionarán las acometidas de cada instalación a la red general de infraestructuras. Los propietarios de las instalaciones agropecuarias estarán obligados a costear y, en su caso, a ejecutar las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichas redes generales si fuese necesario.
5. Se acondicionarán, en cada instalación agropecuaria, aquellos aspectos relativos al mantenimiento de las adecuadas condiciones de uso e higiene del sector.

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

#### *ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS*

AA CAV

#### *DATOS GENERALES*

tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado  
denominación: APERTURA DE LA CALLE AGUSTIN VALVERDE  
hoja/s nº orden: H-5

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: PROYECTO DE URBANIZACION  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 531  
ordenanzas de aplicación:  
iniciativa: MUNICIPAL  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
sistema de actuación: EXPROPIACION

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. El objetivo de esta actuación es la apertura y urbanización de la prolongación de la calle Agustín Valverde hasta su confluencia con la calle Arquitecto Mateo Gaya.
2. La urbanización será ejecutada por el Ayuntamiento previa obtención del suelo necesario por expropiación.

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

*AA ECP*

#### *DATOS GENERALES*

tipo de suelo: Suelo Urbano Consolidado  
denominación: ENSANCHE DE LA CALLE PRIEGO  
hoja/s nº orden: H-5

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: PROYECTO DE URBANIZACION  
superficie (m<sup>2</sup> suelo): 135  
ordenanzas de aplicación:  
iniciativa: MUNICIPAL  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO  
sistema de actuación: EXPROPIACION

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

1. El objetivo de esta actuación es ensanchar la calle Priego en un punto muy estrecho por la existencia de una edificación.
2. La urbanización será ejecutada por el Ayuntamiento previa obtención del suelo necesario por expropiación.

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA PLANEAMIENTO APROBADO**

REGIMEN TRANSITORIO  
CUADRO RESUMEN DE PLANEAMIENTO APROBADO (REGIMEN TRANSITORIO)  
SUELO URBANO BAENA  
IDENTIFIC  
PLAN GENERAL Hojas/nº orden DENOMINACION ESTADO DE TRAMITACION  
CONDICIONES DE ORDENACION  
PA PEP LS H-7, H-8 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN LADERA SUR Aprobado  
definitivamente 27/07/95 Las del Plan Especial aprobado  
PA PERI CE  
H-8- PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR CAÑADA ESTE Aprobado  
definitivamente  
9/06/95

Las del Plan Especial aprobado  
PA ED LR H-8- ESTUDIO DE DETALLE LAGAR DE REYES Aprobado definitivamente  
30/03/93 Las del Estudio de Detalle aprobado

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA PLANEAMIENTO APROBADO**

CUADRO RESUMEN DE PLANEAMIENTO APROBADO (REGIMEN TRANSITORIO)  
SUELO URBANIZABLE BAENA

IDENTIFIC

PLAN GENERAL Hojas/nº orden DENOMINACION ESTADO DE TRAMITACION  
CONDICIONES DE ORDENACION

PA PP CC H-2 PLAN PARCIAL CERRO DEL CAMELLO Plan Parcial aprobado  
definitivamente 07/02

Las del Plan Parcial aprobado

PA PP PM-1 H-8 PLAN PARCIAL PEDRO MUÑOZ 1 Plan Parcial aprobado  
definitivamente 20/12/01

Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente 31/05/02 Las del Plan Parcial y  
Proyecto de Urbanización aprobados

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA PLANEAMIENTO APROBADO**

CUADRO RESUMEN DE PLANEAMIENTO APROBADO (REGIMEN TRANSITORIO)  
SUELO URBANO ALBENDIN

IDENTIFIC

PLAN GENERAL Hojas/nº orden DENOMINACION ESTADO DE TRAMITACION  
CONDICIONES DE ORDENACION

PA ED SA H-12 ESTUDIO DE DETALLE CALLES SANTA ANA Y LUQUE Aprobado  
definitivamente

13/07/93 Las del Estudio de Detalle aprobado

PA ED LP H-12 ESTUDIO DE DETALLE LA PEDRIZA Aprobado definitivamente  
20/03/91 Las del Estudio de Detalle aprobado

PA ED CR H-12 ESTUDIO DE DETALLE CALLE RIOS Aprobado definitivamente  
25/10/85 Las del Estudio de Detalle aprobado

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO**

#### *SISTEMAS GENERALES*

#### 1. ESPACIOS LIBRES

##### o AREAS RECREATIVAS

##### ▪ SGEL-AR-G.1: IZCAR

Se propone la creación de un área recreativa que conlleva la ordenación del eucaliptar existente, la creación de una zona de baño, la naturalización del azud y la adecuación de las márgenes del río.

Superficie: 16.500 m<sup>2</sup>

Programación: 1º Cuatrienio

##### ▪ SGEL-AR-G.2: PUENTE DE LA MATURRA

En las cercanías del Puente de la Maturra se instalará un área de recreo y descanso, en el eucaliptal situado junto a la venta.

Se aprovechará la sombra que genera dicho eucaliptal para colocar los distintos elementos de mobiliario urbano (mesas-merendero, bancos, etc.) Asimismo se realizarán plantaciones de bosque de ribera a ambos lados del puente.

Superficie: 12.200 m<sup>2</sup>

Programación: 1º Cuatrienio

▪ SGEL-AR-G.3: PUENTE DE PIEDRA

Se propone el reconocimiento del área recreativa ya existente en el eucaliptal localizado junto a este puente así como su ampliación y mejora mediante la instalación de mobiliario urbano, la creación de una pequeña playa artificial para baño, la plantación de vegetación de ribera y la colocación de elementos de bioingeniería para la protección de las orillas del río y para generar lugares de refugio para la fauna acuática entre otras actuaciones.

Superficie: 45.000 m<sup>2</sup>

Programación: 1º Cuatrienio

▪ SGEL-AR-G.4: PUENTE DE LA CTRA. DE VALENZUELA

Se propone el reconocimiento del área recreativa ya existente. El suelo ocupado por este área recreativa es de unos 9.800 m<sup>2</sup>.

▪ SGEL-AR-G.5: PARQUE FLUVIAL DE ALBENDÍN

Se propone la creación de un parque fluvial en el meandro que forma el río cuyo desarrollo está condicionado al encauzamiento artificial del río cortando dicho meandro tal como se propone en el proyecto de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. La longitud total de la actuación será de 606 m. en ambas márgenes. En Albendín existe actualmente un parque de carácter urbano que limita con el área de actuación y que quedará englobado en el nuevo parque fluvial de forma que constituya la transición lógica del área de carácter fluvial, ocupada por el nuevo espacio de uso público, hacia el espacio urbano de la población de Albendín.

Superficie: 75.000 m<sup>2</sup>

Programación: 1º Cuatrienio

○ SGEL-AR-M: AREA RECREATIVA DEL RIO MARBELLA (PARQUE FLUVIAL "EL MINGUILLAR")

Esta actuación se integra en el Proyecto de restauración hidrológico-ambiental, defensa contra avenidas y uso público del río Marbella el cual está promovido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. El objetivo de esta actuación es la creación de un área

recreativa ligada al río Marbella, en el entorno de la zona de Los Angeles. La actuación conlleva el acondicionamiento de la zona para uso público dotándola de aparcamientos, merenderos y zonas destinadas al esparcimiento y disfrute de la naturaleza. Asimismo conllevaría la regeneración ambiental de la ribera del río la cual presenta un singular valor paisajístico y social ya que en ella se celebra la romería de la ermita de los Angeles.

Superficie: 19.169 m<sup>2</sup>. Sus límites se ajustarán a los establecidos en el proyecto previsto por la Confederación Hidrográfica por lo que la delimitación establecida en los planos es orientativa.

Programación: 1º Cuatrienio

o VIAS VERDES

▪ SGEL-VV.1: "Camino de la Sierra y Mirador de Baena"

El objetivo es acondicionar como vía verde de uso peatonal el tramo de la vía pecuaria "Vereda de Baena a Cabra" (Camino de la Sierra) comprendido entre el casco urbano y la carretera de Doña Mencía así como la realización de un mirador con una pequeña área de descanso en la zona de contacto con dicha carretera ya que se trata de un magnífico punto de observación de la ciudad. El acondicionamiento de la vía pecuaria conllevaría usos compatibles con la misma tales como actuaciones de reforestación lineal y creación de pequeñas áreas de descanso (zonas de sombra y bancos de madera).

En todo caso se mantendrá la clasificación como suelo no urbanizable de especial protección de la vía pecuaria.

Superficie: 1.585 m. lineales

Programación: 1º Cuatrienio

▪ SGEL-VV.2: "Paseo de la Ribera del Río Marbella"

El objetivo es acondicionar como vía verde de uso peatonal un sendero con un ancho máximo de 1,5 m. que discurriría por la ladera de la margen izquierda del río Marbella a su paso por el casco urbano de Baena, con un trazo próximo al cauce del río. Desde este recorrido se obtienen unas singulares vistas tanto del casco histórico como de la ribera del río Marbella y sus cuidadas huertas por lo que su creación supondría un itinerario peatonal que complementaría y potenciaría la visita turística de Baena. Su recorrido se iniciaría en la Fuente de Baena, que debe ser objeto de una restauración ambiental y paisajística, y finalizaría en el puente del río Marbella que da acceso al Barrio de San Pedro utilizándose en parte el camino ya existente en la zona. También incluiría un acceso desde la Ermita de la Virgen de los Remedios con una pasarela peatonal sobre el río Marbella conectándose así sus dos márgenes.

Superficie: 1.690 m. lineales (2.535 m<sup>2</sup>)

Programación: 1º Cuatrienio

o ZONAS VERDES LINEALES

- SGEL-VP.1: "Zona verde lineal de la Vereda de Baena a Cañete"

Se trata de calificar como sistema de espacios libres el tramo de la vía pecuaria "Vereda de Baena a Cañete" existente entre el suelo urbano de Quiebracostillas y el suelo urbanizable de Cerro del Camello con el objetivo de mantener su condición de suelo de dominio público y posibilitar su uso como espacio libre compatible con los usos permitidos por la legislación vigente de vías pecuarias.

Teniendo en cuenta que la anchura de esta vía pecuaria es de 20,89 m. será ésta la que corresponda al sistema general establecido.

No se programa esta actuación por cuanto el suelo es de dominio público y no conlleva la realización de obras de ningún tipo.

- SGEL-VP.2: "Zona verde lineal de la Vereda de Baena a Cabra"

Se trata de calificar como sistema de espacios libres el tramo de la vía pecuaria "Vereda de Baena a Cabra" existente entre los sectores urbanizables de Pedro Muñoz, al norte, y el sector PAU-CS, al sur, con el objetivo de mantener su condición de suelo de dominio público y posibilitar su uso como espacio libre compatible con los usos permitidos por la legislación vigente de vías pecuarias.

No se programa esta actuación por cuanto el suelo es de dominio público y no conlleva la realización de obras de ningún tipo.

o LAGUNAS

- SGEL-LQ: LAGUNA DE LA QUINTA

El objetivo es garantizar la protección de la Laguna de la Quinta mediante la obtención del suelo que ocupa y potenciar también su uso científico y didáctico.

Superficie: 64.000 m<sup>2</sup>

Programación: 1º Cuatrienio

- SGEL-RM: LAGUNA DEL RINCON DEL MUERTO

El objetivo es garantizar la protección de la Laguna del Muerto mediante la obtención del suelo que ocupa y potenciar también su uso científico y didáctico.

Superficie: 40.000 m<sup>2</sup>

Programación: 1º Cuatrienio

- SGEL-EB: LAGUNA DE LA ERMITA DE LOS BUTAGUILLOS

El objetivo es garantizar la protección de la Laguna de la Ermita de los Butaguillos mediante la obtención del suelo que ocupa y potenciar también su uso científico y didáctico.

Superficie: 4.000 m<sup>2</sup>

Programación: 1º Cuatrienio

- SGEL-CV: LAGUNA DEL CORTIJO VIEJO

El objetivo es garantizar la protección de la Laguna del Cortijo Viejo mediante la obtención del suelo que ocupa y potenciar también su uso científico y didáctico.

Superficie: 3.000 m<sup>2</sup>

Programación: 1º Cuatrienio

- ESPACIOS LIBRES CON EQUIPAMIENTOS

- SGEL/E-PA/CIA: PARQUE ARQUEOLOGICO Y CENTRO DE INTERPRETACION ARQUEOLOGICA "IPONUBA"

El objetivo de esta actuación es proteger el importante yacimiento arqueológico del Cerro Minguillar y crear un Parque Arqueológico mediante la recuperación de los restos existentes de la ciudad de "Iponuba" y su adecuado tratamiento ambiental y paisajístico, convirtiendo así un lugar con un gran potencial arqueológico, paisajístico y ambiental en un foco de atención para el turismo y la cultura integrado en el medio ambiente. Asimismo esta actuación tiene como objetivo la creación de un Centro de Interpretación Arqueológica que permita la investigación y difusión mediante su uso científico y didáctico del importante patrimonio histórico que alberga no sólo el término municipal de Baena sino todos los incluidos en la Mancomunidad del Guadajoz y Campiña Este. Por ello este centro se concibe como un importante equipamiento cultural del ámbito de dicha Mancomunidad que servirá para reforzar la captación del turismo cultural.

Superficie: 68.500 m<sup>2</sup>

Programación: 1º Cuatrienio

- SGEL/E-PQ.CP: PARQUE DEL CERRO DE PEDREA

Con esta actuación se trata de rematar la cuenca visual de la corona norte de la ciudad creando un hito paisajístico. Se trataría de repoblar con arboleda el conjunto del cerro creando un enclave forestal periurbano que cualifique el paisaje de la zona y que llegaría hasta las traseras de la zona industrial

urbana de San Antón y de la ampliación del cementerio propuesta por el Plan, dando una solución paisajística a este difícil borde del casco urbano. Al mismo tiempo, por su carácter de mirador sobre el resto de la ciudad, constituiría una localización adecuada para algún equipamiento muy cualificado de hostelería o turístico de iniciativa pública directamente accesible desde la nueva variante a través de la carretera de Cañete.

Superficie: 272.400 m<sup>2</sup>

Programación: 2º Cuatrienio

▪ SGEL/E-PD.A: PARQUE DEPORTIVO DE ALBENDIN

Se plantea la creación de un Parque Deportivo en Albendín entre el final de la calle Luque y el río Guadajoz con objeto de ubicar un campo de fútbol y terrenos de juego al aire libre.

Superficie: 6.851 m<sup>2</sup>

Programación: 1º Cuatrienio

## 2. EQUIPAMIENTOS

- SGE-AM: APARCAMIENTO MUNICIPAL DE VEHÍCULOS PESADOS (EXISTENTE). Este equipamiento limita con la vía pecuaria “Vereda de Baena a Valenzuela y Porcuna”. De acuerdo a lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental si cuando se deslinda la vía pecuaria resultase que el mismo incluye terrenos de la vía pecuaria se dará a ésta una superficie equivalente a la afectada.
- SGE-AC: AMPLIACION DEL CEMENTERIO

Se trata de la reserva de suelo necesaria para la futura ampliación del Cementerio de Baena sobre terrenos colindantes con el actual.

Superficie: 17.700 m<sup>2</sup>

Programación: 1º Cuatrienio

## 3. INFRAESTRUCTURAS TECNICAS

- SGI-E: EMBALSE (EXISTENTE)
- SGI-EDAR (A): ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES DE ALBENDIN

Esta actuación llevará consigo la realización de los colectores necesarios para llevar las aguas residuales hasta la estación depuradora.

Superficie: 3.000 m<sup>2</sup>

Programación: 1º Cuatrienio

- SGI-D(A): DEPOSITO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA DE ALBENDIN (EXISTENTE)



- SGI-EDAR (B): ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES DE BAENA (EXISTENTE)
- SGI-D: DEPOSITOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA (EXISTENTES)
- SGI-EA: ESTACION ELEVADORA DE AGUAS (EXISTENTE)
- SGI-ND: NUEVOS DEPOSITOS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Capacidad: 5.000 m<sup>3</sup>

Programación: 1º Cuatrienio

#### 4. VIARIO

- SGV-VB: VARIANTE DE BAENA

Se recoge la propuesta del Ministerio de Fomento si bien se incluye el diseño indicativo de un acceso en su cruce con la carretera CO-284 por no estar previsto en el proyecto y ser absolutamente necesario para el desarrollo de las propuestas urbanísticas del Parque Empresarial del Guadajoz y el crecimiento residencial del Ensanche Norte. Dicho acceso debe ser realizado conjuntamente con la variante con el diseño definitivo que sea más apropiado.

Cualquier edificación que se pretende realizar en el entorno de la Variante tendrá que respetar la línea de edificación de la misma que es de 100 m.

Asimismo en la ejecución de esta infraestructura viaria se tendrá que asegurar la continuidad de las vías pecuarias que se vean afectadas mediante la ejecución de los pasos necesarios.

Programación: 1º Cuatrienio

- SGV-APG(1): MEJORA DE LA CTRA. CO-284 (ACCESO PARQUE EMPRESARIAL)

Esta actuación consiste en realizar las mejoras de accesibilidad necesarias para el adecuado acceso al futuro Parque Empresarial del Guadajoz.

Su ejecución forma parte de las cargas externas que habrá de asumir el promotor del Programa de Actuación Urbanística previsto para el desarrollo de dicho Parque Empresarial. En todo caso la mejora del firme y trazado de la CO-284 hasta Baena será ejecutada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En el proyecto de obras correspondiente se debe tener en cuenta la posible afección a la vía pecuaria Cordel de Córdoba a Granada sobre la que se asienta la carretera de modo que se prevea, en su caso, una modificación de trazado de la misma, aportándole una superficie similar a la que se prevé ocupar.

- SGV-APG(2): ACCESO NORTE PARQUE EMPRESARIAL

Con el objeto de complementar, en su caso, la accesibilidad del Parque Empresarial del Guadajoz se propone la ejecución a medio plazo de un acceso por el Noroeste, desde la N-432. Su ejecución, en

caso de realizarse, será a cargo de los promotores que desarrollen el Programa de Actuación Urbanística.

En el proyecto de obras correspondiente se debe prever una modificación de trazado de los tramos de la vía pecuaria Cordel de Córdoba a Granada que pudieran verse afectados.

Superficie: 1.440 m. lineales (17.280 m<sup>2</sup>)

- SGV-AS: ACONDICIONAMIENTO DEL ACCESO SUR DE BAENA (CTRA. N-432)

Una vez que se ejecute la Variante de Baena el acceso Sur de la N-432 la Baena puede convertirse en una avenida urbana de gran calidad paisajística. Por ello se propone su acondicionamiento y embellecimiento, mediante un cuidado diseño de los márgenes de la calzada con itinerarios peatonales, carril bici, plantación de arbolado de alineación para conseguir áreas de sombra, pequeñas zonas de descanso, iluminación, señalización, jardinería. Dentro de estas actuaciones se incluiría la restauración ambiental y paisajística de la Fuente de la Salud que actualmente se encuentra bastante deteriorada.

Superficie: 1.600 m. lineales

Programación: 2º Cuatrienio

- SGV-ACM: ACCESO A LOS EQUIPAMIENTOS DEL CERRO MINGUILLAR

El objeto de esta actuación es promover un acceso que, partiendo de la carretera N-432, posibilite el acceso al Parque Arqueológico y al Centro de Interpretación Arqueológica que se proponen en el Cerro del Minguillar.

Parte de este acceso se desarrollará por el suelo urbanizable propuesto en esta zona y el resto se realizará en suelo no urbanizable proponiéndose para el mismo un tratamiento paisajístico y una anchura de unos 8 m.

Superficie: 1.400 m. lineales (11.200 m<sup>2</sup>)

Programación: 1º Cuatrienio

## **PLAN GENERAL DE ORDENACION BAENA 2002 FICHAS DE GESTIÓN**

### ÁREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (1º CUATRIENIO)

Población Codigo Denominación Usos y Superficie Edificabilidad Aprovechamientos  
Edificab. Propiet. Edificab. Ayto.

Tipologías m<sup>2</sup>s Indice Total CP A. Lucrat. A. Tipo ASA Cesión m<sup>2</sup> t % m<sup>2</sup> t %  
m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>tp m<sup>2</sup>tp m<sup>2</sup>tp m<sup>2</sup>tp

BAENA PP-RN RONDA NORTE Res. Plurif. N 64.807 0,800 51.846 1,000 51.846  
48.837 43.954 7.892 43.954 7.892

BAENA PP-HR HAZA DEL RELOJ Comercial 53.516 0,600 32.110 1,200 38.532  
40.329 36.296 2.236 30.247 1.863

BAENA PP-PM.2 PEDRO MUÑOZ 2 Res. Plurif. S 22.600 0,700 15.820 1,000 15.820  
17.031 15.328 492 15.328 492

Totales 140.923 99.775 106.197 0,7536 95.577 10.620 89528 90 10247 10

A. TIPO: 0,7536

COEFICIENTES DE PONDERACION (CP) DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO  
1º CUATRIENIO

Residencial Plurifamiliar : 1,000

Comercial: 1,200

### **PLAN GENERAL DE ORDENACION BAENA 2002 FICHAS DE GESTION**

ÁREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (2º CUATRIENIO)

Población Codigo Denominación Usos y Superficie Edificabilidad Aprovechamientos  
Edificab. Propiet. Edificab. Ayto.

Tipologías m<sup>2</sup>s Índice Total CP A. Lucrat. A. Tipo ASA Cesión m<sup>2</sup> t % m<sup>2</sup> t %  
m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>tp m<sup>2</sup>tp m<sup>2</sup>tp m<sup>2</sup>tp

ALBENDIN PP-IF POLIGONO INDUSTRIAL LA FUENTE INDUSTRIAL 28.091 0,600  
16.855 1,000 16.855 16.855 15.169 1.685 15.169 90 1.685 10

Totales 28.091 16.855 16.855 0,6000 15.169 1.685 15169 90 1685 10

A. TIPO: 0,6000

COEFICIENTES DE PONDERACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 2º  
CUATRIENIO

USOS Y TIPOLOGÍAS GLOBALES VALOR

Industrial 1,000

### **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE GESTIÓN**

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Código Denominación Superficie Edificabilidad CP Aprovechamientos Edificabilidad  
propriet. Edific. Ayto.

Índice Total A. Lucrat. A. Medio ASA Cesión m<sup>2</sup>tp m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s % m<sup>2</sup>tp m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s %

ED CN-1 CAÑADA NORTE 1 10.085 1,130 11.396 1,00 11.396 1,130 10.256 1.140  
10.256 1,017 90 1.140 0,11 10

ED CN-2A CAÑADA NORTE 2A 4.031 1,166 4.700 1,00 4.700 1,166 4.230 470  
4.230 1,05 90 470 0,12 10

ED-CN.2B CAÑADA NORTE 2B 2.328 1,294 3.013 1,00 3.013 1,294 2.712 301  
2.712 1,16 90 301 0,13 10

ED CN-3 CAÑADA NORTE 3 9.913 1,319 13.075 1,00 13.075 1,319 11.768 1.308  
11.768 1,1871 90 1.308 0,13 10

ED CN-4 CAÑADA NORTE 4 7.318 1,196 8.752 1,00 8.752 1,196 7.877 875 7.877  
1,076 90 875 0,12 10

ED SC SCAFA 3.885 2,060 8.003 1,00 8.003 2,060 7.203 800 7.203 1,854 90 800  
0,21 10

ED SV SEVILLANA 3.980 1,950 7.761 1,00 7.761 1,950 6.985 776 6.985 1,755 90  
776 0,20 10

ED CAS CATEDRATICO ALCALA SANTAELLA 1.092 2,200 2.402 1,00 2.402 2,200  
2.162 240 2.162 1,980 90 240 0,22 10

ED VP VALDELOMAR Y PINEDA 9.370 1,950 18.272 1,00 18.272 1,950 16.444  
1.827 16.444 1,755 90 1.827 0,20 10

ED FA FABRICA DE ACEITE 8.083 1,950 15.762 1,00 15.762 1,950 14.186 1.576  
14.186 1,755 90 1.576 0,20 10

ED TSB TRAVESIA SAN BLAS 2.944 2,200 6.477 1,00 6.477 2,200 5.829 648 5.829  
1,980 90 648 0,22 10

ED MRA MIRADOR RONDA DEL ALMENRAL 1.262 0,900 1.136 1,00 1.136 0,900  
1.022 114 1.022 0,810 90 114 0,09 10

ED MG MATEO GAYA 2.299 2,000 4.598 1,00 4.598 2,000 4.138 460 4.138 1,800  
90 460 0,20 10

ED IV-1 INDUSTRIAL VALENZUELA 1 6.038 1,600 9.661 1,00 9.661 1,600 8.695  
966 8.695 1,440 90 966 0,16 10

ED IV-2 INDUSTRIAL VALENZUELA 2 3.833 1,500 5.750 1,00 5.750 1,500 5.175  
575 5.175 1,350 90 575 0,15 10

ED FB FRANCISCO BAENA 5.096 1,950 9.937 1,00 9.937 1,950 8.943 994 8.943  
1,755 90 994 0,20 10

ED CA CERRO DE LA ANTIGUA 27.762 1,000 27.762 1,00 27.762 1,000 24.986  
2.776 24.986 0,900 90 2.776 0,10 10

Totales 108.505 156.868 156.868 141.182 15.686 141.182 15.686

Código Denominación Superficie Edificabilidad CP Aprovechamientos Edificabilidad  
propriet. Edific. Ayto.

Índice Total A. Lucrat. A. Medio ASA Exc. M<sup>2</sup>tp m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s % m<sup>2</sup>tp m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s %

PERI -VG VIRGEN DE GUADALUPE 22.700 1,14 25.969 1,00 25.969 1,144 23.372  
2.597 23.372 1,030 90 2.597 0,11 10

PERI -DH (ALBENDIN) LA DEHESILLA 12.970 0,400 5.188 1,00 5.188 0,400 4.669  
519 4.669 0,36 90 519 0,04 10

PERI -MH (ALBENDIN) MAJADAHONDA 10.729 0,400 4.292 1,00 4.292 0,400 3.862  
429 3.862 0,36 90 429 0,04 10

PERI- DA DUQUE DE AHUMADA 14.645 1,970 28.850 1,00 28.850 1,970 25.965  
2.885 25.965 1,77 90 2.885 0,20 10

PERI NR NATALIO RIVAS 6.169 1,80 11.104 1,00 11.104 1,800 9.994 1.110 9.994  
1,620 90 1.110 0,18 10