NORMATIVA 22

TÍTULO I: ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS. 22

Artículo 1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial.....22
Artículo 1.2 Vigencia del documento. 23
Artículo 1.3 Innovaciones al documento. 23
Artículo 1.4 Documentación: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.....24
Artículo 1.5 Interpretación del documento.....26
Artículo 1.6 Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas. 28
Artículo 1.7 Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término. 28
Artículo 1.8 Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas. 30
Artículo 1.9 Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa. 31

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. 32

Capítulo I. Disposiciones Generales. 32
Artículo 2.1 La Clasificación del Suelo. 32
Artículo 2.2 Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.....32
Artículo 2.3 Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.....32
Artículo 2.4 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.....33
Artículo 2.5 Régimen del subsuelo.....33
Capítulo II. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo. 35
Sección 1ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano. 35
Artículo 2.6 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado. 35
Artículo 2.7 Régimen del Suelo Urbano Consolidado. 35
Artículo 2.8 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.....36
Artículo 2.9 Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución. 37
Artículo 2.10 Condición de Solar. 38
Sección 2ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable. 39
Artículo 2.11 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado. 39
Artículo 2.12 Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado. 40
Artículo 2.13 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado. 41
Artículo 2.14 Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado. 41
Artículo 2.15 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado. 42
Artículo 2.16 Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado. 42
Sección 3ª. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable. 42
Artículo 2.17 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.....43
Artículo 2.18 Régimen del Suelo No Urbanizable. 43

Capítulo III. Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan. 46
Artículo 2.19 De Carácter General. 46
Artículo 2.20 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que Conlleven la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos.....46
Artículo 2.21 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable. 46
Artículo 2.22 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Sectorización. 46
Artículo 2.23 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales. 47
Artículo 2.24 Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento. 47

TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....49

Capítulo I. Disposiciones Generales. 49
Artículo 3.1. Criterios Generales. 49
Artículo 3.2. Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación. 49
Artículo 3.3. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación. 50
Capítulo II. El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control. 51
Sección 1ª. El Patrimonio Municipal de Suelo. 51
Artículo 3.4. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo. 51
Artículo 3.5. Naturaleza. 51
Artículo 3.6. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo. 51
Artículo 3.7. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. 51
Artículo 3.8. Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo. 52
Artículo 3.9. Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo..52
Artículo 3.10. Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo. 53
Sección 2ª. Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo.....54
Artículo 3.11. Reservas Municipales de Terrenos.....54
Artículo 3.12. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto. 54
Capítulo III. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública. 55
Sección 1ª. Disposiciones Generales.....55
Artículo 3.13. Criterios Generales. 55
Artículo 3.14. Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública. 55
Sección 2ª. La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General. 56
Artículo 3.15. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública. 56
Sección 3ª. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo. 57
Artículo 3.16. La Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización. 57
Artículo 3.17. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo. 57

Sección 4ª. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento. 57
Artículo 3.18. Criterios Generales. 58
Artículo 3.19. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo. 58
Sección 5ª. Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública....58
Artículo 3.20. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública. 58
Artículo 3.21. Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública. 59
Capítulo IV. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. 60
Artículo 3.22. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. 60

TÍTULO IV: LOS SISTEMAS GENERALES. 62

Capítulo I. Disposiciones Generales. 62
Artículo 4. 1. Definición y Clases. 62
Artículo 4. 2. Sistemas Generales y Sistemas Locales. 62
Artículo 4. 3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales. 62
Artículo 4. 4. Tipos de Sistemas Generales. 63
Artículo 4. 5. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional. 63
Artículo 4. 6. Sistemas Generales de Interés Municipal. 63
Artículo 4. 7. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales. 63
Artículo 4. 8. Desarrollo de los Sistemas Generales. 63
Capítulo II. Regulación de las Clases de Sistemas Generales. 65
Sección 1ª. Sistema General de Comunicaciones. 65
Artículo 4. 9. Composición del Sistema General de Comunicaciones. 65
Artículo 4. 10. Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial. 65
Artículo 4. 11. Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales. 66
Artículo 4. 12. Composición y Regulación del Subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías y Pasajeros por Carretera. 68
Sección 2ª. Sistema General de Espacios Libres. 68
Artículo 4. 13. Composición del Sistema General de Espacios Libres. 68
Artículo 4. 14. Composición y Regulación de los Parques Urbanos. 69
Artículo 4. 15. Composición y Regulación de las Áreas de Ocio esparcimiento. 69
Artículo 4. 16. Composición y regulación de la red de itinerarios y senderos. 70
Sección 3ª. Sistema General de Vías Pecuarias. 70
Artículo 4. 17. Composición del Sistema General de Vías Pecuarias. 70
Artículo 4. 18. Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias. 70
Artículo 4. 19. Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias. 71
Sección 4ª. Sistema General de Equipamientos. 71
Artículo 4. 20. Composición del Sistema General de Equipamientos. 71
Artículo 4. 21. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos. 72
Artículo 4. 22. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos. 72
Artículo 4. 23. Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos. 73
Sección 5ª. Sistema General de Infraestructuras. 73
Artículo 4. 24. Composición del Sistema General de Infraestructuras. 73

Artículo 4. 25. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.....73
Artículo 4. 26. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.....74
Artículo 4. 27. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.....75
Artículo 4. 28. Composición y regulación de área degradada y ubicación de instalación para la gestión y valoración RCDs. 76

Capítulo III. Obtención de los Suelos para Sistemas Generales. 77

Artículo 4. 29. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales. 77
Artículo 4. 30. Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.....77

Capítulo IV. Programación de los Sistemas Generales de Interés Municipal. 78

Artículo 4. 31. Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales. 78
Artículo 4. 32. Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales. 78

TITULO V: PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA. 79

Capítulo I: Publicidad de los instrumentos de planeamiento.....79

Artículo 5.1. Carácter público del planeamiento.....79

Capítulo II: Información de las determinaciones de los planes a los administrados.80

Artículo 5.2. La información urbanística del Planeamiento. 80
Artículo 5.3. Consulta Directa.....80
Artículo 5.4. Cédulas Urbanísticas. 80
Artículo 5.5. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento. 81

TÍTULO VI: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. 82

Capítulo I: Disposiciones Generales. 82

Artículo 6.1 Órganos Actuantes.....82
Artículo 6.2 Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.....82
Artículo 6.3 Instrumentos de Actuación Urbanística. 82

Capítulo II: Instrumentos de ordenación.....83

Artículo 6.4 Definición y Clases.....83
Artículo 6.5 Planes de ordenación Intermunicipal. 83
Artículo 6.6 Planes de Sectorización.....84
Artículo 6.7 Planes Parciales.....84
Artículo 6.8 Planes Especiales. 84
Artículo 6.9 Estudio de Detalle. 86
Artículo 6.10 Normas Especiales de Protección. 87
Artículo 6.11 Ordenanzas Especiales. 87

Capítulo III: Instrumentos de gestión.....88

Artículo 6.12 Definición y Clases.....88
Artículo 6.13 Instrumentos de gestión sistemática.....88
Artículo 6.14 Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas. 88
Artículo 6.15 Delimitación de Unidades de Ejecución.....88
Artículo 6.16 Elección del Sistema de actuación. 89
Artículo 6.17 Sistema de compensación. 89
Artículo 6.18 Sistema de cooperación.....89
Artículo 6.19 Sistema de expropiación.....90

Artículo 6.20 Instrumentos de Gestión Asistemática.....90
Artículo 6.21 Expropiación forzosa.....90
Artículo 6.22 Ocupación directa. 91
Artículo 6.23 Contribuciones especiales. 91
Artículo 6.24 Transferencias de aprovechamiento urbanístico. 91
Artículo 6.25 Normalización de fincas. 91
Capitulo IV: Instrumentos de Ejecución.....93
Artículo 6.26 Clases de Proyectos. 93
Artículo 6.27 Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.....93
Artículo 6.28 Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.....93
Artículo 6.29 Contenido de los Proyectos de Urbanización. 94
Artículo 6.30 Aprobación de los Proyectos de Urbanización. 95
Artículo 6.31 Proyectos de Parcelación. 95
Artículo 6.32 Proyectos de Reparcelación. 95
Artículo 6.33 Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes. 96
Artículo 6.34 Clases de obras de edificación y definición en proyectos. 96
Artículo 6.35 Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios. 97
Artículo 6.36 Documentación Específica de los Proyectos de Demolición. 98
Artículo 6.37 Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación. 99
Artículo 6.38 Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases. ...100
Artículo 6.39 Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. 101
Artículo 6.40 Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases. 101
Artículo 6.41 Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones. 101

TÍTULO VII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO. 103

Capítulo I: Licencias Urbanísticas. 103
Sección 1ª. Actividades sujetas y clases de Licencias.....103
Artículo 7.1. Actividades Sujetas a Licencia.....103
Artículo 7.2. Clases de Licencias Urbanísticas. 104
Sección 2ª. Licencia de Parcelación. 105
Artículo 7.3. Parcelación Urbanística. 105
Artículo 7.4. Licencia de Parcelación. 105
Sección 3ª. Licencia de Obras. 105
Artículo 7.5. Tramitación.....105
Artículo 7.6. Licencias de Obras de Urbanización. 106
Artículo 7.7. Licencia de Obra Mayor. 106
Artículo 7.8. Licencias en edificios incluidos en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.....107
Artículo 7.9. Licencia de Obra Menor. 107
Artículo 7.10. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras. 107
Sección 4ª. Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas. 108
Artículo 7.11. Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.....108
Artículo 7.12. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas. 108
Sección 5ª. Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos. 108
Artículo 7.13. Licencia de Primera Utilización. 109
Artículo 7.14. Licencia de Apertura de Establecimientos. 109
Artículo 7.15. Licencia para la autorización de usos provisionales. 110

Artículo 7.16. Pérdida de Eficacia de las Licencias. 110
Artículo 7.17. Efectos de la Extinción de las Licencias. 110
Capítulo II: El Deber de Conservación. 111
Sección 1ª. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles. 111
Artículo 7.18. Obligaciones de Conservación. 111
Artículo 7.19. Contenido del Deber de Conservación. 111
Artículo 7.20. Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato. 111
Artículo 7.21. Inspección Técnica de Edificios. 112
Artículo 7.22. Colaboración Municipal. 112
Artículo 7.23. Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico. 112
Sección 2ª: Conservación Específica del Patrimonio Protegido. 113
Artículo 7.24. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural. 113
Artículo 7.25. Deber de Conservación de los Inmuebles Protegidos por el Planeamiento. 113
Sección 3ª: Declaración de Ruina. 113
Artículo 7.26. Declaración de Ruina. 113
Sección 4ª: Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares. 114
Artículo 7.27. Contenido del Deber de Conservación de Solares. 114

TITULO VIII: PROTECCIÓN AMBIENTAL. 116

Capitulo I. Normativa de Protección Ambiental. 116
Sección 1ª. Disposiciones Generales. 116
Artículo 8.1 Alcance y desarrollo de las medidas adoptadas. 116
Sección 2ª. Emisiones de Ruido y Vibraciones. 116
Artículo 8.2 Aplicación. 116
Artículo 8.3 Emisiones de ruido y vibraciones. 117
Artículo 8.4 Zonificación acústica. 117
Artículo 8.5 Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido. 117
Artículo 8.6 Aislamientos acústicos especiales en edificaciones. 119
Artículo 8.7 Ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales a efectos de la contaminación acústica. 119
Artículo 8.8 Seguimiento de la Zonificación Acústica. 119
Sección 3ª. Contaminación Lumínica. 120
Artículo 8.9 Zonificación lumínica. 120
Artículo 8.10 Aplicación. 120
Sección 4ª. Residuos Urbanos. 120
Artículo 8.11 Aplicación. 120
Sección 5ª. Calidad Ambiental del Suelo. 121
Artículo 8.12 Aplicación. 121
Artículo 8.13 Contenido de los Informes de situación de Suelos Contaminados. ...121
Sección 6ª. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas. 123
Artículo 8.14 Aplicación. 123
Sección 7ª. Limitaciones por Vertidos. 123
Artículo 8.15 Aplicación. 123
Sección 8ª. Protección de Acuíferos. 124

Artículo 8.16 Aplicación. 124
Artículo 8.17 Zonificación y normativa específica del Acuífero UH 05.23 Úbeda. ...124
Artículo 8.18 Normas de Carácter General para el Acuífero UH 05.23 Úbeda. 125
Artículo 8.19 Zonificación y normativa específica del Acuífero UH 05.26 del Aluvial del Guadalquivir (Jaén-Córdoba). 125
Artículo 8.20 Normas de Carácter General para el Acuífero UH 05.26 Aluvial del Guadalquivir (Jaén-Córdoba). 125
Sección 9ª. Protección de la Vegetación. 126
Artículo 8.21 Aplicación. 126
Sección 10ª. Protección de la Fauna. 126
Artículo 8.22 Aplicación. 126
Capitulo II. Medidas Protectoras, correctoras y compensatorias. 127
Artículo 8.23 Medidas Protectoras. 127
Artículo 8.24 Medidas Protectoras de aplicación a los Sectores de Uso Industrial. 130
Artículo 8.25 Plan de Integración y Recuperación de los Proyectos de Urbanización. 131
Artículo 8.26 Medidas Correctoras. 131
Artículo 8.27 Medidas Compensatorias. 136
Artículo 8.28 Plan de Vigilancia y Control Ambiental. 136

TITULO IX: NORMAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.140

Capítulo I. Disposiciones Generales 140
Artículo 9.1 Aplicación. 140
Artículo 9.2 Tipos de Obras de Edificación. 140
Artículo 9.3 Uso Global y Uso Pormenorizado. 143
Artículo 9.4 Uso Prohibido. 144
Artículo 9.5 Uso Público y Uso Privado. 144
Artículo 9.6 Tipos de Usos. 146
Artículo 9.7 Ejecución de las Obras de Urbanización. 146
Capítulo II. Normas básicas de la Edificación. 147
Artículo 9.8 Condiciones de la Edificación. 147
Sección 1ª: Condiciones de la Parcela. 147
Artículo 9.9 Definición. 147
Artículo 9.10 Aplicación. 147
Artículo 9.11 Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela. 147
Artículo 9.12 Relación entre Edificación y Parcela. 148
Artículo 9.13 Segregación y Agregación de Parcelas. 148
Artículo 9.14 Definición e Identificación de las Parcelas. 148
Artículo 9.15 Condiciones para la Edificación de una Parcela. 148
Sección 2ª: Condiciones de Situación y Forma de los Edificios. 149
Subsección Primera: Definición y Aplicación. 149
Artículo 9.16 Condiciones de Situación y Forma de los Edificios. 149
Artículo 9.17 Aplicación. 149
Subsección Segunda: Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela. 149
Artículo 9.18 Alineación Exterior. 149
Artículo 9.19 Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable. 150
Artículo 9.20 Fachada y Medianería. 150
Artículo 9.21 Alineación Virtual. 150
Artículo 9.22 Separación a Linderos. 150
Artículo 9.23 Retranqueos. 150
Artículo 9.24 Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios. 151
Artículo 9.25 Área de Movimiento de la Edificación. 151

Artículo 9.26 Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación. 151
Subsección Tercera: Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación. 151
Artículo 9.27 Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación. 151
Artículo 9.28 Superficie Ocupable. 152
Artículo 9.29 Ocupación Bajo Rasante. 152
Artículo 9.30 Superficie Libre de Parcela. 152
Artículo 9.31 Construcciones Auxiliares. 152
Subsección Cuarta: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento. 152
Artículo 9.32 Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta. 152
Artículo 9.33 Cómputo de la Superficie Edificada. 153
Artículo 9.34 Consideración del Coeficiente de Edificabilidad. 153
Subsección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios. 154
Artículo 9.35 Sólido Capaz. 154
Artículo 9.36 Altura del Edificio. 154
Artículo 9.37 Altura Máxima. 154
Artículo 9.38 Consideración de la Condición de Altura. 155
Artículo 9.39 Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima. 155
Artículo 9.40 Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura. 156
Artículo 9.41 Altura de las Edificaciones. 157
Artículo 9.42 Plantas. 157
Artículo 9.43 Altura Libre y Cota de Planta Piso. 158
Artículo 9.44 Sótanos. 158
Artículo 9.45 Entreplantas. 158
Artículo 9.46 Planta Baja. 158
Artículo 9.47 Planta Piso. 159
Artículo 9.48 Áticos y Plantas Bajo Cubierta. 159
Artículo 9.49 Patios. 159
Artículo 9.50 Anchura de Patios. 159
Artículo 9.51 Medición de la Altura de los Patios. 159
Artículo 9.52 Dimensión de los Patios de Parcela. 160
Artículo 9.53 Cota de Pavimento. 160
Artículo 9.54 Acceso a Patio. 160
Artículo 9.55 Construcciones en los Patios. 160
Artículo 9.56 Cubrición de Patios. 161
Artículo 9.57 Régimen de Mancomunidad de Patios. 161
Sección 3ª: Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios. 161
Artículo 9.58 Definición. 161
Artículo 9.59 Aplicación. 161
Subsección Primera: Condiciones de Calidad. 161
Artículo 9.60 Calidad de las Construcciones. 161
Artículo 9.61 Condiciones de Aislamiento. 162
Subsección Segunda: Condiciones Higiénicas de los Locales. 162
Artículo 9.62 Local. 162
Artículo 9.63 Local Exterior. 162
Artículo 9.64 Piezas Habitables. 162
Artículo 9.65 Ventilación e iluminación. 162
Sección 4ª: Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios. 163
Artículo 9.66 Definición. 163
Artículo 9.67 Aplicación. 163
Subsección Primera: Dotación de Agua. 163
Artículo 9.68 Dotación de Agua Potable. 163
Artículo 9.69 Dotación de Agua Caliente. 164

Artículo 9.70 Energía Eléctrica. 164
Artículo 9.71 Gas Energético. 164
Artículo 9.72 Combustibles líquidos. 164
Artículo 9.73 Combustibles Sólidos. 164
Artículo 9.74 Energías Alternativas. 164
Artículo 9.75 Cuartos de Calderas. 165
Artículo 9.76 Cuartos tendederos. 165
Subsección Segunda: Dotaciones de Comunicación. 165
Artículo 9.77 Telecomunicaciones. 165
Artículo 9.78 Radio y Televisión. 165
Artículo 9.79 Servicios Postales. 165
Subsección Tercera: Servicios de Evacuación. 165
Artículo 9.80 Evacuación de Aguas Pluviales. 165
Artículo 9.81 Evacuación de Aguas Residuales. 166
Artículo 9.82 Evacuación de Humos. 166
Artículo 9.83 Evacuación de Residuos Sólidos. 167
Subsección Cuarta: Instalaciones de Confort. 167
Artículo 9.84 Instalaciones de Clima Artificial. 167
Artículo 9.85 Aparatos Elevadores. 168
Sección 5ª: Condiciones de Seguridad en los edificios. 169
Artículo 9.86 Definición. 169
Artículo 9.87 Aplicación. 169
Artículo 9.88 Accesos a las Edificaciones. 169
Artículo 9.89 Visibilidad del Exterior. 169
Artículo 9.90 Señalización en los Edificios. 170
Artículo 9.91 Puerta de Acceso. 170
Artículo 9.92 Circulación Interior. 170
Artículo 9.93 Escaleras. 170
Artículo 9.94 Rampas. 171
Artículo 9.95 Supresión de Barreras Arquitectónicas. 171
Artículo 9.96 Prevención de Incendios. 171
Artículo 9.97 Prevención contra el Rayo. 171
Artículo 9.98 Prevención de las Caídas. 172
Sección 6ª: Condiciones Ambientales. 172
Artículo 9.99 Definición. 172
Artículo 9.100 Aplicación. 172
Artículo 9.101 Compatibilidad de Actividades. 172
Artículo 9.102 Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica. 173
Artículo 9.103 Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos. 173
Sección 7ª: Condiciones de Estética. 173
Artículo 9.104 Definición. 173
Artículo 9.105 Aplicación. 173
Artículo 9.106 Armonización de las Construcciones con su Entorno. 174
Artículo 9.107 Protección de los Ambientes Urbanos. 174
Artículo 9.108 Fachadas. 174
Artículo 9.109 Tratamiento de las Plantas Bajas. 175
Artículo 9.110 Materiales de Fachada. 175
Artículo 9.111 Modificación de Fachadas. 175
Artículo 9.112 Soportales. 175
Artículo 9.113 Plantas Bajas Porticadas. 175
Artículo 9.114 Fachadas Ciegas. 176
Artículo 9.115 Instalaciones en la Fachada. 176
Artículo 9.116 Cuerpos Salientes y Elementos Salientes. 176
Artículo 9.117 Elementos Salientes. 176

Artículo 9.118 Elementos Salientes no Permanentes. 177
Artículo 9.119 Portadas y Escaparates. 177
Artículo 9.120 Medianerías. 177
Artículo 9.121 Cerramientos. 177
Artículo 9.122 Protección del Arbolado. 178
Artículo 9.123 Consideración del Entorno. 179
Capítulo III. Normas Básicas de los Usos. 180
Sección1ª: Condiciones Comunes a todos los usos. 180
Artículo 9.124 Condiciones de los usos. 180
Artículo 9.125 Usos en los Sótanos. 180
Artículo 9.126 Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local. 180
Artículo 9.127 Actividades Toleradas. 180
Sección 2ª: Uso Residencial 180
Artículo 9.128 Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos...180
Artículo 9.129 Aplicación. 181
Artículo 9.130 Relativas a las viviendas. 181
Artículo 9.131 Programa de la Vivienda. 182
Artículo 9.132 Altura de los Techos. 182
Artículo 9.133 Dimensiones de los Huecos de Paso. 182
Artículo 9.134 Accesos Comunes a las Viviendas. 183
Artículo 9.135 Dotación de Aparcamientos. 183
Sección 3ª: Uso Actividades Productivas. 183
Artículo 9.136 Definición y Usos Pormenorizados. 183
Artículo 9.137 Aplicación. 185
Subsección Primera. Condiciones de la Industria en General. 186
Artículo 9.138 Condiciones generales. 186
Artículo 9.139 Organización Interna de los Usos Industriales. 187
Artículo 9.140 Actividades industriales sometidas a procedimientos de calificación ambiental. 188
Subsección Segunda. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales. 188
Artículo 9.141 Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General. 188
Artículo 9.142 Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria. 188
Artículo 9.143 Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil. 188
Subsección Tercera. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Servicios Avanzados. 189
Artículo 9.144 Condiciones de los Servicios Avanzados. 189
Artículo 9.145 Condiciones de los espacios destinados a Servicios Avanzados 189
Subsección Cuarta. Puntos de venta de carburantes. 189
Artículo 9.146 Condiciones de implantación. 189
Sección 4ª: Uso Centros y Servicios Terciarios. 190
Artículo 9.147 Definición y Usos Pormenorizados. 190
Artículo 9.148 Aplicación. 192
Subsección Primera: Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje. 192
Artículo 9.149 Dimensiones. 192
Artículo 9.150 Aparcamientos. 192
Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión. 192
Artículo 9.151 Condiciones de Aplicación. 192
Artículo 9.152 Aparcamientos. 192
Subsección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.192
Artículo 9.153 Dimensiones. 192
Artículo 9.154 Escaleras. 193

Artículo 9.155 Ascensores. 193
Artículo 9.156 Altura Libre de Pisos. 193
Artículo 9.157 Aseos. 193
Artículo 9.158 Aparcamientos. 193
Artículo 9.159 Ordenación de la Carga y Descarga. 194
Artículo 9.160 Pasajes Comerciales. 194
Subsección Cuarta: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas. 194
Artículo 9.161 Escaleras. 194
Artículo 9.162 Ascensores. 194
Artículo 9.163 Altura Libre de Pisos. 194
Artículo 9.164 Aseos. 194
Artículo 9.165 Aparcamientos. 195
Artículo 9.166 Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos. 195
Subsección Quinta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento. 195
Artículo 9.167 Dotación de Aparcamiento. 195
Artículo 9.168 Soluciones para la Dotación de Aparcamientos. 195
Artículo 9.169 Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos. 196
Artículo 9.170 Plaza de Aparcamiento. 196
Artículo 9.171 Aparcamientos en Espacios Libres. 196
Artículo 9.172 Acceso a los Garajes. 197
Artículo 9.173 Utilización de los Garajes. 197
Artículo 9.174 Aparcamientos en Superficie. 197
Subsección Séptima: Agrupaciones Terciarias. 197
Artículo 9.175 Agrupaciones Terciarias. 197
Sección 5ª: Uso Dotacional y Servicios Públicos. 198
Artículo 9.176 Definición y Usos Pormenorizados. 198
Artículo 9.177 Aplicación. 199
Artículo 9.178 Compatibilidad de Usos. 199
Artículo 9.179 Sustitución de Usos Dotacionales. 199
Artículo 9.180 Calificación de Servicios de Interés Público y Social. 200
Artículo 9.181 Condiciones de las Edificaciones. 200
Artículo 9.182 Plazas de Aparcamiento. 201
Artículo 9.183 Edificabilidad y plazas de aparcamiento de los usos dotacionales privados. 201
Sección 6ª: Uso Espacios Libres. 201
Artículo 9.184 Definición y Usos Pormenorizados. 201
Artículo 9.185 Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y plazas. 202
Artículo 9.186 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques. 202
Artículo 9.187 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de Ocio, recinto ferial. 203
Sección 7ª. Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas. 203
Artículo 9.188 Definición y Usos Pormenorizados. 203
Artículo 9.189 Aplicación. 204
Subsección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario. 204
Artículo 9.190 Sendas Públicas para los Peatones. 204
Artículo 9.191 Jerarquización de la Red Viaria. 204
Artículo 9.192 Características Generales del Viario. 205
Artículo 9.193 Calles Compartidas. 205
Artículo 9.194 Vías para Bicicletas. 205
Artículo 9.195 Servicios del Automóvil. 206
Artículo 9.196 Franjas de Reserva. 206
Artículo 9.197 Espacio libre protección de viario. 207
Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Centros de Transporte e Intercambiadores 207

Artículo 9.198 Aplicación. 207
Artículo 9.199 Condiciones de Uso. 207
Artículo 9.200 Condiciones de Edificación. 207
Subsección Cuarta: Condiciones Particulares el Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas. 207
Artículo 9.201 Desarrollo. 208
Artículo 9.202 Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas. 208
Artículo 9.203 Condiciones Específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica. 208
Sección 8ª: Uso Agropecuario. 208
Artículo 9.204 Definición y Regularización. 208

TÍTULO X. LOS SISTEMAS LOCALES. 210

Capítulo I: Disposiciones Generales. 210
Artículo 10.1. La Red de Sistemas locales y sus Clases. 210
Artículo 10.2. Condiciones de Uso y Edificación. 210
Artículo 10.3. Programación. 210
Capítulo II: Servicios. 211
Artículo 10.4. Definición. 211
Artículo 10.5. Regulación de los Servicios. 211
Artículo 10.6. Titularidad y Régimen Urbanístico. 211
Artículo 10.7. Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios. 211
Capítulo III: Sistemas Locales. 212
Artículo 10.8. Definición. 212
Artículo 10.9. Titularidad y Régimen Urbanístico. 212
Artículo 10.10. Elementos de los Sistemas Locales. 212
Artículo 10.11. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales. 212

TÍTULO XI. CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.....213

Capítulo I: Disposiciones Generales. 213
Artículo 11.1 Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas..213
Capítulo II: La Ordenación del Suelo Urbano Consolidado. 214
Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado. 214
Artículo 11.2 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado. 214
Artículo 11.3 Alcance de la Determinación de los Usos Globales. 215
Artículo 11.4 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima. 215
Artículo 11.5 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima. 215
Sección 2ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado. 216
Artículo 11.6 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado. 216
Sección 3ª. Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior. 217
Artículo 11.7 Áreas de Reforma Interior. 217
Sección 4ª. Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas 217
Artículo 11.8 Zonas. 217
Artículo 11.9 Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos. 218
Artículo 11.10 Inaplicación de las Condiciones Particulares de Zona. 219

Subsección Primera: Condiciones Particulares de la Zona Centro Histórico.....219
Artículo 11.11 Definición y zonas de ordenanza. 219
Artículo 11.12 Condiciones de las zonas y modificación de las ordenanzas del PE. 220
Artículo 11.13 Condiciones Particulares de la Zona de edificación en Colonia.....228
Subsección Segunda: Condiciones Particulares de la Zona Residencial mixto. 229
Artículo 11.14 Definición.....229
Artículo 11.15 Parcelación.....230
Artículo 11.16 Condiciones de volumen 230
Subsección Tercera: Condiciones Particulares de la Zona Plurifamiliar en manzana. 231
Artículo 11.17 Parcelación.....231
Artículo 11.18 Edificabilidad. 231
Artículo 11.19 Número de plantas y su altura. 233
Artículo 11.20 Situación y Ocupación. 233
Artículo 11.21 Condiciones Particulares de Uso. 233
Subsección cuarta: Condiciones Particulares de la zona de edificación unifamiliar en manzana. 234
Artículo 11.22 Parcelación.....234
Artículo 11.23 Edificabilidad. 234
Artículo 11.24 Número de plantas y su altura. 236
Artículo 11.25 Situación y Ocupación. 236
Artículo 11.26 Condiciones Particulares de Uso. 236
Subsección quinta: Condiciones Particulares de la zona de edificación unifamiliar adosada. 236
Artículo 11.27 Parcelación.....236
Artículo 11.28 Edificabilidad. 236
Artículo 11.29 Número de plantas y su altura. 237
Artículo 11.30 Situación y Ocupación. 237
Artículo 11.31 Condiciones Particulares de Uso. 237
Artículo 11.32 Condiciones Estéticas. 237
Subsección sexta: Condiciones Particulares de la zona de edificación unifamiliar pareada. 237
Artículo 11.33 Parcelación.....238
Artículo 11.34 Edificabilidad. 238
Artículo 11.35 Número de plantas y su altura. 238
Artículo 11.36 Situación y Ocupación. 238
Artículo 11.37 Condiciones Particulares de Uso. 238
Artículo 11.38 Condiciones Estéticas. 238
Subsección séptima: Condiciones Particulares de la zona de edificación unifamiliar aislada. 239
Artículo 11.39 Parcelación.....239
Artículo 11.40 Edificabilidad. 239
Artículo 11.41 Número de plantas y su altura 239
Artículo 11.42 Situación y Ocupación. 239
Artículo 11.43 Condiciones Particulares de Uso. 240
Artículo 11.44 Condiciones Estéticas. 240
Subsección octava: Condiciones Particulares de la zona de edificación en poblado de colonización. 240
Artículo 11.45 Ámbito de aplicación 240
Artículo 11.46 Condiciones de parcelación. 240
Artículo 11.47 Condiciones de posición y forma de la edificación. 241
Artículo 11.48 Altura. 241
Artículo 11.49 Condiciones de Ocupación y Edificabilidad máximas.....241
Artículo 11.50 Condiciones estéticas y de conservación de las características formales del poblado. 241

Artículo 11.51 Protección específica de elementos singulares del poblado. 242
Artículo 11.52 Condiciones Particulares de Uso 242
Subsección novena: Condiciones Particulares de la Zona Terciaria 242
Artículo 11.53 Condiciones Particulares de Parcelación. 243
Artículo 11.54 Separación a Linderos. 243
Artículo 11.55 Ocupación sobre Rasante.....243
Artículo 11.56 Edificabilidad neta. 243
Artículo 11.57 Condiciones Particulares de Uso. 243
Subsección décima: Condiciones Particulares de la Zona Industrial. 243
Artículo 11.58 Parcelación.....243
Artículo 11.59 Altura y número de plantas. 244
Artículo 11.60 Edificabilidad. 244
Artículo 11.61 Situación.....244
Artículo 11.62 Condiciones estéticas. 244
Artículo 11.63 Uso, ...245
Subsección décimoprimera: Condiciones Particulares de las Áreas de Planeamiento incorporado (API). 245
Artículo 11.64 Condiciones generales.....245
Subsección décimosegunda: Condiciones Particulares de la zona de Dotaciones. 245
Artículo 11.65 Delimitación y Subzonas. 245
Artículo 11.66 Condiciones Particulares y de Edificación. 246
Subsección décimotercera: Condiciones Particulares de las parcelas de gasolineras y estaciones de servicio.....246
Artículo 11.67 Definición y aplicación. 246
Artículo 11.68 Condiciones particulares de parcelación. 246
Artículo 11.69 Condiciones particulares de posición y forma de los edificios. 246
Artículo 11.70 Condiciones particulares de estética. 247
Artículo 11.71 Condiciones particulares de Uso. 247
Subsección decimocuarta: Condiciones Particulares de la zona de ordenación de la parcela de instalaciones del ministerio de defensa: Academia de la Guardia Civil. 247
Artículo 11.72 Ámbito de aplicación 248
Artículo 11.73 Condiciones de uso. 248
Artículo 11.74 Condiciones de edificabilidad, ocupación y altura. 248
Artículo 11.75 Aparcamientos. 248
Artículo 11.76 Espacios libres de edificación. 248
Subsección decimoquinta: Condiciones Particulares de la zona de Transportes, Servicios Urbanos e Infraestructuras.....248
Artículo 11.77 Delimitación. 248
Artículo 11.78 Condiciones Particulares y de Edificación. 248
Subsección decimosexta: Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres...249
Artículo 11.79 Delimitación. 249
Artículo 11.80 Condiciones Particulares y de Edificación. 249
Sección 5ª. Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado. 249
Artículo 11.81 Programación de las Áreas de Reforma Interior.....249
Artículo 11.82 Edificación de solares. 249
Capítulo III: La Ordenación del Suelo Urbano no Consolidado. 250
Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Áreas.....250
Artículo 11.83 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Áreas. 250
Artículo 11.84 Alcance de la Determinación de los Usos Globales. 250
Artículo 11.85 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.....250
Artículo 11.86 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.....250

Sección 2ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado 252
Artículo 11.87 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado. 252
Artículo 11.88 Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos. 253
Sección 3ª. Ordenanzas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas de Suelo Urbano no Consolidado. 254
Artículo 11.89 Ordenanzas de edificación y de uso de las distintas áreas. 254
Sección 4ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado. 254
Artículo 11.90 Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto. 254
Artículo 11.91 Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado. 254
Artículo 11.92 Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación. 254
Sección 5ª. Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado. 255
Artículo 11.93 Fichas Particulares. 255
Artículo 11.94 Valor de las Determinaciones Particulares. 255
Artículo 11.95 Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior. 255
Artículo 11.96 Condiciones Generales Previas para la Edificación. 256
Artículo 11.97 Edificación Previa a la Condición de Solar. 257
Sección 6ª. Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado...257
Artículo 11.98 Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas. 257
Artículo 11.99 Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar. 258
Capítulo IV: La Ordenación del Suelo Urbanizable. 259
Sección 1ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable. 259
Artículo 11.100 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable. 259
Artículo 11.101 Alcance de la Determinación de los Usos Globales. 259
Artículo 11.102 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.....259
Artículo 11.103 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima. 259
Artículo 11.104 Suelos urbanizables ordenados previstos por el presente Plan. 260
Artículo 11.105 Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado. ...260
Artículo 11.106 Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado. 260
Artículo 11.107 Delimitación de las Áreas de Reparto. 261
Artículo 11.108 Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado. 261
Sección 2ª. Determinaciones que configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado. 261
Artículo 11.109 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado. 261
Sección 3ª. Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo. 262
Subsección primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado....262
Artículo 11.110 Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado. 262
Artículo 11.111 Fichas de determinaciones particulares del suelo urbanizable sectorizado. 263
Artículo 11.112 Valor de las Determinaciones Particulares. 263
Artículo 11.113 Ejecución del Planeamiento. 264

Artículo 11.114 Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores. 264
Artículo 11.115 Requisitos para Poder Edificar. 264
Subsección Segunda: Contenido de los Planes Parciales. 266
Artículo 11.116 Contenido de los Planes Parciales. 266
Artículo 11.117 Memoria del Plan Parcial. 266
Artículo 11.118 Plan de Etapas. 267
Artículo 11.119 Estudio de viabilidad económica del Plan Parcial. 267
Artículo 11.120 Información de las compañías suministradoras. 267
Artículo 11.121 Planos de Información del Plan Parcial. 267
Artículo 11.122 Planos de Ordenación del Plan Parcial. 268
Artículo 11.123 Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial. 269
Subsección Tercera: Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales. 269
Artículo 11.124 Proyectos de Urbanización. 269
Subsección Cuarta: Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales. 270
Artículo 11.125 Criterios de Ordenación. 270
Artículo 11.126 Reservas de Suelo para Dotaciones. 271
Artículo 11.127 Parques y Jardines Públicos. 271
Artículo 11.128 Condiciones de Diseño de la Red Viaria. 271
Artículo 11.129 Condiciones de los Estacionamientos. 272
Subsección Quinta: Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales. 272
Artículo 11.130 Condiciones de la Edificación. 272
Artículo 11.131 Condiciones de Uso. 272
Artículo 11.132 Condiciones de Urbanización. 272
Sección 4ª. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado 273
Artículo 11.133 Programación de las actuaciones. 273
Capítulo V. La Ordenación del Suelo Urbanizable No Sectorizado. 274
Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado. 274
Artículo 11.134 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado. 274
Artículo 11.135 Fichas de Determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado. 274
Artículo 11.136 Alcance de la Determinación de los Usos Incompatibles. 274
Artículo 11.137 Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización. 275
Artículo 11.138 Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales. 275
Artículo 11.139 Regulación de los suelos urbanizables no sectorizados hasta la aprobación del Plan de Sectorización. 275
Sección 2ª. Determinaciones de Ordenación no Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado. 276
Artículo 11.140 Determinaciones de Ordenación no estructurales del Suelo Urbanizable Sectorizado. 276
Capítulo VI: La Regulación del Suelo No Urbanizable. 277
Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable. 277
Artículo 11.141 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable. 277
Sección 2ª. Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos. ..277
Artículo 11.142 Ámbito de Aplicación. 277
Artículo 11.143 Definición de Núcleo Urbano. 277

Artículo 11.144 Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos. 277
Subsección Primera: Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones. 278
Artículo 11.145 Parcelaciones Rústicas. 278
Artículo 11.146 Segregaciones de Fincas. 278
Artículo 11.147 Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas. 278
Subsección Segunda: Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos. 279
Artículo 11.148 Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos. 279
Subsección Tercera: Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos. 280
Artículo 11.149 Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones. 280
Artículo 11.150 Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación. 280
Artículo 11.151 Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas. 280
Sección 3ª. Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica o por este Plan General. 281
Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. 281
Artículo 11.152 Zonificación. 281
Artículo 11.153 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Ambiental. Parajes Naturales. 281
Artículo 11.154 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Ambiental. 282
Artículo 11.155 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Ambiental de Inventario de Humedales de Andalucía. 283
Artículo 11.156 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Ley de Vías Pecuarias. 283
Artículo 11.157 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Ley del Agua. Dominio Público Hidráulico. 284
Artículo 11.158 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Ley del Agua. Áreas con Riesgo de Inundación. 285
Artículo 11.159 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación del Patrimonio de la Zona Arqueológica de Gil de Olid. 285
Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial. 285
Artículo 11.160 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial PEPMF. 286
Subsección Tercera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación urbanística de este Plan General. 286
Artículo 11.161 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial protección de Áreas de Interés Paisajístico. 286
Artículo 11.162 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial protección de Áreas de Interés Biótico. 288
Artículo 11.163 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial protección de Áreas de interés Geomorfológico. 288
Sección 4ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable. 289
Artículo 11.164 Determinaciones de ordenación pormenorizada del Suelo No urbanizable. 289
Sección 5ª. Disposiciones generales. 289
Subsección Primera: Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones 290
Artículo 11.165 Usos genéricos. 290

Artículo 11.166 Usos susceptibles de autorización. 291
Artículo 11.167 Edificaciones permitidas. 291
Subsección Segunda: Ordenación de las distintas zonas de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural 292
Artículo 11.168 Zonificación. 292
Artículo 11.169 Alcance del Señalamiento de los Usos y Actividades Genéricos y Susceptibles de Autorización. 292
Artículo 11.170 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Carácter Rural Tipo I. ...292
Artículo 11.171 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Carácter Rural Tipo II. ..293
Sección 6ª: Determinaciones de carácter particular de los usos y las edificaciones. ..294
Artículo 11.172 Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en la Zona del Suelo no Urbanizable de carácter rural Tipo I. 294
Artículo 11.173 Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en la Zona del Suelo no Urbanizable de carácter rural Tipo II. 295
Artículo 11.174 Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras. 296
Artículo 11.175 Condiciones de la Edificación vinculada al disfrute de la naturaleza. 296
Artículo 11.176 Condiciones de la edificación vinculada a Actividades de Interés Público. 297
Artículo 11.177 Condiciones de las edificaciones de uso Residencial. 300
Artículo 11.178 Tratamiento paisajístico de las construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas o de interés público. 301
Artículo 11.179 Vallado y cerramientos de fincas en suelo no urbanizable....301
Artículo 11.180 Caminos 301

TÍTULO XII: NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN. 304

Sección 1ª: La urbanización de los espacios viarios. 304
Artículo 12.1 Disposiciones generales. 304
Artículo 12.2 Dimensiones mínimas recomendadas para los viarios públicos de nueva creación. 305
Artículo 12.3 El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada. 305
Artículo 12.4 El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados. 306
Artículo 12.5 El espacio reservado al estacionamiento de vehículos. 306
Artículo 12.6 El espacio reservado a la circulación de bicicletas. 307
Artículo 12.7 El espacio compartido. Viarios de coexistencia. 308
Artículo 12.8 La pavimentación de los viarios públicos. 308
Sección 2ª: El trazado del viario. 309
Artículo 12.9 El trazado en planta. 309
Artículo 12.10 El trazado en alzado....309
Artículo 12.11 Las intersecciones giratorias. 310
Sección 3ª. La urbanización de los espacios libres. 310
Artículo 12.12 Condiciones generales. 310
Artículo 12.13 Criterios de urbanización. 311
Artículo 12.14 Condiciones de protección del arbolado y jardines 312
Artículo 12.15 Sistema de riegos....313
Artículo 12.16 Condiciones del suelo y las tierras....313
Artículo 12.17 Plantación y siembra. 313
Artículo 12.18 Conservación de las superficies ajardinadas....314
Sección 4ª. Equipamiento y mobiliario urbano. 314
Artículo 12.19 Condiciones generales. 314
Artículo 12.20 Condiciones de los juegos y zonas infantiles. 314
Artículo 12.21 Papeleras y bancos....314
Sección 5ª. Las infraestructuras y servicios urbanos básicos. 315

Artículo 12.22 El dimensionado y la conexión de las redes. 315
Artículo 12.23 Red de abastecimiento de agua potable. 315
Artículo 12.24 Red de saneamiento. 316
Artículo 12.25 Alumbrado público.....316
Artículo 12.26 Las infraestructuras para el suministro de energía eléctrica. 317
Artículo 12.27 Las redes de telecomunicaciones. 318
Artículo 12.28 Red de riego. 318
Artículo 12.29 Coordinación de los servicios urbanos básicos. 319
Artículo 12.30 Otras condiciones a la Ejecución de la Urbanización. 319

Sección 6ª. La urbanización del Conjunto Histórico de la ciudad. 319

Artículo 12.31 Aplicación. 319
Artículo 12.32 Directrices para la urbanización del Conjunto Histórico. 320
Artículo 12.33 Actuaciones integrales de reurbanización. 320
Artículo 12.34 Adaptación de las infraestructuras. 320

Sección 7ª. Anexos de características del viario. 321

Artículo 12.35 Anexos de características del viario.....321

TÍTULO XIII: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL. 324

Capítulo I: Disposiciones Generales. 324

Artículo 13.1 Contenido y Alcance. 324
Artículo 13.2 Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural. 324
Artículo 13.3 Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio. 324
Artículo 13.4 Medios Económicos para la Protección del Patrimonio. 324
Artículo 13.5 Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.....325
Artículo 13.6 Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio. 325

Capítulo II: La ordenación estructural y pormenorizada en el municipio y su régimen de protección. 326

Artículo 13.7 Elementos de valor que forman parte de la ordenación estructural. ..326
Artículo 13.8 Régimen de protección del Conjunto Histórico de Baeza.....327
Artículo 13.9 Prevalencia de las determinaciones del Plan General y modificaciones del PE del Centro Histórico de Baeza. 329
Artículo 13.10 Régimen de protección de los Bienes Inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.....331

Capítulo III. Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico. 334

Artículo 13.11 Patrimonio Arqueológico. Definición y desarrollo normativo de la Carta Arqueológica. 334
Artículo 13.12 Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Baeza. 334
Artículo 13.13 Relación de Yacimientos arqueológicos del municipio de Baeza.....335
Artículo 13.14 Hallazgos Casuales.....336
Artículo 13.15 Yacimientos Arqueológicos y Áreas de Interés Patrimonial radicados en Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. 336
Artículo 13.16 Régimen de Usos de los Yacimientos Arqueológicos y Áreas de Interés Patrimonial Radicados en Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. 337
Artículo 13.17 Niveles de Protección de los Yacimientos Arqueológicos identificados en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.....338
Artículo 13.18 Actividades Arqueológicas en los yacimientos arqueológicos del Término Municipal de Baeza. 338
Artículo 13.19 Protección arqueológica del Centro Histórico de Baeza.....339

Artículo 13.20 Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica. 340
Artículo 13.21 Infracciones y Sanciones. 341
Capítulo IV. Normas de protección del patrimonio arquitectónico establecidas por el Plan General para el municipio de Baeza. 342
Sección 1ª: Disposiciones Preliminares. 342
Artículo 13.22 Protección del Patrimonio Arquitectónico. 342
Artículo 13.23 Ampliación de los edificios catalogados en el Centro Histórico. 342
Artículo 13.24 Listado Urbanístico de Bienes Protegidos. 342
Sección 2ª: Condiciones comunes de protección de los bienes incluidos en el Listado Urbanístico de elementos protegidos del Plan General 343
Artículo 13.25 Condiciones de protección de los elementos protegidos 343
Artículo 13.26 Condiciones de parcelación de los elementos protegidos. 343
Artículo 13.27 Condiciones de Uso. 343
Artículo 13.28 Condiciones de edificación. 343
Artículo 13.29 Normas Supletorias. 343
Sección 3ª: Condiciones de protección de Construcciones Rurales de Interés. 343
Artículo 13.30 Definición y Ámbito de Aplicación. 344
Artículo 13.31 Condiciones Particulares Derivadas de la Protección. 346
Sección 4ª: Condiciones de protección de Fuentes, Cruces y Puentes. 347
Artículo 13.32 Condiciones de Protección. 347
Sección 5ª: Condiciones de protección de los Jardines 348
Artículo 13.33 Protección de Jardines. 349
Sección 6ª: Condiciones de protección del Patrimonio Etnológico. 350
Artículo 13.34 Definición y Ámbito de aplicación. 350
Artículo 13.35 Condiciones de protección. 351
Sección 7ª: Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Protegidos. 351
Artículo 13.36 Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Protegidos 352
Sección 8ª: Normas de Procedimiento en los Edificios incluidos en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos. 352
Artículo 13.37 Régimen de Licencias. 352
Artículo 13.38 Ruina y Demolición. 352
Artículo 13.39 Demoliciones o Provocación de Ruina. 352
Capítulo V. Normas de Protección del Espacio Urbano. 353
Sección 1ª. Protección del Paisaje Urbano. 353
Artículo 13.40 Instrumentos para Proteger el Paisaje Urbano. 353
Artículo 13.41 Definición de condiciones estéticas y ámbito de aplicación. 353
Artículo 13.42 Protección de la cultura estética del medioambiente 353
Artículo 13.43 Protección del ambiente urbano. 354
Artículo 13.44 Medianerías o paramentos al descubierto. 355
Artículo 13.45 Conservación de Elementos Visibles. 355
Sección 2ª. Limitaciones a la Publicidad Exterior Situada en la Edificación. 355
Artículo 13.46 Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior. 355
Artículo 13.47 Publicidad Exterior. 355

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. 357

PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL. ..357
SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO. 357
TERCERA. EDIFICACIONES Y USOS DISCONFORMES CON EL PRESENTE PLAN. 358

CUARTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.....359
QUINTA. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN Y LA EDIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN DESARROLLO. 359

DISPOSICIÓN FINAL.....360

NORMATIVA

TÍTULO I: ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS.

Artículo 1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza es la revisión con adaptación preceptiva a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), del Plan General de Baeza.

2. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

   a. Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.

   b. Contiene las disposiciones necesarias, incluida la calificación específica del suelo, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas, turísticas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.

   c. Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el término municipal y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.

   d. Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.

   e. Establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado.

   f. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado.

   g. Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos que requieren especial protección. .

   h. Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en la LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección; y especifica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos no previstos.

3. Del mismo modo, este Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:

   a. Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.

b. Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.

c. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

d. Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.

e. Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas, así como para el suelo urbanizable no sectorizado, hasta tanto se produzca su sectorización.

f. Cataloga los elementos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.

g. Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

Artículo 1.2 Vigencia del documento.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de doce (12) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

Artículo 1.3 Innovaciones al documento.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos por la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

3. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

   a. Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.

   b. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

   c. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.

   d. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.

   e. Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.

   f. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

g. Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del Plan.

5. No se considerará revisión ni modificación del Plan General, sino su mero desarrollo:

   a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan General en sus respectivos ámbitos.

   b. Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General.

   c. El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.

   d. La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este Plan General indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.

   e. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

   f. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.

   g. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

   h. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

   i. Las modificaciones como consecuencia de la formulación de Planes Especiales de Protección.

Artículo 1.4 Documentación: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos de este Plan General, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos de los Planes Generales señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

b. Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

c. El plano de Determinaciones de Estructura del Territorio Término Municipal Ordenación Completa, a escala 1:20.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación, zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

d. El plano de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada de Zonas del Suelo No Urbanizable ordenación completa, a escala 1:20.000, expresa la ordenación del suelo no urbanizable común y el resto de determinaciones no estructurales relativas al suelo no urbanizable. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

e. El plano de Determinaciones de Estructura de los Núcleos Urbanos, a escala 1:5.000, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para todo el suelo urbano, el suelo urbanizable ordenado y el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, las áreas de suelo urbanizable no sectorizado. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

f. El plano de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, a escala 1:2.000, expresa la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Este plano contiene las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de ordenanzas de edificación y usos pormenorizados para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

g. El plano de Protecciones en ámbito del Plan Especial del Centro Histórico. Núcleo urbano de Baeza a escala 1:2.000 donde se indica el límite del Conjunto Histórico, Catalogación y protecciones con indicación de los BIC, propuestas de BIC y entornos de protección. Se recoge el catálogo contenido en el Plan Especial. Se incluyen los elementos a proteger de acuerdo con el Listado de Bienes protegidos por este Plan General.

h. Plano de Ordenanzas, Alturas y Ordenanzas Gráficas en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico. Núcleo urbano de Baeza a escala 1:2.000 donde se indican los usos y zonas de ordenanzas del suelo urbano, determinaciones de la forma de la edificación, así como las áreas sometidas a planeamiento de desarrollo en el ámbito del Plan Especial.

i. Plano de Zonificación Arqueológica en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico. Núcleo urbano de Baeza a escala 1:2.000 donde se identifican los distintos ámbitos de zonificación arqueológica.

j. Plano de movilidad urbana a escala 1:5000 donde se identifican las vías principales para canalizar la movilidad, las infraestructuras como estaciones y apeaderos, las áreas peatonales o de usos restringido.

k. Planos esquemas de las redes de infraestructuras a escala 1:10.000 con las conexiones en alta y red principal para el servicio de los nuevos crecimientos.

l. Planos de Zonificación Acústica de los distintos Núcleos urbanos, a escala 1:5.000 y del Término Municipal a escala 1:30.000, donde se identifican las distintas áreas acústicas en función del uso predominante en los distintos sectores de suelo recogidos en la normativa de ruido.

m. Plano de Zonificación Lumínica del Término Municipal a escala 1:30.000, donde se representan las áreas de zonificación Lumínica según la ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental de Andalucía.

n. Se incorporan al Plan una memoria de justificación del cálculo del Aprovechamiento medio, un Programa de actuación.

o. Fichas que detallan las condiciones de desarrollo de las unidades establecidas sobre las unidades de ejecución, sectores del suelo urbanizable, suelos urbanos consolidados y suelos de planeamiento incorporado las determinaciones contenidas en estas fichas vinculan el planeamiento de desarrollo que se redacte de acuerdo con lo indicado en esta normativa.

p. El Estudio de Impacto Ambiental es documento integrante del Plan General, tal como establece el articulo 32 del *Decreto 292/1995, de 12 de diciembre,* Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (vigente de conformidad con la disposición transitoria cuarta de la *Ley 7/2007, de* 9 *de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental).*

q. El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tiene un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

Artículo 1.5 Interpretación del documento.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento.

3. Las Determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

4. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:

   a. Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria

   b. En supuestos de contradicción entre documentación planimetría y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.

   c. Si de dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la Definición de la Ordenación Pormenorizada completa.

   d. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un 4% con respecto a las mediciones del Plan.

   e. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a estas últimas en su aplicación a la realidad concreta.

   f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciasen conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.

   g. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley

30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

Artículo 1.6 Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Conforme a la anterior habilitación, el presente Plan General de Ordenación contienen determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística. La clasificación del suelo es una técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.

4. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

   Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio.

   Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

5. Así mismo el Plan General contiene la protección ambiental, no sólo en referencia a la protección de los dominios públicos, sino en concordancia con los objetivos ambientales.

Artículo 1.7 Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

   A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el plan, las categorías a las que pertenece. No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo a algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés Supramunicipal o singular que se identifican en los

planos. El presente Plan General distinguen las siguientes categorías en cada clase de suelo:

1º. En la clase de suelo urbano:

a. Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el art. 42.2.B. Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
b. Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que concurren las circunstancias de consolidación, nivel de urbanización o mantenimiento de usos exigidos por el art. 42.2.A de la LOUA.

2º. En la clase de suelo urbanizable:

a. Suelo urbanizable ordenado: es aquel en el que quedan comprendidos los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada y detallada. El Plan clasifica como suelo urbanizable ordenado, los sectores del suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento general anteriormente vigente que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente a su entrada en vigor.
b. Suelo urbanizable sectorizado: que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan
c. Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.

3º En la clase de suelo no urbanizable:

a. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica
b. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística
c. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el Plano de Estructura del Territorio. Plano nº 01 y en el Plano Zonas de Suelo No Urbanizable. Plano nº 02.

B. Los que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Estructura del Territorio. Plano nº 01 y los Planos de Determinaciones Estructurales de los núcleos, Planos nº 3.1, 3.2 y 3.3.

C. La Red de tráfico y peatonal estructural.

El Plan define una red de viarios estructurantes que queda reflejada en el Plano de Estructura del Territorio. Plano nº 01 y en los Planos de Determinaciones Estructurales de los núcleos, Planos nº 3.1, 3.2 y 3.3.

D. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en los Planos de Determinaciones Estructurales de los núcleos, Planos nº 3.1, 3.2 y 3.3.

E. La delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado, que se realiza en los Planos de Determinaciones Estructurales de los núcleos, Planos nº 3.1, 3.2 y 3.3.

F. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores se establece en los Planos de Determinaciones Estructurales de los núcleos, Planos nº 3.1, 3.2 y 3.3. Las Áreas de Reparto se

encuentran determinadas en las fichas de cálculo del aprovechamiento medio y en las fichas de determinaciones correspondientes a cada unos de los sectores. La descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en las fichas correspondientes de cálculo del aprovechamiento medio.

G. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en los sectores y áreas de reforma de interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

H. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable no Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se precediese a su sectorización. Se contiene en las fichas anexas a estas Normas correspondientes a estos ámbitos.

I. Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece en el Capítulo VI del Título XI el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el Plano de Estructura del Territorio. Plano nº 01 se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

J. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, reguladas en el Artículo 11.143 y Artículo 11.144.

K. Las que identifican los elementos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable. Se identifican en el Plano de Estructura del Territorio. Plano nº 01y Plano de Zonas de Suelo No Urbanizable, Plano nº 02 y en los Planos de Ordenación Completa de los núcleos, Planos nº 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 y 4,5 y en el Plano de Protecciones del Plan Especial del Centro Histórico de Baeza, Plano nº 5.

L. Las que definen el régimen de protección ambiental y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.
4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Artículo 1.8 Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

c. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.

d. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

e. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

f. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural, Plano de Zonas de Suelo No Urbanizable, Plano nº 02 y Plano de Protecciones del Plan Especial del Centro Histórico de Baeza, Plano nº 5.

Artículo 1.9 Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.
2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de directriz para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter, deberán entenderse como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación. Las soluciones concretas que sobre disposición de usos y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, podrán ser alteradas por éstos cuando se justifique que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.
3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de directriz para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 2.1 La Clasificación del Suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado, suelo urbanizable no sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección y suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
2. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

Artículo 2.2 Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 2.3 Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.
2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:
    a. Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.
    b. La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

Artículo 2.4 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

   a. El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

   a. Destinar el suelo al uso previsto por este documento y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

   b. Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este documento y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

   c. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este documento y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

Artículo 2.5 Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, lo necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizado, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, trasteros hasta un máximo de diez (10) metros cuadrados por vivienda, o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural que se autorizara por la norma de este Plan se imputará al cincuenta por ciento (50%).

4. A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad computable del subsuelo tendrá un coeficiente reductor del 50% del que corresponda aplicar sobre

rasante al uso al que se destine. No obstante, cuando la dotación de aparcamientos venga exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico.

5. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados o usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado. No obstante, en el caso de suelo urbano consolidado, el propietario titular de un terreno con la calificación de uso y dominio público, podrá ceder de forma gratuita a la Administración como finca independiente el suelo y el vuelo de la parcela, y retener la titularidad dominical del subsuelo como finca independiente para su destino a aparcamiento de residentes, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí mismo o por agrupación con el subsuelo de otros colindantes de su titularidad. La viabilidad de la implantación del aparcamiento será objeto de informes por los Servicios Técnicos Municipales, y de admitirse, corresponderá al propietario el deber de conservación del espacio público.

Capítulo II. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo.

Sección 1ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.

Artículo 2.6 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado.

1. En el suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del Artículo 2.4 anterior incluyen:

   a. Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del Artículo 2.4 anterior, los siguientes:

   a. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

   b. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el Artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.7 Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

a. Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso, afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los Artículos 2.4. y 2.5. anteriores, según las determinaciones de este Plan General.

b. A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

   1. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

      El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los

servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización comprende la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

2. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 2.8 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución para las que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del Artículo 2.4 anterior incluyen:

   a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

   b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.

   c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del Artículo 2.4 anterior, los siguientes:

   a. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.

   b. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

   c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

   d. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.

   e. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

   f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

h. Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el Artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.9 Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto este haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente:

   a. La vigencia de la ordenación detallada determina:

      1. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

      2. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del Artículo 2.4 y en el apartado 2 del artículo anterior.

      3. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del Artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4. y en el apartado 1 del artículo anterior.

      4. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.

   b. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

      1. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros

docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

2. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
3. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
   1. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
   2. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
   3. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
   4. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
   5. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.10 Condición de Solar.

A los efectos de este Plan, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

a. Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.
b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.
c. Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.
d. Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

Sección 2ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.

Artículo 2.11 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. En el suelo urbanizable ordenado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:
    a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.
    b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.
    c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
2. En el suelo urbanizable ordenado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:
    a. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.
    b. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
    c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
    d. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.
    e. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
    f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
    g. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
    h. Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.12 Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

El régimen del suelo urbanizable ordenado, es el siguiente:

a. La vigencia de la ordenación detallada determina:
   i. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
   ii. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior.
   iii. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4. y en el apartado 1 del artículo anterior.
   iv. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.
   v. La afectación de los recursos, sean estos monetarios, de suelo o de aprovechamiento, obtenidos, en su caso, por el municipio para la urbanización de los sistemas generales a la ejecución real y efectiva de los mismos.
b. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:
   i. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.
   ii. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
   iii. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.
c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
   i. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
   ii. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
   iii. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela

estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

iv. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

v. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.13 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:
   a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.
   b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.
   c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4. es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.14 Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Artículo 2.15 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable no sectorizado los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4. incluyen:
   a. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.
   b. El de formular al Ayuntamiento la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres (3) meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.
   c. El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación de este Plan General mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.
2. En el suelo urbanizable no sectorizado los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.
3. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.16 Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.
2. Sobre esta clase de suelo podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Sección 3ª. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.17 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4. incluyen:

   a. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

   b. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, las facultades anteriores tienen como límite su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, además de los señalados en el apartado 1.a. anterior, la realización de las obras, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a., se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las normas correspondientes de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos por la legislación ambiental.

3. En las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a, con las limitaciones del 1.b., el derechos reconocido en el apartado anterior, sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado la categoría o por la ordenación específica de los mismos en este Plan General.

4. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a que estén adscritos, los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.

5. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.18 Régimen del Suelo No Urbanizable.

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

a. Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el Artículo 2.17.1.a. anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales.

   En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno de derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o de los Planes Especiales.

b. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o los Planes Especiales, sean consecuencia de:

1. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
2. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
3. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
4. Las características propias de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
5. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y que el municipio declare innecesaria la licencia de parcelación.

c. Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.
    1. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.
    2. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.
    3. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía del diez (10%) por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

4. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se aplicará la prestación compensatoria establecida por el apartado 5 del artículo 52 de la LOUA, que se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Esta prestación compensatoria gravará los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez (10 %) por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a la maquinaria y equipos. El presente Plan General modula el porcentaje máximo anterior según el tipo de actividad y las condiciones de implantación.

Los actos realizados por las Administraciones públicas en ejercicio de sus respectivas competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

Capítulo III. Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan.

Artículo 2.19 De Carácter General.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan, así como la ejecución del mismo, conllevan en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.
2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

Artículo 2.20 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que Conlleven la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos con anterioridad, conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al sueno no urbanizable de especial protección.

Artículo 2.21 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.

1. La entrada en vigor de Planes Especiales de los previstos en los apartados 1.a), 1.e) y 1.f) del artículo 14 de la LOUA, cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos por este Plan General, conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al sueno no urbanizable de especial protección.
2. La entrada en vigor de Planes Especiales de los indicados en el apartado anterior, cuyas determinaciones establezcan el cese de la protección de suelos no urbanizables especialmente protegidos por este Plan General, conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable especialmente protegido a los correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna.

Artículo 2.22 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Sectorización.

1. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización sin ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado.
2. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará el cambio del régimen urbanístico y del

contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.23 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

La entrada en vigor de un Plan Parcial de Ordenación de los contemplados en el artículo 13 de LOUA conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.24 Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

La entrada en vigor del planeamiento necesario en cada caso y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a que hubiera lugar, así como de cualquier otro deber que hubiera sido establecido por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle o compromiso que hubiera sido acordado entre el municipio y los promotores de la actuación conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución de que se trate a los correspondientes al suelo urbano consolidado.

TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 3.1. Criterios Generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas protegidas.
2. El presente Plan General entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.
3. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

Artículo 3.2. Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.

1. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:
   a. Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.
   b. Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.
   c. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.
   d. Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción y en especial a los destinados a primera residencia de la población con rentas medias y bajas.
   e. Garantizar la existencia de suelo clasificado para el desarrollo de la actividad turística en el municipio.
   f. Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.
2. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:
   a. Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.
   b. Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.
   c. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.

d. Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.

e. Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

Artículo 3.3. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

Para la consecución de los objetivos anteriores, este Plan General y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

a. El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.

b. La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

c. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Capítulo II. El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control.

Sección 1ª. El Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.4. Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento procederá en el plazo de 1 año desde la entrada en vigor del presente Plan a la constitución de su Patrimonio Municipal de Suelo, con las siguientes finalidades:
   a. Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
   b. Facilitar la ejecución del presente Plan General y del planeamiento que lo desarrolle.
   c. Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos.
   d. Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo anterior para la intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, con independencia de que no se haya procedido a la constitución formal del mismo.

Artículo 3.5. Naturaleza.

De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

Artículo 3.6. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

El Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la reglamentación vigente y, al menos el siguiente: los bienes que lo integran y los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

Artículo 3.7. Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este Plan General, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.
2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente Plan para la ejecución del planeamiento.
3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.
4. De conformidad con el artículo 71 de la LOUA el Ayuntamiento o el organismo o entidad gestora del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos previstos en el apartado anterior, podrán recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, para su constitución, ampliación y, en general, gestión del mismo.

5. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación del mismo.
6. El Patrimonio Municipal de Suelo y el resto de Patrimonios Públicos de Suelo que pudieran poseer terrenos en el ámbito municipal, establecerán cauces adecuados de colaboración para la mejor consecución de los objetivos señalados en el Artículo 3.2 anterior.

Artículo 3.8. Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

a. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.

b. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean éstas por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

c. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.

d. Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

e. Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.

Artículo 3.9. Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal de Suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

   a. El suelo residencial a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, este podrá enajenar dichos bienes para la construcción de otros tipos de vivienda siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal de Suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

      1. Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.
      2. Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.
      3. Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.

4. Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.
5. Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.
6. Cuando el precio final medio de la edificación residencial en la zona donde se localicen los suelos supere en un 30% el precio máximo de venta de la edificación residencial protegida.

b. A la ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que disponga los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas.

c. A dotaciones, o mejora de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

El porcentaje máximo de los ingresos que pueden aplicarse a los destinos b y c, no podrá ser superior al 49% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:
   a. Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
   b. La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.
   c. La promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
   d. La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en este Plan o en el planeamiento que lo desarrolle, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Artículo 3.10. Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

a. Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del articulo anterior. Los pliegos de condiciones contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización, en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

b. Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c. Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d. Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) anterior o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos de condiciones o bases por los que éstos se hayan regido.

Sección 2ª. Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.11. Reservas Municipales de Terrenos.

1. Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.
2. En ejecución del presente Plan General el Ayuntamiento podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable.
3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:
   a. Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.
   b. Proteger o preservas las características del suelo no urbanizable.
   c. Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.
4. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.
5. La delimitación de las reservas de terrenos con las finalidades previstas en los apartados anteriores comportará:
   a. La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73 de la LOUA.
   b. La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.
6. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

Artículo 3.12. Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.

2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.
3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.
4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.
5. La delimitación de las áreas podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente Plan General o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

Capítulo III. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

Sección 1ª. Disposiciones Generales.

Artículo 3.13. Criterios Generales.

1. En cumplimiento del apartado 1.A.b) del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el Artículo 3.2. anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
2. Las disposiciones relativas a la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.
3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 3.14. Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. Las viviendas sujetas a algún régimen de protección serán:
   a. Las Viviendas de Protección Oficial.

b. Las Viviendas de Protección Local.

2. Se considerarán como Viviendas de Protección Oficial aquellas que así sean calificadas por la Administración Autonómica, en virtud de disposiciones autonómicas o estatales. A los efectos de este Plan, y el planeamiento que lo desarrolle, y según las disposiciones vigentes estas viviendas podrán ser de tres clases:

   1. Viviendas de Protección Oficial de régimen general.
   2. Viviendas de Protección Oficial de régimen especial.
   3. Viviendas de Protección Oficial de promoción pública.

3. Se considerarán como Viviendas de Protección Local las que el Ayuntamiento califique como tales, en virtud de sus propias Ordenanzas Municipales y que comporten al menos: la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirientes.

Sección 2ª. La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General.

Artículo 3.15. Determinaciones de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y el suelo urbanizable sectorizado el porcentaje o número absoluto de las viviendas, y en su caso de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos.

2. El cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

3. El planeamiento de desarrollo deberá fijar los plazos para la ejecución de las viviendas sometidas a protección. La programación temporal de estas viviendas deberá razonarse en función de las necesidades existentes en el municipio.

4. Las viviendas sometidas a protección se procurará que ocupen manzanas independientes y en todo caso se localizarán en parcelas independientes de otro tipo de viviendas.

5. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en manzanas o parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Vivienda vigente.

6. Preferentemente la calificación de vivienda protegida se asignará a parcelas o manzanas localizadas en las proximidades de las redes de transporte, equipamientos y servicios terciarios.

Sección 3ª. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo.

Artículo 3.16. La Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda, deberán contener determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en función de las condiciones del mercado del suelo y la edificación en el momento de su formulación.
2. Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda aplicarán las determinaciones previstas en el art. 10 apartado B) a) de la LOUA.
3. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes de Sectorización se regulará por lo establecido en los artículos anteriores, en función del nivel de ordenación que establezcan.
4. Cuando el Plan de Sectorización establezca la ordenación pormenorizada especificará los plazos para el inicio y la terminación de las viviendas sometidas algún régimen de protección pública que deberá contar con el informe favorable de la Consejería competente en las condiciones establecidas por la LOUA.

Artículo 3.17. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas, así como el tipo y clase de protección a que quedan vinculadas.
2. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes Parciales o Especiales, en desarrollo de determinaciones contenidas en el planeamiento jerárquicamente superior, se regulará por lo establecido en el Artículo 3.16 anterior.
3. Los Planes Parciales o Especiales especificarán los plazos para el inicio y la terminación de las viviendas sometidas algún régimen de protección pública que deberá contar con el informe favorable de la Consejería competente en las condiciones establecidas por la LOUA.
4. Con independencia de las determinaciones que este Plan General o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

Sección 4ª. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento.

Artículo 3.18. Criterios Generales.

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.
2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial prevista en este Titulo.
3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aun cuando si podrán adecuarlos en función de:
   a. Las características concretas de las tipologías utilizadas.
   b. La ubicación espacial de las tipologías y de los tipos y clases de protección.
   c. La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.
4. A los efectos del apartado anterior se considerarán los Planes de Sectorización de igual jerarquía que el presente Plan General, por lo que podrán determinar libremente los coeficientes de uso y tipología aplicables a los distintos tipos y clases de viviendas protegidas, en función de las circunstancias del mercado del suelo y la vivienda en el momento de su formulación.

Artículo 3.19. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. La distribución del tipo y clase de las viviendas protegidas, cuando ésta no estuviera recogida en el planeamiento jerárquicamente superior, su calificación cuando no estuvieran previstas, o la ampliación de la edificabilidad a ellas destinada, obligará a la aplicación de los coeficientes de uso y tipología correspondientes al tipo y clase de viviendas protegidas calificadas para el cálculo del aprovechamiento medio propio del sector o área de planeamiento previsto en el artículo 61.5 de la LOUA.
2. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a la calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

Sección 5ª. Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública.

Artículo 3.20. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Provisional del proyecto presentado, conforme la normativa que le resulte de aplicación.

2. La concesión de las licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

Artículo 3.21. Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones:
   a. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, siempre que dentro del mismo sector o área de planeamiento se adopten las medidas compensatorias precisas para cumplir las determinaciones establecidas por este Plan General o por los Planes de Sectorización.
   b. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o un cambio no compatible en tipo o clase según lo previsto, o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, sometiéndose, en este caso, al procedimiento específico establecido por la LOUA.
   c. Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, aun cuando no se previeran medidas compensatorias a la descalificación.
2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.
3. La descalificación del suelo destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública obligará a la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, a fin de producir una nueva equidistribución entre los propietarios afectados.
4. En ningún caso podrá modificarse la calificación de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando se haya producido la disolución de la Junta de Compensación o concluido la liquidación final en el sistema de Cooperación.
5. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Capítulo IV. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 3.22. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Reglamento de desarrollo de la LOUA que lo regule, excepto que éste fijara un plazo inferior.
2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:
   a. Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.
   b. Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.
3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:
   a. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Centro.
   b. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
   c. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
   d. Resto de zonas urbanas.

TÍTULO IV: LOS SISTEMAS GENERALES.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 4. 1. Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.
2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:
    a. Sistema General de Comunicaciones.
    b. Sistema General de Espacios Libres.
    c. Sistema General de Vías Pecuarias.
    d. Sistema General de Equipamientos.
    e. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4. 2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El presente documento, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.
2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este documento y de conformidad con los siguientes criterios:
    a. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
    b. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
    c. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 4. 3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente documento.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente documento sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.
4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 4. 4. Tipos de Sistemas Generales.

En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

a. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

b. Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 4. 5. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

Artículo 4. 6. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

4. El Municipio podrá utilizar los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente documento, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

Artículo 4. 7. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

El presente Plan General establece la clasificación del suelo para los sistemas generales.

Artículo 4. 8. Desarrollo de los Sistemas Generales.

a. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente documento. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

b. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente documento, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

c. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras

d. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

Capítulo II. Regulación de las Clases de Sistemas Generales.

Sección 1ª.Sistema General de Comunicaciones.

Artículo 4. 9. Composición del Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.
2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los siguientes subsistemas:
   a. Carreteras y Otras Vías Territoriales.
   b. Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.
   c. Infraestructuras para el Transporte de Mercancías y Pasajeros por Carretera.

Artículo 4. 10. Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras. Configuran estas vías:

- Red Interurbana Principal:
  - A-32 Linares-Albacete. Red de Interés General del Estado.
  - A-316 Úbeda-Estepa. Red de Carreteras Autonómica.
- Red Interurbana Complementaria:
  - N-322. Red de Interés General del Estado.
  - A-6101. Red de Carreteras Autonómica.
  - A-6102. Red de Carreteras Autonómica.
  - A-6104. Red de Carreteras Autonómica.
  - JA-4105. Red Provincial de Carreteras.
  - JA-4106. Red Provincial de Carreteras.
  - JA-4107. Red Provincial de Carreteras.
  - JA-4108. Red Provincial de Carreteras.
  - JA-4109. Red Provincial de Carreteras.
  - JA-3103. Red Provincial de Carreteras.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y la Ley de Carreteras del Estado.
   a. Carreteras del Estado.

	Zona de no edificación	Zona servidumbre legal
Carretera de la Red de Interés General del Estado. A-32	50 m de la arista exterior de la calzada más próxima y simultáneamente 25m de la arista exterior de los ramales de los enlaces, la que resulta más alejada de la calzada más próxima	25 m
Carretera de la Red de Interés General del Estado. CN- 322	En suelos urbanos la consolidada por la edificación vigente. En suelos clasificados como urbanizables y no urbanizables 25 m desde la arista exterior de la calzada	8 m

Las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación , se lleven los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústicos imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la normativa europea (Directiva 2002/49/CE de 25 de Junio de 2002), transpuesta en la Ley 37/2007, de 17 de Noviembre del Ruido (BOE18-11-03) y la normativa autonómica.

b. Carreteras de la red autonómica.

	Zona de no edificación	Zona servidumbre legal
Carretera de la Red de Carreteras Autonómica. Vía de la red Básica e intercomarcal. Vía de gran capacidad	100 m	25 m
Carretera de la Red de Carreteras Autonómica. Vía de la red complementaria	25 m	8 m
Otras vías	25 m	8 m

Las zonas de no edificación que figuran dibujadas en plano y las que se describen en las fichas de planeamiento podrán variar en función de los proyectos de la carretera o en virtud de informes u otros actos administrativos realizados por la Administración responsable del control de la carretera. En estos casos la zona de no edificación será la que se manifieste en esos documentos o actos no debiéndose considerar modificación del Plan sino un mero ajuste de las determinaciones del mismo.

Artículo 4. 11. Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos. Los tramos incluidos en este grupo son:

a. con carácter interurbano:

- Variante Norte de la A-316 en el núcleo de Baeza.

El proyecto contendrá los proyectos necesarios para la reposición de las vías pecuarias afectadas por la ejecución de la vía conforme al art 43.2 del Reglamento de Vías Pecuarias. Los proyectos de reposición de las vías pecuarias deberán ser presentados ante la Delegación Provincial de Medio Ambiente para su estudio y evaluación.

b. con carácter urbano:

- Carretera de la Yedra- Avenida Alcalde Fernando Biedma, Baeza.

- Avenida Alcalde Puche Pardo, Baeza.
- Camino de la Redonda, Baeza.
- Avenida de Andalucía, Baeza.
- C/ Julio Burel- C/ Carmen, Baeza.
- Avenida de Sevilla-Carretera de Circunvalación, Baeza.
- C/ Puerta de Córdoba-C/ del Agua, Baeza.
- Carretera Vieja de Rus-C/ Concejo, La Yedra.

c. con carácter local.

- Paseo de las Montalvas.
- C/ Orejera
- C/ Madre de Dios
- C/ Acera de la Trinidad
- C/ Madre Mónica
- C/ de La Trinidad
- C/ Camino de Los Granadillos
- Camino del Cementerio
- C/ Jose Mª Camacho
- Avenida Comunidades Autónomas
- C/ Comunidad Castilla y León
- C/ Santo Domingo
- C/ Santa Mª de Gracia
- C/ Alcalá
- C/ Miguel de Los Santos
- C/ San Andrés
- C/ Magdalena
- C/ Concepción
- C/ Obispo Narváez
- C/ San Francisco
- C/ Cipriano Alhambra
- C/ Platería
- Avenida de Los Poetas
- C/ Maestro Cebrián
- C/ Real de San Vicente
- C/ La Gloria
- C/ Antonio Machado
- C/ Cuesta de San Benito

2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y Ley de Carreteras del Estado de acuerdo con la titularidad de la vía y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.

3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 4. 12. Composición y Regulación del Subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías y Pasajeros por Carretera.

1. El subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por estar destinadas a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector del transporte, así como a facilitar la localización de las actividades relativas al transporte, a la logística y a la distribución y contratación de mercancías. Las áreas son:

   - SGCM-BA-1. Estación de Autobuses de Baeza.
   - Apeadero en La Yedra.
   - Apeadero en el Puente del Obispo.
   - Apeadero en Las Escuelas.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la regulación de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección 2ª.Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 4. 13. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está integrado por los siguientes tipos de áreas:

   a. Parques Urbanos
   b. Áreas de Ocio y esparcimiento.
   c. Red de vías verdes.

3. Determinación del estándar de sistemas generales de espacios libres de uso y dominio público.

Sistema general de Espacios libres		**Superficie m²**
Existentes		
SGEL-BA-1	**Parque Leocadio Marín**	**26.101,04**
SGEL-BA-2	**Parque Cerro del Alcázar**	**63.295,63**
SGEL-BA-3	**Laderas Cerro del Alcázar**	**30.166,21**
SGEL-BA-4	**Parque Patrimonio de la Humanidad**	**14.669,70**
Propuestos		
SGEL-BA-5	**Parque Nuevo Recinto Ferial**	**24.278,00**
SGEL-LY-1	**Parque Norte 1**	**23.321,00**

SGEL-LY-2	**Parque Norte 2**	**768,00**
SGEL-LY-4	**Parque Sur 1**	**1.424,90**
SGEL-LY-5	**Parque Sur 2**	**5.051,00**
SGEL-LY-6	**Parque Sur 3**	**6.910,00**
Total SG-EL		**195.985,48**

El estándar que se alcanzará es de 9,27 m^2 por habitante.

Artículo 4. 14. Composición y Regulación de los Parques Urbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.
2. Los espacios de sistema general que integran este grupo son:

Parques urbanos	
SGEL-BA-1	Parque Leocadio Marín
SGEL-BA-2	Parque Cerro del Alcázar
SGEL-BA-4	Parque Patrimonio de la Humanidad
SGEL-BA-6	Parque Norte

Artículo 4. 15. Composición y Regulación de las Áreas de Ocio esparcimiento.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Áreas de Ocio y esparcimiento los espacios de uso y dominio públicos, acondicionados temporal o permanentemente para la realización de actividades lúdicas y de ocio, tales como verbenas, reuniones públicas o similares, o que soporten instalaciones destinadas a actividades recreativas, de juego, merenderos o de conocimiento de la naturaleza y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos. Las Áreas de Ocio y esparcimiento señaladas por el Plan son:

SGEL-BA-3	Laderas Cerro del Alcázar
SGEL-BA-5	Parque Nuevo Recinto Ferial
SGEL-LY-1	Parque Norte 1
SGEL-LY-2	Parque Norte 2
SGEL-LY-3	Parque Norte 3
SGEL-LY-4	Parque Sur 1
SGEL-LY-5	Parque Sur 2
SGEL-LY-6	Parque Sur 3
SGEL-PO-1	Ribera del Río Torres

En el Parque Nuevo Recinto Ferial se establecerá una reserva para la localización de un centro de interpretación del legado cultural del municipio con una superficie de al menos 3.000 m².

Artículo 4. 16. Composición y regulación de la red de itinerarios y senderos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como red de itinerarios senderos los espacios de uso y dominio públicos que establecen rutas para ser recorridas a pie, en bicicleta o a caballo y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos. Los terrenos incluidos en esta área tienen la clasificación de suelo del territorio que recorren.
2. Los itinerarios identificadas por el Plan son:
   - Antigua vía del ferrocarril de Baeza a Utiel.
   - Camino de San Antonio de Baeza a Úbeda.
   - Trazado del Ferrocarril desmantelado entre Ibros y la carretera JA-4109.

Sección 3ª.Sistema General de Vías Pecuarias.

Artículo 4. 17. Composición del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. El Sistema General de Vías Pecuarias está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de Vías Pecuarias y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.
2. Los tramos de vía pecuaria que discurran por Suelos Urbanos o Urbanizables establecidos con anterioridad a la aprobación de la *Ley 13/1.995, y* que hayan adquirido las características de suelo urbano, serán susceptibles de Desafectación en virtud de la Disposición Adicional Segunda de la citada Ley.

Artículo 4. 18. Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. En aplicación del artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las vías pecuarias del término municipal son las siguientes:
   1. Cañada Real del Puente de Mazuecos al Término de Úbeda.
   2. Cañada Real del Puente de Mazuecos a la Dehesa del Chantre.
   3. Cañada Real del Puente de Mazuecos al Puente del Obispo.
   4. Cañada Real del Camino Viejo de Jaén.
   5. Cañada Real de Córdoba por el Camino de Begíjar.
   6. Cordel del Camino de Torres a La Laguna.
   7. Cordel del Puente de Mazuecos a la Argamasilla.
   8. Cordel del Camino de las Tres Fuentes al Arco de San Benito.
   9. Vereda de la Carvajada.

10. Vereda de la Escarehuela.
11. Vereda del Concejo.
12. Vereda de San Antonio a Úbeda.
13. Vereda del Arco de San Benito a los Cambrones.

Artículo 4. 19. Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. Los usos de los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias se regularán por lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El sistema general de vías pecuarias se encuentra incluido en el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido regulado en el Artículo 11.156 del presente documento.
2. Las características detalladas relativas a la anchura, el trazado, la superficie u otras condiciones morfológicas del Sistema General de Vías Pecuarias, serán las que determine el Departamento de la Administración Autonómica que tenga asignada la competencia.

Sección 4ª.Sistema General de Equipamientos.

Artículo 4. 20. Composición del Sistema General de Equipamientos.

1. El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.
2. El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:
   a. Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.
   b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
   c. Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:
      1. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.
      2. Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos.
      3. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, ...etc.
      4. Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.
      5. Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de

satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

d. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.

e. Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

3. Las reservas establecidas son:

SGEQ-D-BA-1	Deportivo Este	Deportivo
SGEQ-D-BA-2	Deportivo Oeste	Deportivo
SGEQ-D-BA-3	Instalación Hípica	Deportivo
SGEQ-E-BA-1	Universidad Inter. Antonio Machado	Educativo
SGEQ-E-BA-2	Conservatorio Elemental de Música	Educativo
SGEQ-E-BA-3	Escuela Municipal de Danza	Educativo
SGEQ-E-BA-4	Escuela de Arte Gaspar Becerra	Educativo
SGEQ-E-BA-5	IES Andres de Vandelvira	Educativo
SGEQ-E-BA-6	IES Santísima Trinidad	Educativo
SGEQ-E-BA-7	Educativo norte	Educativo
SGEQ-S-BA-1	Centro de Salud Carlos Sierra	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-2	Centro Cultural Cuartel de Sementales	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-3	Ayuntamiento	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-4	Hospital Purísima Concepción	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-5	Mercado de Abastos	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-6	Biblioteca-Casa de la Cultura	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-7	Cementerio	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-8	Nuevo Centro de Salud Norte	Servicios de Interés Público y Social
SGEQ-S-BA-9	Centro de interpretación y aparcamiento	Servicios de Interés Público y Social
SGMF-BA-1	Academia de la Guardia Civil	Servicios de defensa y protección
SGMF-BA-2	Ampliación de la academia de la Guardia Civil	Servicios de defensa y protección
SGEQ-PO-1	Ribera del Río Torres	Deportivo

El sistema general SGEQ-D-BA-3, será sometido a autorización ambiental unificada previa a su aprobación.

Artículo 4. 21. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 4. 22. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que el uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones del apartado anterior, cumpliendo la condición de ser sustituido por otro uso equipamental.
3. El cambio entre usos englobados dentro del grupo de Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado primero.

Artículo 4. 23. Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.
2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:
   a. La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.
   b. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.
   c. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.
3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.
5. Cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar se podrán localizar usos comercial y terciario como complementario al principal; como por ejemplo tienda o cafetería ligadas a áreas de exposición, centro social o instalaciones deportivas.

Sección 5ª.Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4. 24. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético y las redes de regadío.
2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:
   a. Las infraestructuras del ciclo del agua.
   b. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

Artículo 4. 25. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente documento el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el Artículo 4. 8. anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.
2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.
3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.
4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.
5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.
6. La ejecución de las conexiones con los sistemas generales así como el mantenimiento de la funcionalidad los sistemas generales de infraestructuras corresponde a los propietarios de los sectores y áreas definidas por este Plan conforme a lo establecido en el art.113 apartado1 i) de la LOUA.

Artículo 4. 26. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.
2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo y del planeamiento que lo desarrolle.
3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:
   a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
   b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.
5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

6. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.
7. Los Proyectos de Urbanización justificarán la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de su aprobación.
8. Las redes de saneamiento y abastecimiento de cada urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables o programadas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la legislación de aplicación.
9. El municipio preverá la correcta depuración de las aguas residuales priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora.

   En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno. En este sentido, la infraestructura de saneamiento municipal deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen.
10. Tanto los núcleos de población como la población dispersa deben tener las instalaciones necesarias para el tratamiento de aguas residuales.

Artículo 4. 27. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.
2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente documento y el planeamiento que lo desarrolle.
3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:
   a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
   b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
   c. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.
4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.
5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.
7. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.
8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:
   a. No sean adecuadas para el orden urbanístico.
   b. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.
   c. Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.
   d. Las líneas eléctricas no deben constituir un problema para los vertebrados voladores y debe minimizarse su impacto paisajístico.

Artículo 4. 28. Composición y regulación de área degradada y ubicación de instalación para la gestión y valoración RCDs.

1. En el plano 01 Estructura del Territorio se identifica el área de Gestión y Valoración de RCDs.

2. Se deberá elaborar un plan para eliminar el gran número de puntos de vertido de residuos de distinta naturaleza que se extienden por el término municipal. El Plan establecerá la programación de las actuaciones a realizar, a fin de determinar las prioridades existentes. Para la redacción del plan se fija un plazo máximo de tres años desde la aprobación definitiva del presente documento.

3. En todas las actuaciones que generen residuos de este tipo se aplicará la normativa establecida en el R. D. 105/2008 de la Gestión de Residuos de Construcción y Demolición.

Capítulo III. Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

Artículo 4. 29. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal previstos en este Plan se localizan sobre suelos de titularidad municipal, no serán objeto de obtención y se incorporarán al desarrollo urbano de acuerdo con sus necesidades y, en su caso, al desarrollo de los sectores a los que estuvieran vinculados.
2. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por planes de sectorización como sistemas generales deberán pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.
3. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.
4. La obtención de suelos de titularidad privada destinados a Sistemas Generales de Interés Municipal se realizará mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:
   a. Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o áreas de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
   b. Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o áreras de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.
   c. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.
5. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndolos a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.

Artículo 4. 30. Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. La ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal previstos en los Planes de Sectorización correspondientes a las clases de Comunicaciones, subsistema de Vías Urbanas Principales, Espacios Libres e Infraestructuras corresponderá a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones.
2. El Municipio podrá imponer en los Planes de Sectorización la ejecución otros sistemas generales distintos a los indicados en el apartado anterior, cuando considere que su necesidad deriva de las actuaciones urbanísticas contempladas en dichos Planes de Sectorización.
3. Los Planes de Sectorización que contemplen más de un sector o unidad de ejecución, deberán establecer los instrumentos necesarios para permitir la equidistribución y ejecución unitaria de los sistemas generales antes indicados.

Capítulo IV. Programación de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 4. 31. Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales al desarrollo efectivo del resto de determinaciones de reforma y crecimiento previstas.
2. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo y vinculante.

Artículo 4. 32. Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.
2. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo, directivo o recomendativo, según se trate de sistemas generales que deban ejecutar los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones, el Municipio u otras Administraciones distintas a la municipal.

TITULO V: PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Capítulo I: Publicidad de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 5.1. Carácter público del planeamiento.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.
2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA

Capítulo II: Información de las determinaciones de los planes a los administrados.

Artículo 5.2. La información urbanística del Planeamiento.

1. Las administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.
2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:
   a. Consulta directa del planeamiento.
   b. Cédulas urbanísticas.

Artículo 5.3. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por si misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.
2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Artículo 5.4. Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.
2. Las Cédulas harán referencia, con carácter general, a las siguientes circunstancias urbanísticas:
   a. Situación de la finca.
   b. Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
   c. Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
   d. Área de reparto en la que, en su caso, se encuentra, aprovechamiento tipo de la misma y aprovechamiento patrimonializable por el titular de la finca

e. Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.

f. Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.

g. Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ayuntamiento.

h. Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 5.5. El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

En aplicación del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el Ayuntamiento está obligado a crear un registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados de conformidad con lo dispuesto en la ley 7/2002.

La creación de dicho registro se formalizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 2/2004 y demás normativa vigente.

TÍTULO VI: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Capítulo I: Disposiciones Generales.

Artículo 6.1 Órganos Actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Baeza, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 6.2 Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.
2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Baeza, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 6.3 Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a. Instrumentos de ordenación.
b. Instrumentos de gestión.
c. Instrumentos de ejecución.

Capítulo II: Instrumentos de ordenación.

Artículo 6.4 Definición y Clases.

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:
   a. Planes de Ordenación Intermunicipal, para la ordenación de áreas situadas en dos o más términos municipales.
   b. Planes de Sectorización, para el Suelo Urbanizable no sectorizado.
   c. Planes Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbanizable sectorizado y, en desarrollo de los Planes de Sectorización, para el suelo Urbanizable no sectorizado.
   d. Planes Especiales, que podrán ser:
      1. En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.
      2. En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural.
      3. Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura.
   e. Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano.
   f. Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
   g. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.
3. De forma general, las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), así como los Proyectos de Urbanización incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en esta normativa con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.
4. Cualquier figura de planeamiento de desarrollo que afecte total o parcialmente a zona de dominio público o su área de protección, deberá contar antes de su aprobación definitiva con el informe favorable o, en su caso, autorización del ente titular de la misma.
5. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 6.5 Planes de ordenación Intermunicipal.

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal tienen por objeto la ordenación de áreas concretas que han de ser objeto de una actuación urbanística unitaria y que están integradas por terrenos pertenecientes al Término Municipal de Baeza y terrenos pertenecientes a otro municipio.

2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal se formularán en cumplimiento de la remisión que a tal efecto hagan los Planes generales de los municipios afectados o la previsión de los Planes de Ordenación del Territorio o de forma independiente en defecto de dicha remisión o previsión.
3. El contenido de estos planes será el correspondiente a las determinaciones propias de los Planes generales de Ordenación Urbanística para el cumplimiento de su objeto específico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la LOUA.

Artículo 6.6 Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable sectorizado. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable sectorizado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.
2. Cada Plan de Sectorización comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General.
3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades del suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además un cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que se divide el territorio.

Artículo 6.7 Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.
2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio.
3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

Artículo 6.8 Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.
2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus

respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental.

3. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:

   a. De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

   b. De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

   c. De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

   d. De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

   e. De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

   f. De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

   Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones.

   a. La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

      1. Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

      2. Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

3. Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
4. Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.

b. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:
1. Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
2. Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
3. Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.
4. Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.

6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

a. Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:
1. Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
2. Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

b. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.

8. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

Artículo 6.9 Estudio de Detalle.

1. Para la debida aplicación en el suelo urbano del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales la ordenación de volúmenes, el trazado del viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.

b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada , pudiendo delimitar realizar una nueva delimitación de unidades de ejecución .

d. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 6.10 Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de la presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los los edificios o elementos afectados.

Artículo 6.11 Ordenanzas Especiales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos de suelo, los plazos de edificación, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento y ajuste del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

Capítulo III: Instrumentos de gestión.

Artículo 6.12 Definición y Clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

a. De gestión sistemática.
b. De gestión asistemática.

Artículo 6.13 Instrumentos de gestión sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

Artículo 6.14 Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo 6.15 Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

   Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan quedando recogida en dicho documento.

   Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin

perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la Ley.

Artículo 6.16 Elección del Sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.
2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.
3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.
4. De forma preferente se realizarán las actuaciones mediante el sistema de compensación.

Artículo 6.17 Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.
2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.
3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.
4. En todo caso, el plazo para que los propietarios se constituyan en Junta de Compensación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y procedan a su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras será de dos (2) meses contados a partir del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de Bases y Estatutos de la referida Junta. Igualmente, una vez constituida e inscrita la Junta, el Proyecto de Compensación deberá ser formulado y presentado por ésta en el plazo de ocho (8) meses contados a partir de su constitución, con los requisitos reglamentarios, ante el Ayuntamiento para su aprobación.

Artículo 6.18 Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de

ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.
3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 6.19 Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.
2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

Artículo 6.20 Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.
2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:
   a. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.
   b. La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.
   c. La imposición de contribuciones especiales tanto por la adquisición de terrenos dotacionales, como por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.
3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:
   a. Las transferencias de aprovechamientos urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.
   b. La normalización de fincas.

Artículo 6.21 Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:
   a. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
   b. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
   c. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.
3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

Artículo 6.22 Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.
2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 6.23 Contribuciones especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación u ocupación temporal sean necesarias para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en suelo urbano y no urbanizable, así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribución especiales.
2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 6.24 Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones del aprovechamiento subjetivo que le corresponda a los propietarios de una parcela y no puedan materializar en una u otro a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. La transferencia determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legitima su materialización por éstos.

Artículo 6.25 Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero

sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento

Capitulo IV: Instrumentos de Ejecución.

Artículo 6.26 Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases.

a. De urbanización.
b. De parcelación.
c. De edificación.
d. De otras actuaciones urbanísticas.
e. De actividades e instalaciones.

Artículo 6.27 Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.
3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

Artículo 6.28 Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo

determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

2. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución.

3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 6.29 Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

   a. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.

   b. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.

   c. Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

5. Los Proyectos de Urbanización deberán incluir obligatoriamente un capitulo específico sobre prevención y corrección de los impactos, que se producirán en la fase de ejecución y funcionamiento, quedando encomendada a las direcciones facultativas la labor de seguimiento del grado de cumplimiento de las medidas necesarias para atenuar, corregir o evitar posibles impactos, tales como:

   - Contaminación y erosión del suelo.
   - Cambios en la geomorfología y topografía.
   - Alteración del paisaje.
   - Emisiones de olores, ruidos, vibraciones y gases nocivos.
   - Generación de distintos tipos de residuos y desechos.
   - Naturaleza y volumen de los excesos de excavación.
   - Generación de vertidos.

- Contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.
- Pérdida de biodiversidad (flora y fauna).
- Generación de riesgos naturales.
- Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación.

6. Se incluirán las medidas 7, 9, 16 y 24 del apartado de medidas protectoras del Estudio de Impacto Ambiental.
7. Los proyectos de urbanización tendrán los contenidos expresados en el Artículo 11.124.

Artículo 6.30 Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes e las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
2. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 6.31 Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.
2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:
   a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.
   b. Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
   c. Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.
   d. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.
   e. Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 6.32 Proyectos de Reparcelación.

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de

ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La delimitación de una unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.
3. El objeto, contenido, tramitación y alcance de la reparcelación se ajustará a lo establecido por la LOUA.

Artículo 6.33 Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.
2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.
3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.
4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.
5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 6.34 Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:
   a. Obras en los edificios.
   b. Obras de demolición.
   c. Obras de nueva edificación.

2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.
3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:
   a. Demolición total.
   b. Demolición parcial.
4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:
   a. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
   b. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
   c. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
   d. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 6.35 Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
2. Obras de consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:
   a. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
   b. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
   c. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.
3. Obras de acondicionamiento:
   a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
   b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.

d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras de restauración:

a. Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

d. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

5. Obras de reforma:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 6.36 Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

1. Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

2. Los proyectos contendrán las medidas necesarias para atender los siguientes requerimientos ambientales:

a. Deberá procederse al riego y humectación durante los trabajos de demolición de las edificaciones, así como la utilización de mallas para cubrir los camiones que transporten escombros y establecer las rutas para los camiones, que eviten el paso por el núcleo urbano.

b. Se procurará evitar la generación de polvo en días de fuerte viento y realizar estas obras en el espacio de tiempo más breve posible.

c. Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras.

d. Si durante la ejecución de las obras, se detectaran residuos caracterizados como peligrosos, éstos deberán ser retirados por Gestor Autorizado de Residuos Peligrosos autorizado, según la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos y Real Decreto 833/88.

e. Una vez que se produzca la demolición de las instalaciones, se procurará realizar una separación selectiva de los materiales no inertes (hierros, maderas, plásticos,...). Como alternativa, los residuos inertes (tierras, piedras, hormigón), generados durante las excavaciones podrán ser utilizados, de acuerdo con el articulo 3 del Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante deposito en vertedero, como material para las obras de restauración, acondicionamiento y relleno o bien utilizados con fines constructivos, debiendo incluir en proyecto la zona prevista de restauración con estos materiales inertes. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada.

f. En caso de demolición de los edificios o instalaciones que hayan soportado actividades de tipo industrial, se deberá prever la posible existencia de residuos de carácter peligroso, para ello, previa su demolición se deberá consultar a la Delegación de Medio Ambiente la necesidad o no de redactar un Plan de Gestión de los Residuos, en el que se contemple la gestión de los diferentes residuos de construcción y demolición generados, siendo identificados como residuos inertes, residuos no peligrosos y residuos peligrosos, de acuerdo con la Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

Artículo 6.37 Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de Reconstrucción:

   a. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.

   b. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

   c. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de Sustitución: Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de Ampliación:

   a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

   b. Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.

   c. Detalle pormenorizado de los usos actuales.

d. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

4. Obras de nueva planta. En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Artículo 6.38 Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Obras civiles singulares: entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j. Vertederos de residuos o escombros.

k. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones,

antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

a. Vallados de obras y solares.
b. Sondeos de terrenos.
c. Apertura de zanjas y calas.
d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 6.39 Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atendrán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, planta de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 6.40 Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

   a. Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

   b. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 6.41 Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TÍTULO VII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.

Capítulo I: Licencias Urbanísticas.

Sección 1ª. Actividades sujetas y clases de Licencias.

Artículo 7.1. Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:
   a. Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.
   b. Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
   c. Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.
3. Las obras de construcción, reparación o conservación de las carreteras estatales y los terrenos ocupados por los elementos funcionales de éstas, definidos en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras como bienes de dominio público, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local (artículo 12) según se establece en el artículo 42 del Reglamento General de Carreteras y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras. En los casos de urgencia o excepcional interés público se podrá remitir por parte del Ministerio al Ayuntamiento el proyecto para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico.
4. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.
5. Estarán sujetas a licencia urbanística de obras las siguientes actuaciones, sin exclusión de las que la legislación vigente obligue, salvo que estén amparadas por licencias de urbanización o edificación:

   a) Actuaciones de duración indeterminada:

   - Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidos los relativos a apertura de pozos y construcción de piscinas.
   - Tala o destrucción por otros medios de árboles y plantación de masas arbóreas.
   - Implantación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios.
   - Vertederos y depósitos de residuos o escombros.

- Instalaciones y tendidos eléctricos, así como antenas u otros montajes sobre el suelo o edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.
- Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.
- Actividades extractivas e instalaciones a su servicio.
- Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Instalaciones propias de servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, y otros.
- Adecuaciones naturalistas o recreativas.

b) Actuaciones provisionales:
- Vallados de obras y solares.
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de maquinaria, andamios y apeos.
- Sondeo de terrenos.
- Ocupación de terrenos por espectáculos al aire libre o ferias.

6. Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.
7. El Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.
8. Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.
9. Para la obtención de licencia de las actividades productoras de ruido y vibraciones asi como sus modificaciones y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica sometidas a calificación ambiental, así como las no incluidas en el Anexo 1 de la *Ley 7/2007,* deberán presentar un estudio acústico cuyo contenido está recogido en los artículos 35 y 36 del *Decreto 326/2003* y deberán ser realizados por técnicos competentes.
10. No se podrá autorizar, aprobar o permitir la instalación, construcción, modificación ampliación o traslado de cualquier emisor acústico si incumple lo establecido en la normativa vigente en materia de ruido y vibraciones.

Artículo 7.2. Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

a. De parcelación.
b. De obra mayor.
c. De obra menor.
d. De otras actuaciones urbanísticas.
e. De primera utilización.
f. De apertura de establecimientos.

Sección 2ª. Licencia de Parcelación.

Artículo 7.3. Parcelación Urbanística.

1. Es parcelación urbanística toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables sectorizados por el Plan General, o en los suelos urbanizables no sectorizados, con Plan de Sectorización y Plan Parcial aprobados, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o cooperación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación.

   Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de compensación, reparcelación o expropiación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Artículo 7.4. Licencia de Parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.
2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.
3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.
4. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

Sección 3ª. Licencia de Obras.

Artículo 7.5. Tramitación.

1. Las licencias de urbanización y de edificación serán tramitadas íntegramente por el Ayuntamiento, estableciéndose un plazo máximo de tres meses para la concesión o denegación de la misma desde la presentación de la solicitud de la licencia, considerándose el plazo interrumpido en caso de que se precisara documentación

complementaria de acuerdo con los criterios del Ayuntamiento y hasta que dicha documentación fuera presentada.

2. En las actuaciones sometidas a especiales condiciones de protección del patrimonio histórico, será el Ayuntamiento el que solicite del órgano competente en materia de patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma la autorización previa o el informe vinculante que, en su caso, proceda.

Artículo 7.6. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización, en el caso de tramitarse tramitadas según el procedimiento establecido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 7.7. Licencia de Obra Mayor.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:
   a. Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
   b. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
   c. Obtención de la licencia de actividad o de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
   d. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.
   e. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
   f. Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.
   g. Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.
   h. Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.
   i. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en cada caso en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.
4. Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de 15 días como mínimo, fijando el Ayuntamiento el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.
5. Si se prevé afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose con carácter previo a la licencia una fianza cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra previsto o cantidad que determine el Ayuntamiento en cada caso en función de las características específicas de la obra.

Artículo 7.8. Licencias en edificios incluidos en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.

1. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos y señalado en los planos del presente planeamiento como patrimonio a proteger, cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle y en contigüidad a otro edificio catalogado, se exigirán, además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzado de las edificaciones en un mínimo de 50 metros a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

2. El Ayuntamiento podrá solicitar informe previo a especialistas o entidades sobre todas aquellas obras sujetas a licencia que a su criterio contengan un dudoso carácter estético y ambiental y no se adapten al ambiente urbano en que estuvieran situadas, de conformidad con el artículo 57 de la LOUA, incluso cuando no estuvieran directamente afectadas por edificios catalogados. A la vista de los informes los servicios técnicos municipales establecerán los criterios que deberán ser adoptados.

3. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachada, o carpintería exterior en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a escala 1:100.

Artículo 7.9. Licencia de Obra Menor.

Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A estos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

Artículo 7.10. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Sección 4ª. Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 7.11. Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. En estas actuaciones urbanísticas, a título enunciativo, se integran en los siguientes conceptos:
   A. Obras civiles singulares: entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil singulares tales como esculturas ornamentales, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
   B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
      a. Instalaciones de climatización y telecomunicaciones en el exterior de los edificios.
      b. Implantación fija de casas prefabricadas y similares.
      c. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
      d. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
      e. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
      f. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
      g. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

Artículo 7.12. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.

Sección 5ª. Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos.

Artículo 7.13. Licencia de Primera Utilización.

1. La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

   a. La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.

   b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de primera utilización requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

   a. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa o cédula de calificación definitiva para viviendas de protección oficial.

   b. Licencia de apertura en caso de uso diferente al de vivienda, o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

   c. Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

   d. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

   e. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

   f. Presentación del justificante del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

4. La licencia de primera utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios. La obtención de licencia de primera utilización por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

   En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de primera utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 7.14. Licencia de Apertura de Establecimientos.

Para el establecimiento de una actividad no residencial será preceptiva la solicitud de licencia de apertura de establecimiento con carácter general. Quedan excepcionadas aquellas actuaciones que en razón del uso a que se destinan requieren aprobaciones por parte de otras administraciones competentes en la regulación y control de las instalaciones y usos a

que se destinen, así como los despachos profesionales y todas aquellas actividades para las que el Ayuntamiento establezca la innecesariedad de licencia de apertura.

Artículo 7.15. Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos provisionales será por plazo limitado o por tiempo indeterminado, y en ambos casos renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7.16. Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 7.17. Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

Capítulo II: El Deber de Conservación.

Sección 1ª. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.

Artículo 7.18. Obligaciones de Conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 7.19. Contenido del Deber de Conservación.

Se consideran contenidos en el deber de conservación los siguientes trabajos:

a. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b. Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 7.20. Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

   a. En urbanizaciones:

      El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

      En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

   b. En construcciones:

      1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

      2. Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de

modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

3. Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c. En carteles e instalación:

1. Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.
2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 7.21. Inspección Técnica de Edificios.

1. Con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad y funcionalidad en las edificaciones será preceptivo someter a una inspección técnica aquellas edificaciones que en razón de su antigüedad o estado de conservación lo precisen según se regule en la ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios de aplicación.
2. Las conclusiones de dicha inspección técnica en lo referido a las obras imprescindibles a acometer para garantizar las condiciones de seguridad y ornato público así como las mínimas de habitabilidad deberán ser ejecutadas por la propiedad a su costa en el plazo que se establezca en la ordenanza, pudiendo el ayuntamiento actuar subsidiariamente y repercutir el coste de la intervención a la propiedad.

Artículo 7.22. Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 7.23. Ordenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.

1. La administración urbanística municipal podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:
   a. Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
   b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 2ª: Conservación Específica del Patrimonio Protegido.

Artículo 7.24. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, se realizará de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, art. 33 al 36 de la LPHA y lo indicado en el Título XIII de esta normativa.

Artículo 7.25. Deber de Conservación de los Inmuebles Protegidos por el Planeamiento.

1. La conservación de los inmuebles protegidos por este Plan se realizará de acuerdo con lo previsto en el Título XIII de esta normativa..
2. Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusieren un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 3ª: Declaración de Ruina.

Artículo 7.26. Declaración de Ruina.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

   La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.
2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:
   a. Cuando el coste de las obras necesarias para devolver a la que esté en manifiesto deterioro sea superior al que se establece en el art.155.3 de la LOUA.
   b. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.
   c. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse situación de fuera de ordenación.
3. El incumplimiento injustificado de las ordenas de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las medidas establecidas en el art.158.2 de la LOUA.
4. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado

para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

5. En el supuesto que el inmueble tuviese la consideración de BIC, o estuviese inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz serán de aplicación los artículos 37 y 38 de la LPHA.

Sección 4ª: Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.

Artículo 7.27. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá tener un cercado permanente de dos metros de altura, ejecutado con material y espesor convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, situado en la alineación oficial, con puerta de acceso para su mantenimiento y pintado el exterior en color blanco o adecuado al entorno.
2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.
3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

TITULO VIII: PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Capitulo I. Normativa de Protección Ambiental.

Sección 1ª. Disposiciones Generales.

Artículo 8.1 Alcance y desarrollo de las medidas adoptadas.

1. Las normas contenidas en el presente Título contienen medidas concretas relativas a la protección de los recursos naturales como son el agua, el suelo, el paisaje, calidad del aire, residuos, contaminación, vertidos, etc.
2. El Ayuntamiento velará para que las determinaciones de carácter ambiental que aparecen en esta Normativa Urbanística, el Informe de Valoración Ambiental y el Estudio de Impacto ambiental, se apliquen de manera efectiva.
3. El Ayuntamiento velará para conseguir en el suelo urbano las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.
4. El Ayuntamiento redactará durante el periodo de vigencia del Plan General, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, condiciones de la producción, posesión, transporte y en su caso el destino de los residuos de construcción y demolición, regulación del uso y gestión del agua desde el enfoque de la eficiencia del uso, incentivando el ahorro,…..).
5. De acuerdo con el artículo 104.4 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Ayuntamiento, establecerá mediante ordenanza las condiciones a las que deberán someterse la producción, la posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición, así como las formas y cuantía de la garantía financiera. Para ello se deberá tener en cuenta que el destino de este tipo de residuos será preferentemente y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.
6. De forma general, las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), así como los Proyectos de Urbanización incorporarán las medidas correctoras contenidas en esta normativa con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.
7. Forman parte de las determinaciones vinculantes de las actuaciones y del planeamiento de desarrollo, los requerimientos derivados del Estudio de Impacto Ambiental y de la Declaración de Impacto.

Sección 2ª. Emisiones de Ruido y Vibraciones.

Artículo 8.2 Aplicación.

El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a contaminación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece en el capítulo III, la delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas y los objetivos de calidad aplicables,

A los efectos del desarrollo del artículo 7.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en la planificación territorial y en los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel

general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, asimismo se hará de conformidad con el artículo 21 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

Artículo 8.3 Emisiones de ruido y vibraciones.

Las emisiones de ruido y vibraciones seguirá lo previsto en el *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre,* por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre del Ruido, en lo referente a contaminación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, que en el capítulo III establece, la delimitación de los distintos tipos de áreas acústicas y los objetivos de calidad aplicables; quedando el planeamiento urbanístico obligado a incluir la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, asimismo se hará de conformidad con el artículo 21 del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

Artículo 8.4 Zonificación acústica.

El presente Plan establece una zonificación acústica que se recoge en los Planos de Ordenación nº 13.1 del Término Municipal y 13.2, 13.3 y 13.4 de los núcleos urbanos.

Los terrenos del municipio se agrupan en algunas de las siguientes zonas acústicas:

NIVELES LÍMITE DE RUIDO AMBIENTAL EN FACHADAS DE EDIFICACIONES
(Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003)

	Sector con predominio de usos del suelo:	Día 7-23 LAeqd dB A	Noche 23-7 LAeqd dB A
TIPO I: ÁREA SILENCIO	SANITARIO DOCENTE CULTURAL ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	55	40
TIPO II: AREA LEVEMENTE RUDIOSA	RESIDENCIA ZONA VERDE ADECUACIONES RECREATIVAS	55	45
TIPO III: AREA TOLERABLEMENTE RUIDOSA	HOSPEDAJE OFICINAS Y SERVICIOS COMERCIAL DEPORTIVO RECREATIVO	65	55
TIPO IV: AREA RUIDOSA	INDUSTRIAL PORTUARIO SERVICIOS PUBLICOS	70	60
TIPO V: AREA ESPECIALMENTE RUIDOSA	ZONAS AFECTADAS POR SERVIDUMBRES SONORAS	75	65

El cumplimiento de las normas de calidad y prevención acústicas serán exigibles a los responsables de las actividades e instalaciones. Para ello deberán presentar una certificación de técnico competente de conformidad con lo establecido en el *Decreto 326/2003.*

Artículo 8.5 Condiciones acústicas particulares en actividades y edificaciones donde se generan niveles elevados de ruido.

1. En aquellos cerramientos de edificaciones donde se ubiquen actividades o instalaciones que generen un nivel de ruido superior a 70 dBA, se exigirán unos aislamientos acústicos más restrictivos, nunca inferiores a los indicados en el artículo anterior, en función de los niveles de ruido producidos en el interior de las mismas y horario de funcionamiento, estableciéndose los siguientes tipos:

a. Tipo 1. Los establecimientos de espectáculos públicos, actividades recreativas y comerciales, sin equipos de reproducción/ amplificación sonora o audiovisuales, así como supermercados, locales con actividades de atención al público, así como las actividades comerciales e industriales en compatibilidad de uso con viviendas que pudieran producir niveles sonoros de hasta 90 dBA, como pueden ser, entre otros, obradores de panadería, gimnasios, imprentas, talleres de reparación de vehículos y mecánicos en general, talleres de confección y similares, sin equipos de reproducción musical, deberán tener un aislamiento acústico normalizado o diferencia de nivel normalizada en caso de recintos adyacentes a ruido aéreo mínimo de 60 dBA, medido y valorado según lo definido en el apartado 1.1 del Anexo III.2 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, respecto a las piezas habitables de las viviendas con niveles límite más restrictivos.

b. Tipo 2. Los establecimientos de espectáculos públicos, actividades recreativas y comerciales, con equipos de reproducción/ ampliación sonora o audiovisuales, salas de máquinas en general, talleres de chapa y pintura, talleres con tren de lavado automático de vehículos, talleres de carpintería metálica, de madera y similares, así como actividades industriales donde se ubiquen equipos ruidosos que puedan generar más de 90 dBA, deberán tener un aislamiento acústico normalizado o diferencia de nivel normalizada en caso de ser recintos adyacentes a ruido aéreo mínimo de 65 dBA, medido y valorado según lo definido en el apartado 1.1 del Anexo III.2 del del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, respecto a las piezas habitables de las viviendas colindantes con niveles límite más restrictivos. Asimismo, estos locales dispondrán de un aislamiento acústico bruto a ruido aéreo respecto al exterior en fachadas y cerramientos exteriores de 40 dBA, medido y valorado según lo dispuesto en el apartado 3.1 del Anexo III.2 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003.

c. Tipo 3. Los establecimientos de espectáculos públicos y actividades recreativas, con actuaciones y conciertos con música en directo, deberán disponer de los aislamientos acústicos normalizado o diferencia de nivel normalizada, en caso de ser recintos adyacentes, a ruido aéreo mínimo, medidos y valorados según lo definido en los apartados 1.1 y 3.1 del Anexo III.2 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, que se establecen a continuación:

- 75 dBA, respecto a piezas habitables de colindantes de tipo residencial distintos de viviendas.

- 75 dBA, respecto a piezas habitables colindantes residenciales con el nivel límite más restrictivo.

- 55 dBA, respecto al medio ambiente exterior y 65 dBA respecto a locales colindantes con uso de oficinas y locales de atención al público.

2. En establecimientos de espectáculos públicos y de actividades recreativas, no se permitirá alcanzar en el interior de las zonas destinadas al público, niveles de presión sonora superiores a 90 dBA, salvo que en los accesos a dichos espacios se dé adecuada publicidad a la siguiente advertencia:

«Los niveles sonoros producidos en esta actividad, pueden producir lesiones permanentes en la función auditiva».

La advertencia será perfectamente visible, tanto por su dimensión como por su iluminación.

3. En aquellos locales susceptibles de transmitir energía sonora vía estructural, ubicados en edificios de viviendas o colindantes con éstas, se deberá disponer de un aislamiento a ruidos de impacto tal que, medido y valorado, esté de acuerdo a lo definido en el apartado 2.1 del Anexo III.2 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003 y el nivel sonoro existente debido a la máquina de impactos, corregido el ruido de fondo en las piezas habitables de las viviendas adyacentes, no supere el valor de 35 dBA. Para el caso de supermercados, a fin de evitar la molestia de los carros de la compra y del transporte interno de mercancías, este límite se establece en 40 dBA.

4. Los valores de aislamiento acústico exigidos a los locales regulados en este artículo se consideran valores de aislamiento mínimo, en relación con el cumplimiento de las limitaciones de emisión (NEE) e inmisión (NAE), exigidos por el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003. Por lo tanto, el cumplimiento de los aislamientos acústicos para las edificaciones definidas en este artículo, no exime del cumplimiento de los NEE y de NAE para las actividades que en ellas se realicen.

Artículo 8.6 Aislamientos acústicos especiales en edificaciones.

1. Para las fachadas de las edificaciones que se construyan en áreas de sensibilidad acústica Tipo IV y V, por la especial incidencia que el ruido ambiental y de tráfico pudiera ocasionar en los espacios interiores de éstas, el Ayuntamiento correspondiente, exigirá al promotor de estas edificaciones que presente un ensayo acústico, emitido por técnico competente según se indica en el artículo 38 del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, conforme al cual quede garantizado que los niveles sonoros ambientales en el interior de las edificaciones no superan los límites especificados en la Tabla núm. 1, del Anexo I, del Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, antes de la concesión de la licencia de ocupación.

2. Los aislamientos acústicos de las fachadas de estos edificios, serán de la magnitud necesaria para garantizar que los niveles de ruido en el ambiente interior de la edificación no superan los establecidos en el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica 326/2003, debido a las fuentes ruidosas origen del problema acústico.

3. Los ensayos acústicos a que hace referencia este artículo, deberán contemplar al menos el 25% del conjunto de viviendas afectadas.

4. En caso de incumplirse esta exigencia, la concesión de la licencia de ocupación quedará condicionada a la efectiva adopción de medidas correctoras por parte del promotor.

Artículo 8.7 Ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales a efectos de la contaminación acústica.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios y actividades comerciales, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular del tráfico rodado.

Artículo 8.8 Seguimiento de la Zonificación Acústica.

1. Una vez aprobada la delimitación inicial de las áreas de sensibilidad acústica, el Ayuntamiento estará obligado a controlar de forma periódica, el cumplimiento de los límites de cada una de estas áreas, así como a revisar y actualizar las mismas, como mínimo, en los siguientes plazos y circunstancias:

- En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística o de su revisión.
- En los tres meses posteriores a la aprobación de cualquier modificación sustancial de las condiciones normativas de usos de suelo.

2. Según establece el *Real Decreto 1367/2007* en su artículo 6, la delimitación de las áreas acústicas queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse como máximo cada diez años desde la fecha de aprobación.

Sección 3ª. Contaminación Lumínica.

Artículo 8.9 Zonificación lumínica.

1. En seguimiento de la Ley de Gestión Integrada de la Ley 7/2007 de Calidad Ambiental se establece la zonificación lumínica del territorio municipal.

2. La zonificación lumínica se recoge en el plano nº 12 de Ordenación Territorial "Zonificación Lumínica".

3. En aplicación del artículo 63 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se distinguen las siguientes áreas:

a. E1. Áreas oscuras. Comprende las siguientes zonas:

- Zonas en espacios naturales con especies vegetales y animales especialmente sensibles a la modificación de ciclos vitales y comportamientos como consecuencia de un exceso de luz artificial.

- Zonas de especial interés para la investigación científica a través de la observación astronómica dentro del espectro visible.

b. E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido; terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables no incluidos en la zona E1.

c. E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio. Comprende las siguientes zonas:

- Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media-baja.

- Zonas industriales.

- Zonas dotacionales con utilización en horario nocturno.

- Sistema general de espacios libres.

d. E4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado. Comprende las siguientes zonas:

- Zonas incluidas dentro del casco urbano con alta densidad de edificación.

- Zonas en las que se desarrollen actividades de carácter comercial, turístico y recreativo en horario nocturno.

Artículo 8.10 Aplicación.

No se permitirá con carácter general:

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.

- El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

- La instalación de rótulos luminosos en zonas E1.

Sección 4ª. Residuos Urbanos.

Artículo 8.11 Aplicación.

1. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 10/1998, de 18 de abril, de Residuos, el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre) y Ley GICA, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje. Asimismo, como principio general, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

2. Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

3. Las grandes superficies comerciales adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de venta y las dependencias auxiliares como oficinas y zonas comunes.

4. Las actividades generadoras de residuos tóxicos y peligrosos deberán contar con su propio sistema de gestión, a través de un gestor autorizado.

Sección 5ª. Calidad Ambiental del Suelo.

Artículo 8.12 Aplicación.

1. Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación del mencionado suelo. Éste deberá contar con el pronunciamiento favorable de la mencionada Consejería.
2. Si la nueva actividad estuviera sujeta a Autorización Ambiental Integrada (AAI) o Autorización Ambiental Unificada (AAU), el informe de situación se incluirá en la documentación que debe presentarse para el inicio de los respectivos procedimientos y el pronunciamiento de la Consejería sobre el suelo afectado se integrará en la correspondiente autorización.
3. Si la nueva actividad que se pretenda ubicar lo hiciera sobre terrenos en los que en el pasado se hubieran desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante y no estuviera sujeta a Autorización Ambiental Integrada (AAI) o Autorización Ambiental Unificada (AAU), el Ayuntamiento deberá comunicar, previamente a la concesión de licencia, a la Autoridad Ambiental, dichos cambios, por si fuera de aplicación el punto anterior. En estos casos el Ayuntamiento deberá remitir a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, el informe de situación realizado por los propietarios de los suelos en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante, al solicitar una licencia para actividad diferente o suponga un cambio de uso del suelo.

Artículo 8.13 Contenido de los Informes de situación de Suelos Contaminados.

Los contenidos mínimos que han de seguir los informes de situación:

- Datos generales del emplazamiento.
    - Referencia catastral de la parcela o parcelas que componen el emplazamiento, identificando con claridad los datos del propietario de cada una.

— Nota simple en el Registro de la Propiedad de la parcela o parcelas que componen el emplazamiento.

— Coordenadas UTM (referidas al huso 30) del punto central del emplazamiento.

— Superficie total del emplazamiento y tanto por ciento de superficie pavimentada.

— Existencia o no de captaciones de agua subterránea.

— Indicación de la existencia o no de un informe previo sobre el emplazamiento, así como fecha sobre su presentación.

• Histórico del emplazamiento.

— Año de comienzo y en su caso de finalización, de la actividad o actividades potencialmente contaminantes del suelo que se hayan desarrollado en el emplazamiento.

— Existencia de algún estudio previo de suelos o aguas subterráneas realizado en el emplazamiento.

— Uso futuro previsto para el emplazamiento.

• Cartografía de las instalaciones.

— Mapa topografiado escala 1:10.000 o similar con delimitación del perímetro de las instalaciones.

— Fotografía aérea de mayor detalle con delimitación del perímetro de las instalaciones.

• Reportaje fotográfico.

— Se acompañarán fotografías generales y de detalle de las instalaciones, especialmente en su caso, de las áreas de almacenamientos de materias primas, productos y residuos, áreas productivas, y zonas sin pavimentar. Dichas imágenes se referenciarán adecuadamente con el plano de las instalaciones.

• Nombre completo, DNI y firma del propietario de los terrenos, que se responsabiliza de la veracidad del contenido del informe.

En aquellos casos en que el titular de aquella actividad sea el propietario actual de los terrenos, también se cumplimentarán, los siguientes datos referentes al proceso productivo de la actividad potencialmente contaminante del suelo.

• Descripción de la actividad

— CIF, Razón social y dirección completa de la sede social y del emplazamiento.

> Descripción de las instalaciones.

> Descripción de los procesos realizados en el emplazamiento.

> Relación de materias consumidas de carácter peligrosas, incluyendo la cantidad anual utilizada y descripción del almacenamiento de las mismas.

> Relación de productos intermedios o finales de carácter peligrosos, incluyendo la cantidad anual fabricada y descripción del almacenamiento de los mismos.

> Relación de los residuos peligrosos generados, incluyendo cantidad anual generada y descripción del almacenamiento temporal de los mismos.

> Relación de residuos no domiciliarios generados, incluyendo cantidad anual generada y descripción del almacenamiento temporal de los mismos.

— Principales reformas o ampliaciones llevadas a cabo, en su caso.

— Denuncias o quejas ambientales realizadas por terceros o por la Administración.

— Plano detallado de las instalaciones, donde se indiquen con claridad la situación de las áreas de proceso y zonas de almacenamiento de materias, productos y residuos. En dicho plano, también se delimitarán de existir varias, las diferentes parcelas pertenecientes a las instalaciones e inscritas en el Registro de la Propiedad.

La descripción de los almacenamientos debe incluir:

— Superficie ocupada por los mismos.

— Existencia o no de pavimentación y cubierta.

— Existencia o no de red de drenaje y de algún sistema de evacuación en caso de fugas.

— Tipo de almacenamiento en superficie (bidones, recipientes, etc), depósitos en superficie (tanques aéreos) o depósitos subterráneos.

— Si el almacenamiento se realiza en depósitos, aéreos o subterráneos, debe de especificarse la antigüedad media de los mismos, la existencia de sistemas contra la corrosión, de cubetos de retención, de sistemas de detección de fugas o dispositivos similares.

— Existencia de fugas o derrames con delimitación de las zonas afectadas.

Se entenderá que, en aquellos casos en que el propietario del terreno no haya tenido participación en la actividad potencialmente contaminante del suelo, el detalle de algunos de los capítulos referentes a los procesos y sustancias manejadas, no sea del mismo alcance que el requerido en caso de una actividad reciente o aún en funcionamiento. En estos casos se procurará no obstante, aportar esta información complementaria, basada si es necesario, en la información bibliográfica existente en las características de esos procesos industriales en otros emplazamientos.

Sección 6ª. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas.

Artículo 8.14 Aplicación.

Las limitaciones por radiaciones electromagnéticas se regirán por el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Sección 7ª. Limitaciones por Vertidos.

Artículo 8.15 Aplicación.

Queda prohibido con carácter general y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

• Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

• Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas, o al suelo o degradación de su entorno.

• Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

• Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

Sección 8ª. Protección de Acuíferos.

Artículo 8.16 Aplicación.

En las zonas identificadas con presencia de acuíferos las siguientes actuaciones quedan cauteladas:

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

b. En las zonas de suelo no urbanizable:

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

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

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

Artículo 8.17 Zonificación y normativa específica del Acuífero UH 05.23 Úbeda.

Según el Plan Hidrológico del Guadalquivir, en el Acuífero UH 05.23, se definen las siguientes zonas:

1. Zona de Protección para Uso Urbano.
   a. Zona Tipo A.

      En esta zona sólo se permitirán captaciones destinadas a abastecimiento urbano, independientemente de aquellas destinadas a mantener los volúmenes de agua acorde con las concesiones ya existentes de riego, a estudiar en cada caso.

      Así mismo, se establecen sendas áreas de protección en torno a los puntos de abastecimiento públicos urbanos existentes. Tales áreas tendrán forma circular, radio 1.000 metros y centro en el punto de captación. Son las siguientes:

- Área circular de 1 Kilómetro de radio, con centro en el manantial de abastecimiento a núcleos de Úbeda (2036-7014).
- Área circular de 1 Kilómetro de radio, con centro en el sondeo de abastecimiento a núcleos de Baeza (2037-7014).

b. Zona tipo B.

En esta zona se prestará especial atención al potencial vertido de contaminantes, tanto líquidos como sólidos. Se establece para las mismas áreas que la zona tipo A.

2. Zona Sin Restricciones Específicas.

Comprende el resto de la UH y queda sometida a las normas de carácter general.

Artículo 8.18 Normas de Carácter General para el Acuífero UH 05.23 Úbeda.

Según la normativa establecida en el Plan Hidrológico del Guadalquivir, son de aplicación:

1. Volumen máximo de explotación para la UH.

Se establece en el 70% de los recursos renovables, lo que representa unos 9,8 hm³/año.

2. Prescripciones adicionales de orden Técnico.

Son las establecidas en el artículo 65.3 de las normas del Plan Hidrológico del Guadalquivir, *"Normas para el otorgamiento de autorizaciones y concesiones: La concesión de caudales de un acuífero estará condicionada por su afección a la cuenca, y en concreto, a las servidumbres existentes aguas abajo."*

Artículo 8.19 Zonificación y normativa específica del Acuífero UH 05.26 del Aluvial del Guadalquivir (Jaén-Córdoba).

Según el Plan Hidrológico del Guadalquivir, en el Acuífero UH 05.26, se definen las siguientes zonas que afectan al Término Municipal de Baeza:

1. Zona de Protección para uso urbano.

En esta zona se prestará especial atención al potencial vertido de contaminantes, tanto líquidos como sólidos en el entorno de el Puente del Obispo.

2. Zona sin restricciones específicas.

Comprende el resto de la Unidad Hidrogeológica y queda sometida a las normas de carácter general.

Artículo 8.20 Normas de Carácter General para el Acuífero UH 05.26 Aluvial del Guadalquivir (Jaén-Córdoba).

1. Volumen máximo de explotación para la UH.

Al no estar cuantificados los recursos, no se puede establecer por el momento un volumen máximo de explotación.

2. Prescripciones generales adicionales de orden Técnico.

Son las establecidas en el artículo 65.3 de las normas del Plan Hidrológico del Guadalquivir, *"Normas para el otorgamiento de autorizaciones y concesiones: La concesión de caudales de un acuífero estará condicionada por su afección a la cuenca, y en concreto, a las servidumbres existentes aguas abajo."*

Sección 9ª. Protección de la Vegetación.

Artículo 8.21 Aplicación.

1. Como norma general la utilización del suelo y las obras de edificación e instalaciones serán respetuosas con la vegetación y el arbolado.

2. Las masas arbóreas elementos y comunidades vegetales que se sitúen en espacio público, ya sea sistema general o local aunque no esté calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado; cuando sea indispensable la desaparición de algún ejemplar se hará justificadamente.

3. En las obras de nueva planta, reforma o ampliación de edificación así como de instalaciones subterráneas, en su solicitud de licencia se reflejará el arbolado y vegetación público y privado existentes en su ámbito y el entorno; en el transcurso de la obra se tomarán medidas encaminadas a la protección de la vegetación exigiendo su bienestar en la recepción de la obra.

4. En todos los demás casos será de aplicación la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, la Ley 8/2003 de la Flora y Fauna Silvestres y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Sección 10ª. Protección de la Fauna.

Artículo 8.22 Aplicación.

1. Los elementos estructurales de las infraestructuras no interrumpirán la circulación de la fauna silvestre. Las líneas aéreas respetarán lo establecido en el Real Decreto 1 432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

2. Asimismo se tendrá en cuenta el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión, ya que además de su aplicación en LIC, el Decreto es de aplicación a una franja de 2 Km con respecto a los humedales presentes (Laguna Grande, Laguna de Argamasilla, Embalse de Pedro Marín), así como la posibilidad de aplicación por afección indirecta de acuerdo con el art. 27.1.d de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

Capitulo II. Medidas Protectoras, correctoras y compensatorias.

Artículo 8.23 Medidas Protectoras.

Las medidas protectoras se establecen para con la finalidad de realizar una labor de control sobre las figuras de planeamiento comprobando el cumplimiento de la protección ambiental contenida en el Plan.

1. Los servicios municipales deben realizar una labor de control del cumplimiento de las correspondientes medidas establecidas tanto genéricas como específicas, para cada uno de los sectores.

2. El Ayuntamiento debe velar para la consecución de las condiciones de habitabilidad referentes a los niveles de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos. Asimismo se establece que durante la fase de obras, el Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las medidas ambientales.

3. En los proyectos de urbanización se deberán contemplar y presupuestar las medidas propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental, tanto genéricas como específicas, así como las medidas establecidas en el Plan de Vigilancia Ambiental.

4. En las propuestas sometidas a Informe Sectorial el expediente deberá contener el informe del Organismo correspondiente, aprobando el desarrollo de las propuestas sometida a la afección.

5. El Ayuntamiento de Baeza debe agilizar la puesta en funcionamiento de la EDAR.

6. En aquellas actuaciones que necesiten realizar un estudio hidrológico, el planeamiento de desarrollo correspondiente incorporar tal estudio y las recomendaciones que del mismo se deriven.

7. Con carácter general se establece que los Proyectos de Urbanización deberán contener un estudio geotécnico.

8. La implantación de actividades potencialmente contaminantes deberán cumplir lo establecido en la Sección 2ª de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

9. Los proyectos de urbanización contendrán las medidas necesarias para prevenir, corregir y vigilar las situaciones que provoquen contaminación acústica cumpliendo las prescripciones establecidas en el Decreto 326/2003, de 15 de noviembre de Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

10. Para las zonas forestales se estará a lo dispuesto en la Ley 2/92 de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su Reglamento.

11. Las extracciones de áridos deberán contar con la preceptiva autorización de la Administración Forestal dependiente de la Consejería de Medio Ambiente.

12. Para la mejora del paisaje, todas las actuaciones deberán incluir y detallar las condiciones de desarrollo (tipologías, diseño, etc.) y los elementos empleados (materiales, color, etc.) con el fin de que las mismas se integren en el medio en el que se desarrollan tanto desde el punto de vista urbano como ambiental.

13. Las actuaciones que necesiten de la ejecución de muros de cerramiento se realizarán con alternancia de materiales duros y blandos de forma que, al permitirse incluso plantaciones vegetales entremezcladas con obras de fábrica, su impacto visual resulte atenuado, además de permitir el tránsito de la fauna.

14. Las obras de urbanización deberán tener un carácter autocontenido, por tanto no podrán salir del perímetro de la actuación.

15. Los proyectos de urbanización deberán llevar implícitos la definición de las acometidas relativas a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento. Asimismo, se deberá informar sobre la capacidad de las redes para conexión con las existentes y, la capacidad actual de depuración y suministro que presentan las redes a las que se van a realizar las conexiones de estas nuevas actuaciones. Todas las actuaciones deben garantizar el suministro de agua potable suficiente en función de los usos e intensidades previstos, así como el compromiso de la depuración de aguas residuales. Asimismo el organismo competente debe acreditar la disponibilidad de recursos hídricos.

16. Los proyectos de urbanización contemplarán su adecuación al viario existente, evaluando el impacto que los nuevos desarrollos produzcan sobre la red existente, analizando el tránsito y la movilidad del tráfico que se genere, la continuidad con el viario actual, la accesibilidad de la población y el establecimiento de vías de evacuación.

17. Las Ordenanzas de aplicación a los proyectos de edificación marcan la altura, tipo, volumen, tratamiento de fachadas, etc. de las construcciones y su correcta adecuación a las mismas previa la concesión de la licencia. El control del cumplimiento de éstas lo realizan el servicio de urbanismo y licencias del Ayuntamiento; las fachadas de los edificios catalogados de la ciudad son controladas por la Delegación Provincial de Cultura de la CCAA, la cual deberá aprobar las determinaciones que el planeamiento general establezca sobre este ámbito.

18. La localización de los equipamientos deportivos se debe integrar en la red de espacios libres con la finalidad de reforzar mutuamente los sistemas de actividades. Asimismo los equipamientos docentes se deben conectar con éstos a través de redes peatonales.

19. Los tratamientos de los Espacios Libres se adecuarán y ejecutarán teniendo en cuenta las necesidades explícitas de las zonas: Jardines, áreas de juego, paseo, etc. Deben contar con un tamaño y una localización al entono circundante adecuado, siendo necesario estudiar pormenorizadamente sus formas y dimensiones además de prever y acondicionar la zona para el uso dominante, igualmente se debe tener en cuenta, para el cumplimiento de su función, su inserción en la red de espacios libres y en su diseño se tendrá en cuenta las condiciones climáticas locales.

20. Se protegerán los árboles o arbustos relevantes que queden insertos en las zonas verdes de los nuevos crecimientos, así como en los suelos urbanos que queden por desarrollar.

21. Se establece la conservación y regeneración de la vegetación riparia en el entorno de los cauces.

22. Se establece que los ejemplares, con valor específico, que deban ser trasplantados, el planeamiento de desarrollo deberá presentar en la Delegación un Plan de Integración Ambiental y Paisajística para su valoración.

23. En el diseño de las zonas verdes se procurará realizar la mínima impermeabilización de la superficie para permitir la filtración al subsuelo.

24. En los proyectos de urbanización se deberá incluir un proyecto de jardinería, donde se deben recoger los requisitos de la recepción de materiales para la jardinería entre los que deben figurar:

a.- Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.

b.- Condiciones de suministro y almacenaje: Guía fitosanitarias, etiqueta con nombre botánico, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica, etc.

Igualmente se debe especificar las especies a plantar, así como sus condiciones de mantenimiento y funcionalidad.

25. El diseño de las calles deben contener acerados de amplitud suficiente, tanto para albergar las infraestructuras como para alojar los elementos de mobiliario urbano y permitir el tránsito peatonal sin obstrucciones.

26. Los residuos serán transportados con las medidas adecuadas a vertederos autorizados.

27. Los R.S.U. deberán estar en condiciones técnicas adecuadas para su correcta gestión y regulación de condiciones de entrega al Ayuntamiento.

28. El Ayuntamiento de Baeza deberá garantizar la recogida de R.S.U. en los nuevos crecimientos a través de la empresa RESUR.

29. El planeamiento de desarrollo debe abordar el tratamiento de los deshechos y residuos sólidos que se generarán durante la fase de construcción indicando el lugar de depósito autorizado donde van a ser depositados.

30. Los materiales de las obras deberán de proceder de explotaciones legalizadas, exigiendo que las empresas tengan un certificado acreditativo.

31. Los proyectos de excavación deberán especificar el destino de los excesos de excavación, así como la legalidad del vertedero en caso de ser trasladados a éste.

32. Previo al inicio de las obras de urbanización se deben adoptar las medidas necesarias para evitar derrumbes y procesos erosivos.

33. En la selección de pavimentos se deberá tener en cuenta su efecto insonorizante, empleándose principalmente pavimentos drenantes o absorbentes de sonido.

34. Como medida de carácter general se establece que los nuevos crecimientos deberán adaptarse a la topografía del terreno, evitando transformaciones significativas del perfil existente

35. Otras recomendaciones de carácter ambiental que se deberán de tener en el diseño urbano:

a) Orientación de la estructura urbana: Las calles principales de la estructura urbana deben estar orientadas teniendo en cuenta las condiciones climáticas, sol y viento dominantes en el núcleo de población.

b) Condiciones geométricas del espacio urbano: Se necesita una proporción adecuada entre el ancho de las calles y los espacios libres para obtener unas adecuadas condiciones de soleamiento y ventilación.

c) Dimensiones del espacio urbano: Se debe prever en las calles el espacio necesario para la presencia de árboles, pues los árboles de alineación son imprescindibles para el acondicionamiento climático y contribuyen al confort climático.

d) Estructurar las áreas residenciales alrededor de los terrenos más adecuados para formar espacios libres centrales que aseguren a sus habitantes la máxima accesibilidad a los espacios peatonales, disminuyendo las superficies destinadas a viario.

e) Orientación de las manzanas: Las variables climáticas, sol y viento, deberán de ser tenidas en cuenta estableciendo las orientaciones más favorables para cada manzana siguiendo los criterios de optimización de las condiciones climáticas.

f) Condiciones formales de la edificación: El tejido edificado debe de utilizar tipologías constructivas que se integran formal y funcionalmente en el entorno además de optimizar los recursos del medio natural.

g) Condiciones estéticas de la edificación: El tratamiento de fachadas, medianeras, cubiertas, huecos y otros elementos constructivos se debe realizar con materiales constructivos adecuados, colores y otros elementos (jardín, patios, estanques) que puedan ayudar a mejorar el microclima.

h) Accesibilidad del espacio urbano: La accesibilidad también es un ámbito que se debe incluir en los aspectos ambientales. No sólo se debe cumplir con la normativa de aplicación, sino que se debe de planificar el espacio público urbano con unos criterios sociales integradores. Por otra parte, el mobiliario urbano, papeleras, contenedores, farolas, son obstáculos para los viandantes, por ello se debe de prever su presencia en la vía pública sin que reduzcan las dimensiones de las aceras.

i) Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevado tráfico deberán presentar medidas de aislamiento den las fachadas acordes con el nivel de ruido de la zona.

j) Las construcciones se orientarán de forma que tengan la menor exposición a la fuente de ruido.

Artículo 8.24 Medidas Protectoras de aplicación a los Sectores de Uso Industrial.

1. Las nuevas industrias se deberán someter a los procedimientos de prevención ambiental establecidos en la Ley 7/94, no pudiendo otorgar el Ayuntamiento ninguna licencia sin la correspondiente declaración del organismo ambiental. Con carácter específico aquellas actividades contenidas en el anexo 1 de la Ley 16/2.002 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación deberán obtener la preceptiva Autorización Ambiental Integrada.

2. El planeamiento de desarrollo establecerá que en los sectores con compatibilidad de usos, además de cumplir la normativa ambiental de aplicación, se deben delimitar espacios, fundamentalmente zonas verdes, que sirvan de colchón entre los usos.

3. El planeamiento de desarrollo establecerá para cada sector los usos compatibles dentro de los usos industriales.

4. En los sectores industriales, los promotores deben acondicionar la infraestructura mínima de un punto limpio con capacidad suficiente de atender a las necesidades que se puedan generar. La gestión de dicho punto limpio debe corresponder a una empresa autorizada en el tratamiento de residuos.

5. Las industrias deben cumplir la Ley 10/1998 de 21 de abril de Residuos y el Real Decreto 833/1988 de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento apara la ejecución de la Ley 20/1986 de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligroso, así como en sus posteriores adiciones o modificaciones totales o parciales.

6. Las industrias observarán las prescripción de la Ley 11/1.997 de Envases y Residuos de Envases y el Reglamento que lo desarrolla, aprobado por el Real Decreto 782/1.998 de 30 de abril, cuyo objetivo es la prevención y reducción del impacto sobre el medio ambiente de los envases y la gestión de los residuos de envases.

7. Las industrias que implanten una actividad contenida en el Anexo I del Decreto 9/2005 de Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo y los Criterios y Estándares para la Declaración de Suelos Contaminados deberá solicitar conformidad a la Delegación de Medio Ambiente para llevar a cabo la actividad.

8. Las industrias situadas en las posiciones de mayor consumo visual deberán estudiar los volúmenes y colores para minimizar los impactos visuales.

9. Los vertidos procedentes de las actividades industriales deberán ser aptos para su vertido a la red de saneamiento, en aplicación del art.8 del Real Decreto 509/1.996 de 15 de marzo que especifica que en caso de vertidos no aptos para la red de alcantarillado, éstos serán objeto de un tratamiento previo. En esta situación concreta el proyecto de urbanización deberá contener el sistema de depuración en el proyecto previo a la obtención de la licencia.

10. Los polígonos industriales deberán gestionar un sistema de depuración propio que posteriormente se conectará a la EDAR.

Artículo 8.25 Plan de Integración y Recuperación de los Proyectos de Urbanización.

Como medida de carácter general los Proyectos de Urbanización deberán contener un Plan de Integración-Recuperación Ambiental y Paisajística para que antes del replanteo de las obras queden establecidas las medidas preventivas y correctoras necesarias con el objeto de integrar en el entorno la actuación en su conjunto y para devolver a los terrenos afectados por las obras el aspecto y la apariencia iniciales.

Los contenidos del plan deben abarcar los siguientes aspectos:

a) Análisis de los ámbitos de actuación así como área externas que se puedan ver afectadas indirectamente por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

· Instalaciones auxiliares

· Destino de los escombros que se generen

· Procedencia de los materiales de relleno necesarios

· Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales

· Accesos y vías abiertas para la obra

· Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Medidas a adoptar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

· Restauración y vuelta a su estado original de accesos y vías abiertas para la obra.

· Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía

- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.

· Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas para el tránsito de maquinaria pesada.

· Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, basándose en estudios realizados.

· No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano y apto para urbanizar, siendo obligatoria la conexión a la red general.

Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización se deberán hacer con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestables se incluirán como unidad de obra, con su partida presupuestaria en el Proyecto ó bien en un nuevo Proyecto de Mejora; las medidas no presupuestables se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y en su caso económico-administrativas, de obras y servicios.

Artículo 8.26 Medidas Correctoras.

Las medidas correctoras son aquellas aplicaciones concretas que deberán incorporarse en el desarrollo de todas las actuaciones evaluadas, que se orientan a la reducción o modificación del efecto y que tienen un carácter vinculante.

Para cada una de las actuaciones evaluadas se han establecido una batería de medidas correctoras, unas de carácter específico y otras genéricas, destinadas a minimizar los impactos sobre los factores ambientales.

Las medidas correctoras propuestas se han agrupado para cada uno de los factores alterados, siendo éstas las relacionadas a continuación:

Medidas relativas al factor agua:

1.-Establecer medidas de almacenamiento, manejo y control adecuadas de los productos químicos, tóxicos y combustibles para evitar derrames en el agua superficial así como su posible contaminación.

2.- Manejar y almacenar de forma segura los productos líquidos con el fin de evitar el derrame de los mismos y su afectación tanto a las aguas superficiales como subterráneas.

3.- Realizar la limpieza, reparación y puesta a punto de los vehículos en lugares habilitados para tal efecto (solera impermeabilizada y con dispositivo antivertido).

4.- Para limpiar derrames de aceites, líquidos de frenos, fluidos de transmisión, etc, emplear absorbentes adecuados y gestionar éstos como residuos peligrosos y no emplear nunca agua.

5.- Queda prohibido los cambios de aceites y otros lubricantes utilizados por la maquinaria así como cualquier producto incluido en el catálogo de Residuos Peligrosos salvo en zonas acondicionadas a tal efecto o en los talleres adecuados.

6.- Controlar el agua de limpieza, reutilizarla si fuera posible y gestionarla como un residuo peligroso en el caso de contaminación.

7.-Establecer un plan de emergencia para posibles vertidos accidentales.

8.- Gestionar de forma adecuada el agua utilizada para regar la zona de explotación, con el fin de evitar el levantamiento de polvo.

9.- Sustituir la limpieza con agua de zonas asfaltadas por otros métodos más eficientes.

10.- Optimizar el agua utilizada para el riego de caminos de acceso y zonas de ejecución de la obra con el fin de evitar el levantamiento de polvo.

11.- Optar por el agua reutilizada para los usos de riego, tanto en jardinería como para el baldeo de calles.

12.-Instalar dispositivos limitadores de presión, difusores y temporizadores para disminuir el consumo de agua en las zonas públicas.

13.- Implantar un red separativa de pluviales con dimensión suficiente y con los criterios técnicos y normas aplicables, asimismo se debe mantener la infraestructura en perfectas condiciones para el cumplimiento de su función.

14.- En el diseño de las vertientes se deberá de proponer un diseño que evite la concentración de aguas en las zonas deprimidas.

15.-La apertura de pozos se deberá solicitar la autorización correspondiente al Organismo de Cuenca e inscribir y dar de alta en el Catálogo de Aguas Privadas.

16.- En las actuaciones en Suelo No Urbanizable, se evitará interferencias en la escorrentía superficial.

17.- Se prohíbe la construcción de pozos negros o fosas sépticas, excepto en los suelos y en las condiciones que se determinan en el Artículo 8.16 de esta Normativa.

18.- Se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto que contamine las aguas superficiales y subterráneas.

Medidas relativas al factor suelo:

1.- Proceder a una retirada selectiva de la cubierta de tierra vegetal y acopio en condiciones tales que no pierdan sus propiedades (caballones de altura superior a 1,5-2 metros).

2.- Para evitar la compactación del suelo, se impedirá la circulación de maquinaria sobre los acopios.

3.-Los acopios reutilizables del suelo serán sembrados con especies herbáceas de crecimiento rápido, a fin de evitar los procesos erosivos y mantener las características físico-químicas del sustrato.

4.- Se realizarán las correspondientes siembras para generar una cubierta vegetal de los suelos desnudos.

5.-A fin de reducir la superficie afectada se procurarán utilizar los accesos existentes.

6.- La tierra y materiales sobrantes serán depositados en un vertedero legalizado, si por sus características tuvieran un tratamiento específico, su tratamiento se deberá ajustar a la normativa establecida.

El principal factor que provoca la contaminación de los suelos es la maquinaria, la zona de acopio y manejo de materiales y la producción de residuos, siendo necesaria arbitrar una serie de medidas que palien esta situación:

7.- Es necesaria la limpieza y retirada periódica de todos los restos generados en la limpieza de los vehículos.

8.- Disponer de un lugar adecuado e impermeabilizado para el depósito de la maquinaria y los trabajos de mantenimiento.

9.- Las maquinarias y motores procederán a los cambios de aceites y lubricantes en zonas acondicionadas a tal efecto, así como se deben de mantener en perfecto estado para evitar vertidos incontrolados.

10.- Arreglar periódicamente todos los defectos producidos por la maquinaria pesada, tales como baches.

11.- Limpiar y restaurar el terreno sobre el que se ha ejecutado la obra al finalizar la misma.

12.- Minimizar la producción de residuos.

13.- Almacenar y manejar los residuos líquidos y peligrosos de forma adecuada para evitar la posible contaminación del suelo.

14.- Disponer los escombros en un perímetro interno con una impermeabilización adecuada.

15.- Contratar los servicios de gestores y transportistas autorizados cercanos al lugar de la actuación para llevar a cabo el transporte.

16.- Separa en origen los residuos que se van generando, instalando contenedores para los distintos tipos de residuos y evitar que se mezclen.

17.- Evitar la acumulación de escombros.

18.- Humedecer los residuos inertes para evitar el levantamiento de partículas de polvo como consecuencia del viento.

Medidas relativas al factor topografía:

1.- Al inicio de la obras se deben especificar los volúmenes y lugar donde se vaya a cumplir el material sobrante, adecuando la zona para evitar posibles impactos.

2.- El acopio de materiales se deberá realizar en las zonas de menor cota para evitar posibles escorrentías contaminantes.

3.- El tratamiento de los taludes se debe realizar con plantaciones, redes metálicas o sistemas mixtos que disminuyan el deterioro paisajístico producido por éstos.

4.-La apertura de zanjas se realizará durante el mínimo tiempo posible, delimitándose su perímetro con cintas de plástico.

5.- Como medida de carácter general se establece que las redes de comunicación deberán discurrir de la forma más adecuada a la estética urbana.

Medidas relativas al factor paisaje:

1.- La ocupación de los terrenos debe ceñirse estrictamente a la superficie de afección evitando intrusiones en terrenos colindantes.

2.- Utilizar pantallas visuales destinadas al enmascaramiento de las implantaciones bien con elementos naturales o mezclados.

3.- El paisaje urbano debe adoptar un diseño que tenga como principal apuesta el respeto al medio ambiente imponiendo dichas pautas en el diseño de la construcción.

4.- Proceder a la recogida controlada y adecuada gestión ambiental de los residuos, para evitar la acumulación de escombros incontrolados.

5.- Como medida de carácter general se establece que las cubiertas de las construcciones no produzcan brillos ni colores ó texturas que rompan los tonos dominantes en el entorno.

6.- En las construcciones y edificaciones insertas en el paisaje rural se obligará al establecimiento de unas características arquitectónicas que se integren en paisajísticamente en el entorno.

Medidas relativas al factor flora:

1.-Delimitar un área de trabajo con el fin de evitar la degradación del entorno colindante.

2.- Trazar la red viaria protegiendo la vegetación que se deba de incorporar a las zonas verdes.

3.- Evitar el desbroce y la eliminación innecesaria de árboles y arbustos especialmente en las zonas de borde.

4.- Hacer una previsión de actuaciones con el fin de que los transplantes de los pies arbóreos puedan realizarse en las temporadas o periodos de parada vegetativa.

5.- Los olivos serán utilizados como vegetación ornamental, utilizando los tratamientos adecuados para su traslado desde la tierra de cultivo a la zona ajardinada.

6.-Instalar vallas que sirvan de protección a las especies situadas en el entorno donde se van a llevar a cabo las actuaciones.

7.- Para las zonas verdes y espacios libres se deben utilizar, fundamentalmente, especies autóctonas, estableciendo una programación de plantación entre especies de crecimiento lento y rápido.

8.- Como medida de carácter general se establece que en las zonas verdes públicas no se utilice césped, sino especies autóctonas.

Medidas relativas al factor calidad del aire:

1.- Regar diariamente las zonas de movimiento de la maquinaria para mantener ligeramente húmeda la zona de tránsito.

2.-. Humectación de los materiales productores de polvo.

3.-Reducción de la actividad durante periodos de fuerte viento.

4.- Instalación de pantallas cortavientos.

5.-Formación de pantallas arbóreas que capten el polvo de los focos de la producción.

6.-Colocación de toldos y redes para evitar la proyección de polvo al exterior.

El movimiento de maquinaria es la principal fuente de emanación de polvo, siendo necesario la adopción de medidas concretas para controlar la emisión de polvo a la atmósfera:

7.- Asfaltado y/o compactación de las pistas de acceso a las parcelas evitando la existencia de materiales sueltos que puedan originar una alta densidad de partículas sólidas en suspensión.

8.- Cuando el transporte se realice a través de caminos sin asfaltar ó por zonas habitadas intentar no superar los 40 Km/h de velocidad para disminuir los niveles pulvígenos emitidos a la atmósfera.

9.- Recubrimiento con lonas de las cajas de los camiones que transportan material.

10.- Mantenimiento de la maquinaria en perfectas condiciones de uso para minimizar las emisiones de humos y gases contaminantes a la atmósfera.

Medidas relativas al nivel de ruido:

Los principales focos emisores de ruido proceden de los vehículos y maquinaria siendo necesario un adecuado mantenimiento de ésta para la reducción de ruidos, las medidas a adoptar son:

1.- Mantenimiento y puesta a punto de la maquinaria utilizada con el fin de minimizar el ruido producido por las mismas durante su manejo.

2.- No dejar en marcha la maquinaria cuando no sea necesaria.

Otras medidas:

3.- Introducir barreras sónicas con pantallas naturales o artificiales.

4.- Utilizar preferentemente pantallas vegetales, mediante barreras vegetales con árboles de crecimiento rápido.

5.- Cuando las pantallas vegetales se muestren insuficientes para conseguir el efecto deseado, se utilizarán elementos mixtos, alternando tramos vegetales con inertes y materiales plásticos; en caso necesario se utilizarán materiales duros como el hormigón.

6.- En el caso de utilizar materiales duros tomar las medidas necesarias para minimizar su impacto paisajístico.

7.- Implantar pantallas acústicas mediante obstáculos naturales o situar los emisiones de ruido en el interior de las obras ya construidas.

8.- Ajustar la actividad a la franja horaria autorizada.

9.- Las actividades se alejarán de los focos emisores de ruidos: vías de comunicación, a fin de garantizar las reducción del ruido hasta niveles sonoros situados alrededor de los 65 decibelios.

Otras recomendaciones relacionadas con el consumo de energía.

1.- Aprovechar al máximo la luz natural.

2.- Optar por la utilización de tecnología que utilice energía renovable.

3.- Mantener encendidos los aparatos y maquinaria solo cuando se estén utilizando para evitar el despilfarro de combustibles y energía eléctrica.

4.- Estudiar y establecer un plan de trabajo que optimice las horas de luz natural para evitar la utilización de energía eléctrica para visualizar el área de trabajo.

5.- Adecuar los niveles de iluminación a las condiciones y normas generales para la redacción de proyectos de alumbrado exterior.

6.- Eliminar los obstáculos de las luminarias.

7.- Los proyectores evitarán la luz hacia el cielo y se debe adecuar la iluminación de los edificios y fachadas de arriba hacia abajo.

8.- A la hora de elegir las luminarias se deben tener en cuenta la idoneidad para el uso al que van destinadas y su bajo consumo.

Artículo 8.27 Medidas Compensatorias.

Son medidas de signo positivo que compensan los impactos inevitables; dado que la nueva delimitación de suelo urbano supone la pérdida definitiva de dicho soporte las medidas compensatorias propuestas son:

1.- Medidas de plasmación territorial:

1.1.- Establecimiento de una red de espacios libres no motorizada que permita la conexión entre la vía verde y los principales parques del núcleo.

1.2.- Programa de erradicación de vertidos incontrolados.

2.- Medidas recogidas en ordenanzas municipales:

2.1.- Redacción de una Ordenanza Municipal para el diseño y mantenimiento de los Espacios Libres basada en criterios ecológicos.

2.2.- Redacción de un programa de medidas que desarrollen el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, para lograr un óptimo grado de accesibilidad.

3.- Otras medidas:

3.1.- Establecimiento de un Plan de Emergencia para los sectores industriales con los contenidos marcados por la legislación específica.

3.2.- Establecer un plan de gestión de los residuos peligrosos generados en los polígonos industriales.

Artículo 8.28 Plan de Vigilancia y Control Ambiental.

El establecimiento de un Programa de Vigilancia y Control Ambiental supone la definición de las funciones y responsabilidades que el Ayuntamiento de Baeza asume ante la Consejería

de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía como Organismo competente en materia medioambiental.

Para ello, es necesaria una planificación detallada y sistemática que facilite la confección de dicho Programa. Se produce un hecho que afianza aun más la necesidad de establecer el seguimiento. Las actuaciones que se han puesto de manifiesto como Proyectos que integran el modelo de ciudad y que han sido sometidas a identificación y valoración de sus posibles incidencias sobre el medio en tanto que alteran las condiciones iniciales del mismo, son en definitiva, propuestas que aún no son firmes, es decir, que pueden o no materializarse como actuaciones dependiendo de las fases de desarrollo del propio planeamiento y de sus etapas de exposición pública.

Al ser el Plan General de Ordenación Urbanística un documento de consenso a tres niveles, fundamentalmente político, técnico y social, esta etapa Aprobación Inicial, tiene que someter las propuestas definidas a la aprobación o máximo consenso de los estamentos citados.

Por otra parte, se debe tener en cuenta que las actuaciones del planeamiento no se detallan en profundidad sino que se definen como elementos que conforman un modelo a conseguir y se les asignan unos objetivos. Se especifican usos, equipamientos, infraestructuras, zonas libres, tipo de adecuaciones, etc. que deben ser conseguidos a través de unos mecanismos de gestión previos que proporcionen el suelo para llevar a cabo el objetivo de cada actuación. Los procesos de gestión para obtención del suelo en planeamiento son complejos y dilatados en el tiempo.

Estas premisas enunciadas no eximen al Ayuntamiento de su responsabilidad por mantener y preservar la calidad de vida de los ciudadanos. Por lo tanto, el programa de vigilancia y control es sin duda el instrumento que condiciona las actuaciones del Plan.

En este sentido, se pueden definir los siguientes aspectos a tener en cuenta en el seguimiento del desarrollo del Plan General en materia medioambiental:

Determinaciones medioambientales en el Suelo Urbano:

Serán medidas medioambientales en el suelo urbano, las ordenanzas contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General y las medidas compensatorias que se han definido que contribuyen en cierto modo a paliar las alteraciones medioambientales cuya finalidad es igualmente la calidad de vida de los ciudadanos.

Determinaciones medioambientales en el Suelo Urbanizable:

Además de las medidas correctoras y protectoras expuestas y que serán de aplicación en los sectores de suelo que han sido identificados y valorados en el Es.I.A. serán de aplicación, las siguientes:

* Control de la adecuación de medidas correctoras previstas en cada caso y de la previsión económica correspondiente.

* Seguimiento de las distintas fases de ejecución de la totalidad de los proyectos.

* Comprobación de los resultados obtenidos y aprobación de las medidas tomadas.

Determinaciones medioambientales en el suelo no urbanizable.

* Aplicación de las determinaciones del Plan General para este suelo.

El Ayuntamiento una vez se produzca por la Delegación de Medio Ambiente la Declaración de Impacto, se compromete a llevar a cabo el programa de seguimiento de las medidas correctoras y protectoras que para las distintas actuaciones se han determinado. En dicho Programa que se realizará en el momento de iniciar la actuación, además de incluir las medidas correctoras y protectoras que le son de aplicación, establecerá el momento y frecuencia en que se ha de realizar la vigilancia detallándose los procedimientos de control y,

dará cuenta periódicamente según se establezca, a la Delegación de Medio Ambiente del seguimiento de estos procesos.

El control cuyo objeto es velar para que se cumplan las condiciones establecidas y de este modo asegurar la protección del medio ambiente y la calidad de vida de los ciudadanos, es responsabilidad del Ayuntamiento de Baeza y en cumplimiento de sus obligaciones, realizará estas labores a través del potencial humano que corresponda.

De manera complementaria se establecen con carácter específico las siguientes determinaciones:

1. Serán contenidos de los Proyectos de Urbanización y Edificación y responsabilidad de los gestores del Plan General de Ordenación Urbanística.

   a) La incorporación de las determinaciones planteadas en el presente Estudio de Impacto Ambiental.

   b) Con carácter específico:

      Los itinerarios previstos para el transporte materiales, estériles y residuos.

      Los puntos de almacenamiento de suelo fértil, materiales, estériles y escombros.

      La vegetación no afectada por las actuaciones y sistemas de señalización a utilizar.

      Gestión de residuos.

      Sistema de drenaje de agua de lluvia al subsuelo y volúmenes previstos.

   c) Los condicionantes ambientales planteados se incorporarán a los Pliegos de Cláusulas Técnicas que rijan la adjudicación de Proyectos de Urbanización y Edificación.

2. Serán responsabilidad de los servicios técnicos municipales encargados de la Dirección de Obra.

   a) El control de que el desarrollo de la fase de construcción se haga de acuerdo a las instrucciones recogidas y afecte exclusivamente a los terrenos previstos.

   b) La elaboración de informes sobre el cumplimiento de las medidas planteadas en el presente Estudio de Impacto Ambiental, que deberán ser aprobados por los servicios técnicos municipales urbanísticos y medioambientales antes de la aprobación y recepción de cada una de sus fases.

3. El Ayuntamiento deberá asumir la redacción de Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios del Planeamiento, en caso de que ya existan, deberán adaptarse a las nuevas determinaciones del presente PGOU. El contenido de dichas ordenanzas deberá abarcar como mínimo los siguientes:

   a) Ordenanza de Protección del medio ambiente atmosférico.
   b) Ordenanza de uso de zonas verdes.
   c) Ordenanza de limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos.
   d) Ordenanza de control de ruidos y vibraciones.
   e) Ordenanza sobre condiciones ambientales para las edificaciones.
   f) Ordenanza sobre condiciones paisajísticas y estéticas.
   g) Ordenanza sobre eficiencia energética.

TITULO IX: NORMAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

Capítulo I. Disposiciones Generales

Artículo 9.1 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, y se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.
2. Los usos y edificaciones en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Capítulo VI del Título Décimo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.
3. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.
4. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 9.2 Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

   A. Conservación.

      a) Mantenimiento

      b) Consolidación.

   B. Restauración

      c) Restauración arqueológica

      d) Restauración con recuperación.

   C. Rehabilitación.

      e) Modernización

      f) Reforma

   D. Reestructuración.

      g) Reconstrucción integral

      h) Sustitución con vaciado interior.

   E. Obra de nueva planta.

2. Los elementos o partes constructivas o decorativas del edificio que, a efectos descriptivos de las intervenciones anteriores, se tienen en consideración como agregados diferenciados, son:

   a) Estructuras resistentes.

      - Portantes

      - Sustentante

   b) Cerramientos.

- Exteriores (fachadas y medianerías no resistentes).

- Interiores (tabiques distribución interior, obras menores de fábrica en jardines, patios, etc.)

a) Instalaciones, según afecten al edificio:

- Menores (agua, saneamiento, electricida, gas, telecomunicación, incendios, distribución de agua caliente y calefacción, riego, seguridad y alarma, etc.)

- Mayores (elevadores, montaplatos, calderas, cámaras, escaleras, aire acondicionado, etc.)

b) Acabados, o remates, interiores y exteriores (tejas, revocos, pintura, carpintería, vidriería, solados, aislamientos, revestimientos, cielos rasos, escayolas, cantería, decoraciones, relieves, inpostas, cerrajerías, etc.).

A. Conservación.

1. Obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación. (Artículo 155 de la LOUA)

2. Pueden matizarse dos tipos de obras o intervenciones dentro del nivel de conservar:

a) Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento, incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento. No se admitirán nuevas instalaciones mayores.

b) Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes (o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles, en el caso de los monumentos, las obras, sustituciones o refuerzos realizados. No se admitirán nuevas instalaciones mayores.

3. En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrá el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en su conjunto motivan su catalogación.

B. Restauración.

1. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas.

2. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

a) Restauración arqueológica, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolver su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las supraestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (Cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc.) ("ripristino" en la terminología arqueológica).

b) Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones; o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento (repetición de viguerías, techos, mamposterías, dibujos y decoraciones o sus ritmos y colores, distinguiendo lo nuevo de lo viejo), llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen ni alterar su tipología, para su utilización interior adecuada a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral.

Las únicas aportaciones admisibles serán las auxiliares de acabado, propias de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

C. Rehabilitación.

1. Obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destinos adecuados al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.

2. Dentro de las intervenciones de rehabilitación pueden distinguirse dos tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original, según su incidencia menor o mayor en él y aproximándose a las técnicas de la restauración con recuperación o a la reestructuración parcial con vaciado:

a) Modernización, que además de las obras propias de la restauración, permite las siguientes intervenciones combinadas:

1) Redistribución, o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.

2) Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces que no afectan a la estructura portante.

3) Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la edificabilidad interior y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

4) En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando “testigos”, cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservados y restaurados las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

5) Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase. Se excluye la reestructuración.

6) Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujías, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los

espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso se autorizase por las Normas un aprovechamiento complementario, bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.

b) Reforma, que además de las obras anteriores, permite creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente (5 del punto anterior).

D. Reestructuración.

1. Obras cuya finalidad es la reconstrucción, modificación o transformación del espacio y volúmenes interiores del edificio existente, incluyéndose la posibilidad de demolición o sustitución parcial de las estructuras internas, sin afectar en ningún caso a las fachadas exteriores y a sus remates, cuando las condiciones de seguridad estructural existentes sean precarias.

2. Dentro de las obras de reestructuración se pueden distinguir:

a) Reconstrucción integral, caso extremo de edificio catalogado en categoría I o II grado, pero en ruina inminente o de hecho que, debiendo ser o habiendo sido demolido en parte o en la totalidad, deberá reconstruirse fidedignamente en todos sus extremos o elementos estructurales, tipológicos y decorativos, tanto interiores como exteriores, aplicándose para su reconstrucción:

I) O bien, las técnicas científicas de la restauración arqueológica o recuperación integral, en caso de ser conocido documentalmente o haberse levantado el plano de obras para su despiece o demolición cautelar.

II) O bien, las técnicas de reproducción y construcción normales con materiales modernos que permitan reproducir fielmente todos los espacios y elementos decorativos conocidos exteriores e interiores o suplir las partes y elementos presumibles del edificio original, sin aumento de volúmenes y superficies ni modificación de su tipología, si bien con las condiciones de habitabilidad modernas.

b) Sustitución o vaciado interior, cuando el interior del edificio no revista especial interés, y su estado sea semirruinoso o exista una diferencia apreciable de aprovechamiento, o la reparación sea costosa y superior al deber de conservación; interviniéndose mediante la demolición y reedificación de toda o parte de la estructura en el trasdós de la fachada, conservando ésta y sus remates o aleros y restaurándola; se autorizan incrementos de volumen, aprovechamiento de mayor rentabilidad, pisos nuevos y ampliaciones, según las Normas particulares de zona lo autoricen, con toda libertad interior a partir de la fachada, como si de obra nueva se tratase.

Artículo 9.3 Uso Global y Uso Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.
2. Uso global es aquél que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del

uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

3. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:
   a. Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.
   b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.
4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.
   a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
   b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Artículo 9.4 Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.
2. Son usos prohibidos:
   a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.
   b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
   c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 9.5 Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Uso Global	Uso pormenorizado	Tipos de usos pormenorizados
Residencial	Vivienda Unifamiliar Vivienda Plurifamiliar	
Terciario	Establecimientos hoteleros	Hoteles u hoteles apartamentos Hostales Pensiones Hoteles-apartamentos
	Actividades de ocio y espectáculos	
	Comercio	Local comercial <750 m2t venta Agrupación comercial 750-2000 m2t venta Gran superficie comercial >2000 m2t venta
	Oficinas	Servicios de la administración Oficinas privadas Despachos profesionales domiciliarios
	Garaje	
Actividades Productivas	Industrias	Talleres artesanales y pequeña industria Almacenaje de aperos y material agropecuario Mantenimiento del automóvil Industria y almacenamiento en general
	Servicios avanzados	Tecnologías de la Información y las Comunicaciones Servicios empresariales cualificados Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes
	Puntos de venta de carburantes	Gasolineras y Estaciones de servicio
Dotaciones	Educativo Deportivo Servicios de interés público y social Servicios urbanos e infraestructuras	
Espacios libres	Plazas y jardines Parques Recinto ferial	
Transportes	Viario	Vías rodadas Vías compartidas Vías peatonales Vías para bicicletas Zonas de protección de viario
	Centros de transporte	Estación de autobuses Centro de transporte de mercancías
Agropecuario		

Artículo 9.6 Tipos de Usos.

1. Los tipos de usos se recogen en la tabla que figura en esta página.
2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.
3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Artículo 9.7 Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Baeza.
2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.
4. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), excepcionándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Capítulo II. Normas básicas de la Edificación.

Artículo 9.8 Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
   a. Condiciones de parcela.
   b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
   c. Condiciones de calidad e higiene.
   d. Condiciones de dotaciones y servicios.
   e. Condiciones de seguridad.
   f. Condiciones ambientales.
   g. Condiciones de estética.
3. En el suelo urbanizable y, en su caso, en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente.

Sección 1ª: Condiciones de la Parcela.

Artículo 9.9 Definición.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 9.10 Aplicación.

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 9.11 Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

c. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

e. Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas por la LOUA, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 9.12 Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento ya consumida por construcciones.

Artículo 9.13 Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.
2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el Artículo 9.15, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.
3. Para autorizar una segregación de parcelas ocupadas por edificación y en las que no se prevea su demolición será necesario que las edificaciones situadas en cada una de las parcelas resultantes de la segregación sea independiente del resto de las edificaciones tanto en estructura como en accesos e instalaciones.
4. Se entenderá que no existe posibilidad de reparcelación cuando las edificaciones colindantes se encuentren habitadas y no estuviesen declaradas en ruina.

Artículo 9.14 Definición e Identificación de las Parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 9.15 Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
   a. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.
   b. Condiciones de urbanización:
      1. Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

2. Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I.

c. Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d. Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

1. Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

Sección 2ª: Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Subsección Primera: Definición y Aplicación.

Artículo 9.16 Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 9.17 Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

Subsección Segunda: Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.

Artículo 9.18 Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineaciones y Rasantes de Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.
2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 9.19 Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. Alineación interior es la línea que señala el planeamiento con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.
3. Fondo edificable es la línea que señala el planeamiento que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 9.20 Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 9.21 Alineación Virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 9.22 Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.
4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 9.23 Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:

a. Retranqueo en todo o parte del frente de alineación de una manzana.
b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 9.24 Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.
2. Se entiende que un edificio está separado de otros, cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.
3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 9.25 Área de Movimiento de la Edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos salientes, como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 9.26 Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Subsección Tercera: Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.

Artículo 9.27 Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

   A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 9.28 Superficie Ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 9.29 Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 9.30 Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 9.31 Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas y vestuarios, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc. Estas edificaciones computarán edificabilidad y ocupación.
2. Las construcciones auxiliares tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Ordenanzas de Zona a menos que éstas precisarán otras condiciones, su superficie no podrá exceder de los quince (15) metros cuadrados, ni su altura de los trescientos sesenta (360) centímetros. En todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

Subsección Cuarta: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Artículo 9.32 Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

   Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.
5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m²t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m²s).

Artículo 9.33 Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada:
   a. las construcciones bajo rasante excepto las definidas en el Artículo 2.5
   b. los soportales,
   c. los pasajes de acceso a espacios libres públicos,
   d. los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los cubiertos con elementos traslúcidos y ventilados perimetralmente,
   e. las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, cuando su forjado de piso estuviera a un máximo de veinticinco (25) centímetros por encima de la rasante media de las alineaciones de parcela.
   f. las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable,
   g. los elementos ornamentales en cubierta,
   h. la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, tiene una altura igual o inferior a 1,70 m. o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
2. Se computará al 50% las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente hasta una profundidad de dos (2) metros desde el plano de fachada y las galerías abiertas frontal o lateralmente de acceso a viviendas.
3. Se computará íntegramente cualquier otra superficie construida no incluida en los apartados precedentes.

Artículo 9.34 Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable

menor, será éste el valor a aplicar sin que esto suponga una limitación singular del derecho a edificar. El resultado de la armonización entre las condiciones geométricas de la parcela y el paisaje urbano, en forma de ocupación altura y posición, marca las posibilidades de edificación de una parcela que en ningún caso podrá superar la edificabilidad máxima señalada.

Subsección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

Artículo 9.35 Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 9.36 Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:
   a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio. En el caso de cubiertas inclinadas será la intersección anterior y en caso de que este no exista, será la altura del vértice que forma el arranque del faldón de cubierta con un plano horizontal.
   b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

   Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
4. El número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja.

Artículo 9.37 Altura Máxima.

1. Altura máxima es la señalada en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, ...etc, cuando los mismos estén autorizados.
2. A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta, y que podrá limitarse en las condiciones particulares de ordenanza de cada zona. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Nº Plantas	Altura Mínima de cornisa	Altura Máxima de cornisa
PB	3.0 m	4.75 m
PB+1	6,0 m	7,50 m
PB+2	9,0 m	10,20 m
PB+3	12,0 m	13,20 m

Artículo 9.38 Consideración de la Condición de Altura.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable, cuando sea obligatoria la alineación a vial podrá ser una planta menos que las fijadas como altura máxima.

Artículo 9.39 Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

1. Cuando no se contemple en el número de alturas la posibilidad de ático por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta.

   Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta y por encima de la altura reguladora máxima no serán habitables ni ocupables, salvo en las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar.

b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achaflanarse en fachada con un ángulo de 45º.

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido y no tendrán presencia en la fachada

e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo. En el caso de lucanas las dimensiones máximas serán de 1 metro de anchura por 1 metro de altura, y siempre que quede dentro de la envolvente formada por un plano inclinado de 45º trazado desde el alero. No se podrá disponer más de una lucana por cada 10 m lineales de fachada o fracción

f. En los casos de cubierta inclinada en los que se permita la utilización del espacio bajo cubierta de acuerdo con las condiciones de zona, el castillete no podrá sobresalir de la cubierta inclinada.

2. Cuando se contemple en el número de alturas la posibilidad de ático por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a. Los áticos, donde estén permitidos, estarán retranqueados del plano de fachada del vial al menos tres (3) metros.

b. La altura de la planta ático no superará los 3m de altura.

c. La cubierta inclinada se dispondrá sólo sobre el ático y cumplirá con lo indicado en la letra a del apartado anterior.

d. El antepecho localizado en el plano de fachada del edificio cumplirá con lo previsto en la letra b del apartado anterior.

e. Los remates de la caja de escalera, patios, ascensores depósitos y otras instalaciones no podrán sobrepasar un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio.

Artículo 9.40 Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

A. Edificios con frente a una sola vía:

a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b. Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

B. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b. Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

C. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a. Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b. Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por la bisectriz del ángulo que forman las fachadas o la recta equidistante a ambas fachadas.

D. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrán a las siguientes reglas:

A. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

B. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

C. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal

Artículo 9.41 Altura de las Edificaciones.

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en las que el Plan fijara gráficamente la altura, o ésta tenga la condición de mínima.

Artículo 9.42 Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b. Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el

suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

c. Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e. Ático. Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

f. Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 9.43 Altura Libre y Cota de Planta Piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 9.44 Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, y la altura de piso no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.
2. El número total de sótanos, no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de siete y medio (7,5) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

Artículo 9.45 Entreplantas.

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.
3. Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables pero si a efectos de superficie edificable.

Artículo 9.46 Planta Baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia un mínimo de trescientos diez (310) centímetros para obras de nueva planta.

La distancia citada lo es sin perjuicio de la que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

Artículo 9.47 Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros.

Artículo 9.48 Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

1. Solo se permitirán los áticos, que tendrán la misma altura mínima que las plantas pisos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
2. Las plantas bajo cubierta, igualmente solo se autorizan en las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar., y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 9.49 Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
   a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
      1. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
      2. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
   b. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas. Los patios de manzana tendrán como mínimo 2 veces la altura del edificio que lo conforman.

Artículo 9.50 Anchura de Patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios localizados en viviendas plurifamiliares mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 9.51 Medición de la Altura de los Patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios, la altura de cada paramento, tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio, y hasta la coronación de la edificación a la que sirve. En el supuesto que los distintos paramentos tengan alturas distintas la altura se determinará como media de las alturas o el

cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio.

Artículo 9.52 Dimensión de los Patios de Parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:
   a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
   a. La dimensión de los patios de parcela no podrá ser inferior a la dimensión que fuera exigida por la Normativa para las viviendas de protección Oficial y lo previsto por el Código Técnico de Edificación.
   b. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.
   c. Los patios vivideros tendrán por dimensión mínima lo exigido por la Normativa para las viviendas de protección Oficial y lo previsto por el Código Técnico de Edificación.
   d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas según el apartado a). A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
   e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo 9.57.

Artículo 9.53 Cota de Pavimento.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él habrán huecos de luces o ventilación.

Artículo 9.54 Acceso a Patio.

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso o vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 9.55 Construcciones en los Patios.

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.
2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

Artículo 9.56 Cubrición de Patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos en el caso de viviendas unifamiliares y siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 9.57 Régimen de Mancomunidad de Patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.
3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la Administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión.

Sección 3ª:Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios.

Artículo 9.58 Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 9.59 Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Subsección Primera: Condiciones de Calidad.

Artículo 9.60 Calidad de las Construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 9.61 Condiciones de Aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Código Técnico de la Edificación.
2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán el Código Técnico de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Subsección Segunda: Condiciones Higiénicas de los Locales.

Artículo 9.62 Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 9.63 Local Exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
   a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
   b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
   c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
   d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 9.64 Piezas Habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquélla en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 9.65 Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta de la pieza.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Sección 4ª: Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios.

Artículo 9.66 Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 9.67 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los espacios en los que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.
3. Se procurará que las instalaciones se diseñen teniendo en cuenta los estándares de eficiencia y ahorro energético de la arquitectura bioclimática o en su defecto instalar dispositivos que consigan el mismo ahorro energético.
4. En relación con la dotación de agua se procurará que los edificios se doten de mecanismos de ahorro de agua (tales como contadores individuales) y empleen paneles solares térmicos para la producción de agua caliente sanitaria.
5. La preinstalación para este tipo de instalaciones será obligatoria en todos los edificios de nueva creación y se procurará su adopción en los edificios pertenecientes a organismos oficiales, tanto en los de nueva planta como en los ya existentes.
6. La instalación de este tipo de sistema de energía renovable se aplicará siguiendo criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales fácilmente integrables.
7. Las instalaciones de calefacción procurarán el empleo de aquellos sistemas de mayor ahorro energético y de producción energética más limpia (como por ejemplo la energía solar).
8. Se deberá emplear en la medida de los posibles aquellos materiales con mejor comportamiento energético y de mayor facilidad de reciclado.

Subsección Primera: Dotación de Agua.

Artículo 9.68 Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores de agua capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. Cuando la procedencia de las aguas no fuera del suministro municipal o de la empresa prestataria del servicio al municipio, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

Artículo 9.69 Dotación de Agua Caliente.

1. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.
2. Las edificaciones contarán con paneles solares para la generación de agua caliente.
3. Los paneles solares quedarán integrados en el diseño del edificio mediante su disposición en los faldones de la cubierta, localizados en terrazas planas y ocultos con antepechos o mediante cualquier otro medio que impida la distorsión de la imagen del edificio y el paisaje urbano.

Artículo 9.70 Energía Eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con la normativa vigente en cada momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten, incluyendo los locales comerciales en su caso.

Artículo 9.71 Gas Energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

Artículo 9.72 Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 9.73 Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 9.74 Energías Alternativas.

Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar, instalaciones de calderas de biomasa u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades de agua caliente doméstica y de servicio propias del edificio, siguiendo lo previsto por el Código Técnico de la

Edificación. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Artículo 9.75 Cuartos de Calderas.

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

Artículo 9.76 Cuartos tendederos.

Las edificaciones residenciales contarán con un espacio de tendedero que quede oculto de vistas externas.

Subsección Segunda: Dotaciones de Comunicación.

Artículo 9.77 Telecomunicaciones.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para instalaciones de telecomunicación telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una acometida por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la ejecución de los locales e instalaciones establecidas en el RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificios.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 9.78 Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.
2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 9.79 Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Subsección Tercera: Servicios de Evacuación.

Artículo 9.80 Evacuación de Aguas Pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a un depósito con un rebosadero conectado a la red separativa si la hay. El agua recogida en el depósito se destinará a mantenimiento de zonas verdes o a cualquier otro uso urbano necesario.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.
3. En ningún caso las aguas procedentes de la escorrentía de lluvia se conducirá a la red de aguas residuales excepto en las áreas urbanas en las que no exista o no se exija red separativa.

Artículo 9.81 Evacuación de Aguas Residuales.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma correspondiente, y deberán cumplir las determinaciones técnicas municipales.
2. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la instalación general que posibilite un punto de evacuación por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.
3. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general. Se procederá a la conexión a la red de saneamiento de las edificaciones que cuenten con fosa séptica, procediendo posteriormente al desmantelamiento de las mismas.
4. Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de apertura en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
5. Todas las actividades productivas que viertan al alcantarillado lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración previstos.

Artículo 9.82 Evacuación de Humos.

1. Como criterio general la evacuación de humos se realizará a través de chimeneas, se prohíbe la evacuación de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

   Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

   Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio mas alto, próximo o colindante en un radio no inferior a ocho (8) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima de la cubierta propia.

   Además, es preceptivo el empleo de filtros de grasa y partículas en las campanas extractoras de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción, salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

2. Las salidas de aire de los locales deberá realizarse de la forma indicada en el apartado anterior. No obstante y en aquellos locales existentes en lo que no sea posible se podrá realizar por la fachada exterior siempre que no se trate de edificaciones protegidas y se cumplan los siguientes requisitos:

   a. Se efectuará por conducto cerrado y al lugar que mejores condiciones de ventilación natural ofrezca, situándose a una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros y situada a uno y medio (1,5) metros de cualquier hueco de puerta o ventana colindante.

b. Deberán disponer de los sistemas de captación de partículas (filtros mecánicos, electrónicos, ...etc.) y de absorción de olores (filtro de carbón activo, equipo de ozono, ...etc.) de manera que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar y la eliminación de olores molestos a los vecinos.

c. Para la obtención de la licencia se deberá presentar la siguiente documentación:
   - Cálculos justificativos de la red de conductos y del ventilador.
   - Características técnicas y funcionales de los equipos.
   - Certificado del fabricante indicando la velocidad del aire para obtener la mayor eficacia del sistema y las recomendaciones de mantenimiento, tales como inspección, limpieza y reposición de los componentes.
   - Compromiso formal del promotor de mantener y conservar la instalación conforme al plan de mantenimiento indicado por el fabricante.

4. Las salidas de humos de cocinas de viviendas no podrán realizarse por fachada.
5. En edificios de nueva planta se preverá un conducto de ventilación de treinta (30) centímetros de diámetro mínimo para evacuación de humos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil destinada a local comercial en planta baja con salida en cubierta, y un conducto ventilado para aseos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de local.

Artículo 9.83 Evacuación de Residuos Sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.
2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.
3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.
4. La evacuación de residuos se producirá por los medios y procedimientos que establezca el Ayuntamiento de acuerdo con las distintas zonas urbanas y sistemas operativos disponibles.

Subsección Cuarta: Instalaciones de Confort.

Artículo 9.84 Instalaciones de Clima Artificial.

1. Las instalaciones cumplirán lo previsto en el Código Técnico de la Edificación cuya aplicación prevalecerá sobre las restantes determinaciones dimensionales o especificaciones de estas Normas que impidan su consecución.
2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas y viviendas no acogidas a régimen de protección deberán disponer de preinstalación de acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor/frio que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

3. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.
6. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.
7. En ningún caso serán autorizables sistemas de acondicionamiento que tengan sus instalaciones exteriores en fachada o queden vistas desde la calle. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Artículo 9.85 Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los setecientos cincuenta (750) centímetros, entre cotas de piso o se destinen a viviendas plurifamiliares con tres o más plantas de altura dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
9. Los montacoches en todo caso serán de cabina cerrada.
10. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias

Sección 5ª: Condiciones de Seguridad en los edificios.

Artículo 9.86 Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Artículo 9.87 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.
2. Las instalaciones cumplirán lo previsto en el Código Técnico de la Edificación cuya aplicación prevalecerá sobre las restantes determinaciones dimensionales o especificaciones de estas Normas que impidan su consecución.

Artículo 9.88 Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. Se identificarán los números de calle y cada una de las viviendas según los criterios de numeración del Ayuntamiento.
2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.
3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal. En edificios de uso residencial no se permitirá el acceso a locales de otro uso desde los espacios libres de parcela o patios.

Artículo 9.89 Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 9.90 Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañeado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
2. La señalización y su funcionamiento en situación e emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 9.91 Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán el Código Técnico de la Edificación y en especial la seguridad en caso de incendio y el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad en Andalucía.

Artículo 9.92 Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a. Cumplirán el Código Técnico de la Edificación cuya aplicación prevalecerá sobre las restantes determinaciones dimensionales o especificaciones de estas Normas que impidan su consecución y el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad en Andalucía.
b. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall, vestíbulos y acceso portal no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.
c. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.
d. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
e. Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

Artículo 9.93 Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de hasta cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de ochenta (80) centímetros. Todo ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en especial el Código Técnico de la Edificación y las condiciones de seguridad en caso de incendio .
2. El rellano de las escaleras, que será necesario en todos los puntos en que se produzca el acceso a una vivienda o local, tendrá un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente

relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2.10 m medidos en la vertical de cualquier punto de la escalera y de 2.00 m medidos perpendicularmente a la directriz de la misma y desde la envolvente exterior del peldañeado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera.
4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras. Sus dimensiones y condiciones técnicas responderán a las exigibles para la Normativa de Viviendas de Protección Oficial y Código Técnico de la Edificación.
5. A efectos de iluminación y ventilación de la escalera en el nivel de planta baja, se admitirá como solución la iluminación y ventilación a través del portal, siempre que portal y escalera se encuentren en un mismo espacio y sus características dimensionales lo permitan.

Artículo 9.94 Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán las características dimensionales de anchura y pendiente exigidas por el Código Técnico de la Edificación u otras normativas de obligado cumplimiento.

Artículo 9.95 Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Será de aplicación Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 9.96 Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen el Código Técnico de la Edificación y en especial la seguridad en caso de incendio, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento. En edificios con viviendas interiores será preceptiva la instalación de columna seca desde el viario público hasta el espacio libre interior al que se abran dichas viviendas.

Artículo 9.97 Prevención contra el Rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 9.98 Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones, se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia libre entre los elementos que la conformen no será superior de doce (12) centímetros.

Sección 6ª: Condiciones Ambientales.

Artículo 9.99 Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 9.100 Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.
2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.
3. Cumplirán el Código Técnico de la Edificación cuya aplicación prevalecerá sobre las restantes determinaciones dimensionales o especificaciones de estas Normas que impidan su consecución y normativa sectorial aplicable.

Artículo 9.101 Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.
d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.

3. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
4. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 9.102 Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 9.103 Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

1. Las actividades susceptibles emitir gases, partículas y otros contaminantes deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita gases, partículas y otros contaminantes sin las medidas correctoras que compatibilicen su ubicación con el medio urbano y la proximidad de las personas.
3. Las manzanas localizadas en áreas industriales colindantes con áreas residenciales no podrán localizar industrias u otras actividades que emitan contaminantes atmosféricos, debiendo cumplir los objetivos de calidad del aire según el artículo 11 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
4. Estas zonas deberán además cumplir el resto de las medidas establecidas en el apartado de Protección Ambiental de esta Normativa.

Sección 7ª: Condiciones de Estética.

Artículo 9.104 Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 9.105 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación

de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 9.106 Armonización de las Construcciones con su Entorno.

Las nuevas construcciones y modificaciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

Artículo 9.107 Protección de los Ambientes Urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.
2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

   En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.
3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio original, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

   En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
4. Hasta tanto no se apruebe una ordenanza municipal de protección ambiental, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil.

Artículo 9.108 Fachadas.

1. Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
2. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.
3. El color de las fachadas y tratamiento superficial será acorde con el entorno donde se localice. Se podrán utilizar otros colores o tratamientos que deberán estar debidamente justificados y serán objeto de autorización en cada caso y circunstancia.

4. Cumplirán el Código Técnico de la Edificación cuya aplicación prevalecerá sobre las restantes determinaciones dimensionales o especificaciones de estas Normas que impidan su consecución.

Artículo 9.109 Tratamiento de las Plantas Bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

Artículo 9.110 Materiales de Fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, en sus características de aislamiento, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona, y deberán quedar perfectamente definidos en el proyecto.

Artículo 9.111 Modificación de Fachadas.

1. En edificios podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes del acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas solución en los huecos.

Artículo 9.112 Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
b. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
c. Su altura será la que corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o de la zona en que se encuentre.
d. El pavimento de dichos espacios estará enrasado con el de los espacios públicos a cuyo uso se pretenden incorporar, no permitiéndose peldaños ni saltos de nivel entre unos y otros.

Artículo 9.113 Plantas Bajas Porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona o fuese el tipo característico de la calle y no se lesionen los valores ambientales del lugar.

Artículo 9.114 Fachadas Ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 9.115 Instalaciones en la Fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada y quedarán cubiertos con elementos que enmascaren su presencia.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 9.116 Cuerpos Salientes y Elementos Salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitados u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Se prohíben los cuerpos salientes y los cuerpos cerrados en planta baja.
3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes abiertos que no superen la siguiente dimensión:

Latitud media de la calle en m	Profundidad del vuelo en m.
Menor de 4	0,3
Entre 4 m y 8 m	0,5
Entre 8 m y 12 m	0,75
Entre 12 m y 16 m	1
Mayor de 16 m	1,25

4. En ningún caso el vuelo superará el diez por ciento (10%) de la latitud de la calle o patio, y sin que pueda su longitud exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.
5. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo cien (100) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes abiertos o cerrados no podrán estar a una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros desde la rasante de la acera.

Artículo 9.117 Elementos Salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

   a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

   b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los treinta y cinco (35) centímetros de altura.

   c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres cincuenta (3,50) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de cincuenta (50) centímetros.

   d. En el Conjunto Histórico serán de aplicación las condiciones particulares establecidas en el Plan especial de protección.

Artículo 9.118 Elementos Salientes no Permanentes.

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Artículo 9.119 Portadas y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a veinticinco (25) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 9.120 Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.
3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.
4. Se prohíbe el uso de placas onduladas como revestimiento de medianerías.

Artículo 9.121 Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, prohibiéndose los de malla metálica o similares. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento. Los cerramientos provisionales podrán sobrepasar un máximo de veinte (20) cm la alineación exterior siempre que quede un acerado de ochenta (80) cm de dimensión mínima.

2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), excepcionándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

   a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.

   b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.

4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 9.122 Protección del Arbolado.

1. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies vegetales, adaptadas a ambientes mediterráneos, preferentemente, autóctonas, con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

   Además, la protección del arbolado deberá realizarse en todo caso de acuerdo a las Normas Técnicas de Jardinería y Paisajismo, específicamente, la protección general de acuerdo a la norma NTJO35 y durante las obras de construcción respecto a la norma NTJO3E.

2. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

3. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

4. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, se modificará el proyecto de obra para evitar su deterioro, o se incluirá en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

6. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.
7. Queda terminantemente prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cable, anuncios, etc. en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

Artículo 9.123 Consideración del Entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
3. La Administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
4. La Administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las plantaciones admisibles.
5. Aquellos suelos que se incorporan al proceso urbanizador en el borde urbanizable, se establecerá la obligación de conservar, en lo posible, el arbolado característico de los cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo urbanizable y el no urbanizable.
6. No se utilizarán construcciones cuyas cubiertas puedan reflejar el sol, produzcan brillo metálico o cuyo color o textura supongan una ruptura de los tonos dominantes en el resto de las edificaciones.

Capítulo III. Normas Básicas de los Usos.

Sección1ª: Condiciones Comunes a todos los usos.

Artículo 9.124 Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 9.125 Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamientos y garajes.
3. Usos complementarios, excluidos el alojamiento de personas, de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general.
4. En establecimientos de uso comercial únicamente se permitirá bajo rasante el uso de almacenamiento.

Artículo 9.126 Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de las actividades cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 9.127 Actividades Toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos y urbanizables las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas y autorizables de acuerdo con la legislación ambiental, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª: Uso Residencial

Artículo 9.128 Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
   a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.
   b. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
   c. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.
3. Se permiten en general los siguientes usos:
   a. Despachos profesionales, pequeñas oficinas, consultas médicas que no generen molestias o sean incompatibles con el uso de vivienda.
   b. Talleres artesanales de superficie menor de quinientos (500) metros cuadrados.
   c. Comercio destinado a venta directa y almacenes vinculados a la actividad comercial siempre que no superen los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie, dimensión que se podrá superar si se justifica su necesidad en relación con la superficie destinada a venta y se garantizan las condiciones de accesibilidad, carga y descarga y siempre que no se trate de una actividad de distribución.
   d. Talleres de reparación de vehículos y similares en las zonas exteriores al Conjunto Histórico, con una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados. Los destinados a reparación de automóviles deberán disponer en el interior de la parcela superficie suficiente para el estacionamiento de los vehículos.
   e. Actividades de ocio y espectáculos tales como bares, cafeterías, restaurantes o similares.
   f. Establecimientos hoteleros en cualquiera de los tipos pormenorizados.
4. Se prohíben aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las viviendas.
5. Ningún establecimiento nuevo o existente, cualquiera que sea su situación, en zonas de uso predominantemente residencial, podrá producir ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, entre las 22 h y las 8h con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de viviendas.

Artículo 9.129 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

a. En las obras de nueva edificación.
b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 9.130 Relativas a las viviendas.

1. Toda vivienda dará, al menos con una estancia, a una fachada que dé a espacio público o patio de manzana con más de 18 m de lado. Se entienden como estancias, los estares, comedores, dormitorios, etc.
2. Los patios interiores de parcela serán de las dimensiones que se indican en la Normativa para las Viviendas de Protección Oficial. En ningún caso las dimensiones que se deban reservar para los patios interiores, podrán ser reducidas por vuelos, galerías, aleros, etc., que sobresalgan de las fachadas del patio.

3. Todas las estancias y cocinas tendrán ventilación directa a espacio público o patio interior de parcela.
4. Los cuartos de baño y aseos, podrán ventilar por medio de conductos de aireación forzada o patios interiores de luces con superficies no inferiores a UN [1] m².
5. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.
6. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m² de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m².

Artículo 9.131 Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida. No se permitirá el acceso directo a los aseos o dormitorios desde la sala de estar o comedor.
4. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares o bifamiliares las cocheras con un sólo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de las cocheras o garajes.

Artículo 9.132 Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos setenta (270) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos setenta (270) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 9.133 Dimensiones de los Huecos de Paso.

Toda vivienda dispondrá de al menos una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Artículo 9.134 Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación y al Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía..
3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15) y al menos uno de ellos será adaptado.

Artículo 9.135 Dotación de Aparcamientos.

1. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial para obras de nueva construcción, salvo que la parcela sea inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados o tenga una forma irregular que lo haga inviable, o bien la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4) metros, o esté situado en calles de cuatro (4) metros o menos de latitud. Se prohíben las cocheras en los edificios de vivienda colectiva.
2. En edificios de vivienda unifamiliar adosada se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda dentro de la parcela, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo pero que también podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera siempre que se garantice que los accesos individualizados a las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo.
3. Los edificios de vivienda unifamiliar o bifamiliar podrán disponer de cocheras o aparcamiento en sótano, será obligatoria la dotación mínima de plazas excepto en parcelas con edificación protegida, en este caso se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Conjunto, en el catálogo y en las medidas de protección establecidas para la edificación.
4. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.
5. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

Sección 3ª: Uso Actividades Productivas.

Artículo 9.136 Definición y Usos Pormenorizados.

El uso de actividades productivas es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas y técnicas basados en la investigación, el desarrollo y la innovación.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. El uso pormenorizado industrial comprende los siguientes usos:

A. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Baeza:

a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 Mw.

b. Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.

c. Industria de productos minerales no metálicos (fabricación de hormigón, yeso, cemento).

d. Industria agroalimentaria.

B. Industria y almacenamiento localizadas en los sectores y áreas industriales determinadas por el Plan, las actividades que se citan a continuación deberán localizarse obligatoriamente en polígonos industriales:

a. Talleres de géneros de punto y textiles.

b. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

c. Lavanderías.

d. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.

e. Almacenes de abonos y piensos.

f. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.

g. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

h. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.

i. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

C. Talleres artesanales y pequeña industria, las actividades que se citan a continuación deberán localizarse obligatoriamente en polígonos industriales:

a. Talleres de reparaciones eléctricas.

b. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles

c. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

D. Talleres de mantenimiento del automóvil, las actividades que se citan a continuación deberán localizarse obligatoriamente en polígonos industriales:

a. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.

b. Lavado y engrase de vehículos a motor.

2. Uso pormenorizado Actividades Avanzadas.

Comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en el empleo de nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo, aplicación y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación desarrollo e innovación.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos:

A. Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades siguientes:
   1. Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
   2. Reproducción de soportes de grabación.
   3. Desarrollo informáticos.
   4. Radiodifusión y telecomunicaciones.
   5. Desarrollo de la transmisión por cable.
   6. Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

B. Servicios empresariales, que incluye las actividades siguientes
   1. Actividades relacionadas con bases de datos.
   2. Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
   3. Suministro de bienes y servicios digitalizados.
   4. Mantenimiento y reparación de equipos informáticos
   5. Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
   6. Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.
   7. Asesorías y consultorías a las empresas.
   8. Servicios y oficinas en general.

C. Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes que incluye las actividades siguientes
   1. Centros de investigación.
   2. Centros de información, documentación y asesoría.
   3. Editoriales y empresas de creación audiovisual.
   4. Empresas usuarias intensivas de conocimiento.
   5. Actividades artísticas o de gestión cultural.
   6. Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industria medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.

Artículo 9.137 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso productivo serán de aplicación:

a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.

b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.

c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

Subsección Primera. Condiciones de la Industria en General.

Artículo 9.138 Condiciones generales.

1. Condiciones Generales Relativas a los Vertidos.

   a. Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.

   b. El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar las tomas de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la Ordenanza de vertidos.

   c. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y que resulten aceptables por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

   d. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por la normativa vigente sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Ordenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

2. Condiciones Generales Relativas a las Emisiones de contaminantes a la atmósfera:

   a. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos reglamentariamente: *Ley 34/2007, de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera, Decreto 833/1975,* del Ministerio de Planificación del Desarrollo y demás normativa que desarrolle o sustituya la anterior. En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el *Decreto* 151/2006, de 25 de julio.

   b. Se definirán las obligaciones de los titulares de actividades potencialmente contaminadoras recogidas en el artículo 55 de la Ley 7/2007, haciendo especial mención a la nueva autorización de emisiones regulada en el articulo 56 de la Ley 7/2007 y el artículo 13 de la Ley 34/2007.

   c. Hasta que se publique la normativa de desarrollo de la Ley 7/2007, GICA, en materia de protección de la contaminación atmosférica, las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

   d. La evacuación de gases de las actividades incluidas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente para la toma de muestras, Orden de 18 de octubre de 1976.

   e. Los niveles de inmisión se regirán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo,

benceno y monóxido de carbono, y las demás de general aplicación y por el Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente.

f. Cuando los niveles de inmisión de os contaminantes regulados en el Real Decreto 1073/2002 se vean superados, las Normas del municipio de Baeza deberán establecer medidas correctoras encaminadas a garantizar el cumplimiento de los niveles máximos de emisión de gases y partículas. Asimismo, quedará prohibida la concesión de cualquier tipo de Licencia o autorización de actividades que produzcan emisiones de gases y partículas al exterior cuando se den estas circunstancias.

3. Condiciones estéticas.

a. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

b. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

c. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

4. Condiciones Generales Relativas a la separación medianera.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

5. Además de las anteriores condiciones generales se cumplirán el resto de medidas generales establecidas en el capítulo de Protección Ambiental de estas normas.

Artículo 9.139 Organización Interna de los Usos Industriales.

1. Servicios de Aseo.

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. Circulación Interior.

Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo y de ciento veinte (120) centímetros cuando su capacidad sea de más de cincuenta (50) puestos de trabajo.

3. Dotación de Aparcamientos.

Se dispondrán las plazas necesarias en el interior de la parcela en función de la actividad justificándose su cuantificación, y en su defecto se preverá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

4. Carga y Descarga.

La carga y descarga se realizará en interior de las parcelas industriales para evitar de esta manera obstaculizar la calzada.

Artículo 9.140 Actividades industriales sometidas a procedimientos de calificación ambiental.

Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios, se instruirán en base a los siguientes criterios:

a. Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido, deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el área de sensibilidad acústica correspondiente.

b. Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c. Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Subsección Segunda. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales.

Artículo 9.141 Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

Las actividades incluidas en el uso industria y almacenamiento en general sólo podrán ubicarse en zonas calificadas como Industrial por el presente Plan y cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

Artículo 9.142 Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una de menor superficie.

c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias.

Artículo 9.143 Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una menor superficie.

c. Deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados, estos residuos serán almacenados en envases homologados, acopiándose en sitio adecuado y una vez llenos serán recogidos o llevados a gestor autorizado. En ninguna circunstancia se verterá al suelo directamente y se cuidará del estado de los envases para evitar accidentes.

Subsección Tercera. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Servicios Avanzados.

Artículo 9.144 Condiciones de los Servicios Avanzados.

Está clase de uso podrá acogerse a las condiciones generales establecidas para el uso pormenorizado industrial o para las condiciones establecidas para el uso pormenorizado oficinas. En las áreas de uso global residencial, si la ordenanza de zona lo permitiera, los usos de servicios avanzados cumplirán las condiciones generales del uso pormenorizado oficina. En las áreas de uso global industrial se acogerán a las características del uso pormenorizado industrial o del uso pormenorizado oficinas de acuerdo con lo previsto en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 9.145 Condiciones de los espacios destinados a Servicios Avanzados

1. Las condiciones que han de reunir, serán las indicadas en los apartados siguientes:

a. La altura libre de planta, en edificios de Uso exclusivo será de TRES (3) m., en los restantes la indicada en la normativa particular de cada zona, pero nunca inferior a los DOS CON SESENTA (2,6)m.

b. Las oficinas deberán contar con los siguientes servicios sanitarios: hasta CIEN (100) m2, un retrete y un lavabo; para cada DOSCIENTOS (200) m² adicionales o fracción superior a CIEN (100), se aumentará con otro retrete y lavabo, separándose en este caso, para cada uno de los sexos.

2. Los despachos profesionales domésticos, cumplirán con las condiciones señaladas en la vivienda en la que se desarrollen.

Subsección Cuarta. Puntos de venta de carburantes.

Artículo 9.146 Condiciones de implantación.

1. Dentro de los suelos calificados como protección de viario y en aquellos expresamente previstos por el planeamiento y no contradiga las presentes Normas Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.

2. Hasta tanto se apruebe el mencionado Plan Especial, en el suelo urbano, así como en el urbanizable ordenado, únicamente podrán autorizarse en parcelas privadas cuando se trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y que estén expresamente señalados en los planos de ordenación detalla, o bien mediante concesión

administrativa en espacios públicos anexos al sistema viario, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate.

3. Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo Urbanizable deberán estar previstas expresamente en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones:

a. Conveniencia y necesidad de las instalaciones.
b. Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
c. Adecuación al entorno urbano.
d. Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario y podrá ser aumentada, salvo justificación en el Plan Especial, en función de la perturbación que pueda producirse en el tráfico rodado.
e. Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto mas desfavorable.
f. Parcela mínima: Mil (1.000) metros cuadrados.
g. Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.
h. Ubicarse en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de dieciseis (16) metros.

4. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de diez mil (10.000) metros cuadrados y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.

5. A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

6. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios asociados a la actividad principal, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos y estén destinados a la prestación de servicios a los usuarios de la estación de servicio, tales como lavadero, pequeño comercio, talleres y cafetería. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

7. Se tendrá en cuenta el *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero,* por el que se establece la relación de dichas actividades y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

Sección 4ª: Uso Centros y Servicios Terciarios.

Artículo 9.147 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u

otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

   A. Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

   B. Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

   C. Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas, o a prestar servicios a los particulares.

      A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

      a. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta.

      b. Agrupación comercial o centro comercial: cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales y su superficie no supera los dos mil (2.000) metros cuadrados de edificación.

      c. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta

      d. Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

         - Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.
         - Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

   D. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina(industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

   E. Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

a. Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.
b. Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 9.148 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.
b. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante de los objetivos de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

Subsección Primera: Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje.

Artículo 9.149 Dimensiones.

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

Artículo 9.150 Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.

Artículo 9.151 Condiciones de Aplicación.

1. Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
2. La instalación de estas actividades se deberá condicionar a la justificación de que el nivel de molestias que generan es tolerable para la tranquilidad del vecindario.

Artículo 9.152 Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de local o por cada tres (3) localidades si resultase número mayor.

Subsección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.

Artículo 9.153 Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a

oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 9.154 Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 9.155 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 9.156 Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Artículo 9.157 Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta doscientos (200) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (200) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo y al menos uno de ellos adaptado.
2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 9.158 Aparcamientos.

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías de local comercial y agrupación comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.
2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

Artículo 9.159 Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena que se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 9.160 Pasajes Comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Subsección Cuarta: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas.

Artículo 9.161 Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 9.162 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 9.163 Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Artículo 9.164 Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo y al menos uno de ellos adaptado.
2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 9.165 Aparcamientos.

Cuando el uso de oficinas sea el determinado se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada treinta (30) metros cuadrados.

Artículo 9.166 Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Subsección Quinta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento.

Artículo 9.167 Dotación de Aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.
3. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad la dotación de las plazas reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.
5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios ó semejantes.
6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes. En especial se eximirá del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los edificios de uso terciario situados en el área central cuya superficie sea menor de quinientos (500) m2 así como aquellas edificaciones de cualquier uso que se sitúen sobre parcelas de superficie menor a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
7. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías principales, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 9.168 Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
   a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
   b. En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.
2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 9.169 Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b. En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.

c. En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

Artículo 9.170 Plaza de Aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos treinta (230) centímetros de anchura y de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros de longitud libres de obstáculos.
2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.
4. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

Artículo 9.171 Aparcamientos en Espacios Libres.

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

Artículo 9.172 Acceso a los Garajes.

1. Lo garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
   a. A distancia menor de ocho (8) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
   b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
   c. Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro del eje de otro acceso de garaje.
   d. Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

   Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximírsele del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.
3. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.
4. En cualquier caso estas instalaciones cumplirán lo exigido por el Código Técnico de Edificación.

Artículo 9.173 Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 9.174 Aparcamientos en Superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

Subsección Séptima: Agrupaciones Terciarias.

Artículo 9.175 Agrupaciones Terciarias.

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:
   - Hospedaje.
   - Comercio en todas sus categorías.
   - Espectáculos y salas de reunión.
   - Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias en suelo urbano requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:
   a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos treinta (30) metros sobre una de las vías perteneciente a la red viaria básica o complementaria establecida en el Plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano.
   b. El edificio o los edificios no podrán superar la edificabilidad de 0,75 m2t/m2s y las condiciones de altura y ocupación no podrán superar las establecidas en la zona en que se sitúan.
   c. Establecerán como mínimo una plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada 30 m2 de edificabilidad.
   d. Se redactará un estudio de detalle que defina la ordenación de volúmenes.

Sección 5ª: Uso Dotacional y Servicios Públicos.

Artículo 9.176 Definición y Usos Pormenorizados.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, ...etc.
2. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
3. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:
   a. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
   b. Asistencial, que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, guarderías, centros de día, velatorios y otros servicios .
   c. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.
   d. Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
   e. Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación u otros de carácter básico para la población. Las parcelas así calificadas podrán destinarse a cualquiera de estos usos de forma individual o combinada.
   f. Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos

(cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

g. Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

h. Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, etc. excluyéndose el uso hotelero.

4. Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.
5. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.
6. Dotaciones especiales mediante el que se proporciona instalaciones de residencia especiales como: asilos, centro de ancianos, albergues, residencia de tiempo libre bajo el control de la Administración.

Artículo 9.177 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.
4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.
5. Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

Artículo 9.178 Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

En las instalaciones deportivas se podrá localizar una edificabilidad comercial sin pérdida del uso deportivo mediante su localización bajo gradas, parte inferior de espacios cubiertos etc.

Artículo 9.179 Sustitución de Usos Dotacionales.

Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

b. Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
   - Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional;
   - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;
   - Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso;
   - Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público;
   - Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

A los efectos de este artículo, se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

Artículo 9.180 Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Artículo 9.181 Condiciones de las Edificaciones.

1. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la ordenanza de edificación asignada a las manzanas de su entorno próximo.
2. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona.
3. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
4. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.
5. En parcelas incluidas en el área central se podrá alcanzar la ocupación del 100% de la superficie de la parcela, siendo la altura máxima permitida la establecida para las manzanas edificadas a que de frente cada una de las fachadas y en cualquier caso no se superará la establecida por el Plan para las parcelas colindantes.
6. En parcelas situadas en suelo urbano no incluidas en el área central, se establece una edificabilidad máxima de 1m2t/m2s, con una ocupación máxima de parcela del 60% y una altura máxima de tres plantas (PB+2) salvo que se encuentren situados en áreas consolidadas globalmente con una altura menor, en cuyo caso será ésta la máxima permitida.
7. En parcelas situadas en suelo urbanizable será el Planeamiento Parcial el que deberá determinar las condiciones particulares de las dotaciones, y en caso de que no se precisaran serán de aplicación las establecidas en el punto anterior.
8. El Ayuntamiento de Baeza podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen.

9. El Centro de interpretación del Renacimiento y recepción de visitantes (SGEQ-S-BA-9) (parcela calificada de equipamiento junto al parque Patrimonio de la Humanidad)tendrá una altura máxima de una planta de altura con la posibilidad de una segunda que no superé el 50% de la planta inferior.

Artículo 9.182 Plazas de Aparcamiento.

Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 9.183 Edificabilidad y plazas de aparcamiento de los usos dotacionales privados.

1. La edificabilidad de los suelos dotacionales privados será la que se establece en el planeamiento de desarrollo y en su defecto la que determina el presente Plan General.
2. Cuando no sea necesaria la redacción de planeamiento posterior la edificabilidad máxima será de un (0,8) metro cuadrado de edificación para el equipamiento escolar por cada metro cuadrado de suelo, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo para los servicios de interés público y social y de medio (0,5) metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo para el deportivo.
3. La dotación de aparcamientos será como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos que deberá localizarse en el interior de la parcela. Cuando el equipamiento privado generará una especial afluencia de personas el Ayuntamiento de Baeza podrá exigir una dotación de hasta una plaza por cada 30 metros construidos.

Sección 6ª: Uso Espacios Libres.

Artículo 9.184 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
   A. Zonas verdes, jardines y plazas: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.
   B. Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básica aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.
   C. Áreas de ocio, recinto ferial: son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogo, tales como ferias, atracciones, etc.

Artículo 9.185 Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y plazas.

1. Las zonas verdes, jardines y plazas, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa como **Espacios Libres**, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, la plantación de arbustivas y tapizantes, la pavimentación y el mobiliario urbano. Admitirán usos públicos deportivos, recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.
2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.
3. Los espacios libres localizados en los sectores SUO-BA-API-S14 y SUO-BA-API-S4 se podrán integrar parcial o totalmente al destino dotacional de las zonas colindantes si fuera necesaria su superficie para conseguir unidades funcionales adecuadas.

Artículo 9.186 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.

1. Los parques centrales son:

Parques urbanos	
SGEL-BA-1	Parque Leocadio Marín
SGEL-BA-2	Parque Cerro del Alcázar
SGEL-BA-4	Parque Patrimonio de la Humanidad
SGEL-BA-6	Parque Norte

2. Estas zonas en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico, natural o cultural de su soporte territorial. En el caso de los parques Norte y Este en Puente del Obispo el planeamiento de desarrollo contendrá los criterios para su ordenación y protección de los elementos naturales y culturales relevantes en sus respectivos ámbitos.
3. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:
   a. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no superará los ciento cincuenta (150) m² para kioscos-bar ni cinco (5) m² para otros tipos de kioscos. Además podrán realizarse edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes para infraestructuras urbanas y para aseos públicos, no superando en ningún caso en su conjunto el cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.
   b. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
   c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.
   d. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra

pautada de arboleda, ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

4. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.
5. El Parque Cerro del Alcázar será objeto de un Plan especial que establezca el destino de los terrenos como parque de forma compatible con la protección y puesta en valor del patrimonio arqueológico. El Plan Especial detallará los usos que podrán localizarse en este ámbito.

Artículo 9.187 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de Ocio, recinto ferial.

1. Los espacios de este tipo son:

SGEL-BA-3	Laderas Cerro del Alcázar
SGEL-BA-5	Parque Nuevo Recinto Ferial
SGEL-LY-1	Parque Norte 1
SGEL-LY-2	Parque Norte 2
SGEL-LY-3	Parque Norte 3
SGEL-LY-4	Parque Sur 1
SGEL-LY-5	Parque Sur 2
SGEL-LY-6	Parque Sur 3
SGEL-PO-1	Ribera del Río Torres

2. Salvo el recinto reservado para la instalación de las instalaciones feriales, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.
3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (30%) de la superficie total del parque.
4. Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona como culturales, recreativos, de espectáculos, de interés público y social y aparcamientos.
5. Para la regulación de la implantación de edificaciones y kioscos en el ferial será de aplicación la ordenanza municipal específica elaborada para ésta zona.
6. Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos o materiales que impacten apreciablemente el carácter abierto del área.

Sección 7ª. Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 9.188 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
   a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.
   b. Centros de transporte e intercambiadores: constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, para hacer posible a la parada y el trasbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.
   c. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

Artículo 9.189 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Subsección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.

Artículo 9.190 Sendas Públicas para los Peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.
2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o de estancia admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.
3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas y en el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad en Andalucía

Artículo 9.191 Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

a. Red de viario interurbana son Carreteras o autovías. Son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.
b. Variante norte de la A-316. Es una vía que da paso a los tránsitos interurbanos y sirve simultáneamente a los movimientos urbanos.
c. Red viaria urbana estructurante. Son las vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden.
d. Ronda del casco se trata de una vía de viario estructurante que sirve simultáneamente como distribuidor zonal del casco.
e. Distribuidores zonales son vías de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red viaria secundaria.
f. Otras vías, cuya función es canalizar los tráficos locales y los peatonales.

Artículo 9.192 Características Generales del Viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.
2. Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determine la legislación de Carreteras. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.
3. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Básicas de Urbanización contenidas en estas Normas.

Artículo 9.193 Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales de baja densidad, áreas turísticas y los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.
2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.
3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en estas Normas.

Artículo 9.194 Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.
2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:
   a. Carril bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.

b. Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

c. Acera bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

Artículo 9.195 Servicios del Automóvil.

1. Dentro de las bandas de protección del viario y en las bandas laterales de este, en las localizaciones que señalare el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.
2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:
   a. Estaciones de Servicios, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil.
   b. Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.
   c. Aparatos surtidores.
3. Las instalaciones a localizar en el suelo urbano, serán preferentemente del tipo b) o c) y en cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.
4. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.
5. Las estaciones de servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.
6. Mediante Plan Especial el Ayuntamiento determinará el emplazamiento de estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.
7. Hasta tanto no se redacte el Plan señalado en el apartado anterior, la ubicación de las instalaciones de Servicios del Automóvil se sujetará a la siguiente regulación:
   a. En suelos urbanos y urbanizables con uso global residencial sólo podrán ubicarse instalaciones de los tipos b) y c) anteriores.
   b. Previamente a la autorización de las instalaciones deberá formularse un Plan Especial, donde se justificarán los siguientes extremos:
      - Conveniencia y necesidad de la instalación.
      - Inexistencia en un radio de 150 metros de dotaciones de carácter escolar, sanitario, asistencial u otras donde sea posible la concurrencia de más de 250 personas.
      - Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista tanto del tráfico rodado como del peatonal.
      - Adecuación al entorno urbano.

Artículo 9.196 Franjas de Reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalare.

Artículo 9.197 Espacio libre protección de viario.

Está formado por los espacios así contemplados en los planos de Ordenación completa de las distintas áreas urbanas del término municipal. Estos espacios tienen la consideración de franjas de reserva del viario de las mencionadas en el artículo anterior, que deberán ajardinarse hasta tanto sean necesarias para las vías de tráfico rodadas. En estas zonas podrán localizarse aparcamientos públicos.

Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Centros de Transporte e Intercambiadores

Artículo 9.198 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los centros de transporte viario, estación de autobuses o intercambiadores se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General. También se aplicarán a los terrenos que sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

Artículo 9.199 Condiciones de Uso.

En los centros de transporte, estaciones de autobuses e intercambiadores podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

Artículo 9.200 Condiciones de Edificación.

Las estaciones de autobús y centro de transporte de mercancías desarrollarán con carácter previo a la concesión de licencia de edificación un Plan Especial que analice y resuelva los siguientes aspectos.

a. Incidencia sobre el tráfico de la red urbana por accesos y salidas de la instalación, habrá de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior

b. Necesidades funcionales de usos complementarios y edificación necesaria para ser desarrollados. En ningún caso esta edificabilidad podrá superar 1 m2t/m2s. Se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.

c. Contará con un estudio de las necesidades de aparcamiento. Las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de la actividad. La dotación mínima será de 1 plaza para vehículo ligero por cada 50 m2 construidos y además las plazas de vehículos pesados o autobuses necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

d. Incidencia sobre el paisaje urbano. Se estudiará y justificará la altura máxima de la instalación que en ningún caso podrá superar en más de una planta la de la zona donde se localice.

Subsección Cuarta: Condiciones Particulares el Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 9.201 Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.
2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, podrá establecer para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 9.202 Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 9.203 Condiciones Específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el Plan General o planeamiento de desarrollo, dando origen a sus correspondientes servidumbres.
3. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.
4. Las líneas eléctricas no deben constituir un problema para los vertebrados voladores y debe minimizarse su impacto paisajístico.

Sección 8ª: Uso Agropecuario.

Artículo 9.204 Definición y Regularización.

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola, a la cría de ganados y a las actividades forestales.
2. Este uso se regulará por los preceptos del Título Décimo de estas Normas.

TÍTULO X. LOS SISTEMAS LOCALES.

Capítulo I: Disposiciones Generales.

Artículo 10.1. La Red de Sistemas locales y sus Clases.

1. La red de sistemas locales del municipio de Baeza será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras urbanas básicas.
2. Los sistemas locales pueden ser:
   a. Servicios.
   b. Sistemas locales.

Artículo 10.2. Condiciones de Uso y Edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas normas y que les sean de aplicación.
2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas locales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en estas normas para las edificaciones especiales.
3. La edificación o instalación se atendrá al sistema de ordenación de las parcelas colindantes y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

Artículo 10.3. Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones pública y privada, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Capítulo II: Servicios.

Artículo 10.4. Definición.

A los efectos del presente Plan General, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

a. Para centros y servicios terciarios: hospedaje, espectáculos y salas de reunión, comercios, oficinas, campamentos, aparcamientos y garajes.

b. Para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.

c. Para transportes e infraestructuras urbanas básicas: los servicios del automóvil definidos en estas Normas y las infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica, telefonía y gas.

Artículo 10.5. Regulación de los Servicios.

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en estas normas.

Artículo 10.6. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.
2. Los suelos para servicios contribuirán a las cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa establecidos o que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.

Artículo 10.7. Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.

1. La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califica y programa para servicios será a cargo de la iniciativa privada.
2. Si no se hubiera emprendido la edificación de los suelos destinados a servicios transcurridos dos años desde que fuera posible su edificación, dicho suelo quedará sujeto al régimen de expropiación o de venta forzosa previa la correspondiente declaración de incumplimiento.

Capítulo III: Sistemas Locales.

Artículo 10.8. Definición.

Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

Artículo 10.9. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas locales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.
2. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 10.10. Elementos de los Sistemas Locales.

Los elementos locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 10.11. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.
2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Baeza o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:
    a. En actuaciones sistemáticas, a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.
    b. En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, mediante la expropiación, ocupación directa, transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y demás formas previstas en la legislación vigente.

TÍTULO XI. CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

Capítulo I: Disposiciones Generales.

Artículo 11.1 Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas.

1. Las condiciones de ordenación establecidas en el presente título son de aplicación a cada una de las clases y zonas de suelo definidas en los siguientes capítulos, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, Suelo Urbanizable no Sectorizado y Suelo no Urbanizable.
2. Además de las condiciones establecidas en el presente título serán de aplicación las condiciones generales de Edificación, usos y Urbanización establecidas en las normas básicas reguladas en el Título X de las presentes Normas.

Capítulo II: La Ordenación del Suelo Urbano Consolidado.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 11.2 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.
3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.
4. Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la presente sección, se establecen en el cuadro siguiente que figura en los planos de propuesta de Ordenación nº 3.1, 3.2 y 3.3 de Estructura de los distintos núcleos de población.

Área	Uso	Edificabilidad (m2t/m2s)	Densidad (viv/ha)
SUC BA1	Industrial	1,01	0,00
SUC BA2	0	0,15	0,00
SUC BA3	Residencial	0,72	66,41
SUC BA4	Residencial	1,48	118,26
SUC BA5	Residencial	1,46	116,60
SUC BA6	Residencial	0,49	39,04
SUC BA7	Residencial	1,23	98,48
SUC BA8	Residencial	0,77	61,27
SUC BA9	Residencial	1,37	109,21
SUC BA10	Residencial	0,48	39,99
SUC BA11	Residencial	0,32	33,28
SUC BA12	Residencial	0,29	30,20
SUC BA13	Industrial	0,69	0,00
SUC BA14	Industrial	1,09	0,00
SUC BA15	Industrial	1,00	0,00
SUC-LY-01	Residencial	0,30	12,34
SUC-PO-1	Residencial	0,31	26,07

SUC-PO-2	**Industrial**	**0,53**	**0,00**
SUC-LE-01	**Residencial**	**0,78**	**64,70**

Artículo 11.3 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma. En el plano de estructura de cada núcleo figura el índice de edificabilidad máxima de cada zona en que se divide el suelo urbano consolidado.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título VIII, Normas de la Edificación y Usos.
4. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 11.4 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:

   a. En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del máximo número de viviendas de posible edificación por cada 10.000 m² de superficie de cada una de las áreas en las que se divide el suelo urbano consolidado. En el plano de estructura de cada núcleo figura la densidad máxima de cada zona del suelo urbano consolidado.

   b. En el suelo que se regula mediante Áreas de Planeamiento Incorporado manteniendo las densidades establecidas en los respectivos planeamientos de desarrollo que establecieron la ordenación pormenorizada de los suelos.

   c. En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último y en ningún caso superar 100 viv/ha de acuerdo con lo previsto en el art 17.5 de la LOUA.

Artículo 11.5 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:
   a. En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación la cantidad máxima de metros cuadrados construidos que podrán edificarse en cada una de las áreas en las que se divide el suelo urbano consolidado a partir del índice de edificabilidad de cada área. En el plano de estructura de cada núcleo figura el índice de edificabilidad máxima de cada zona en que se divide el suelo urbano consolidado.
   b. En el suelo que se regula mediante Áreas de Planeamiento Incorporado manteniendo las edificabilidades establecidas en los respectivos planeamientos de desarrollo que establecieron la ordenación pormenorizada de los suelos.
   c. En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.
3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último y en ningún caso superar 1,3 m²t/m²s de acuerdo con lo previsto en el art 17.5 de la LOUA.

Sección 2ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 11.6 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

A. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), de la LOUA configuran la ordenación detallada del suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
2. La fijación de los usos pormenorizados.
3. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
4. La determinación detallada de la altura de la edificación.
5. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
6. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

B. En los ámbitos que en virtud del Plan anterior las condiciones de edificación presentan singularidades respecto a la nueva ordenanza o cuando no se ha finalizado completamente su edificación estás áreas se recogen como Área de Planeamiento Incorporado (API) en fichas individualizadas contenidas en el Anexo Normativo-Fichas Actuaciones se recogen las determinaciones básicas de aplicación.

Las API en suelo urbano consolidado según este criterio son:

	SUC-BA-API-U2

	SUC-BA-API-C/S. VICENTE nº47
	SUC-LY-API-SE-18

C. La ordenación pormenorizada prevista deberá ser objeto de adaptación de acuerdo con el art.15 de la LOUA en los siguientes ámbitos:

SUC-BA-ED-1	c/San Vicente – c/Antonio Machado
SUC-BA-ED-2	c/Los Gatos
SUC-BA-ED-3	Antiguo hotel Alcázar

La ordenación de estas áreas seguirá lo previsto en las fichas correspondientes incluidas en el Anexo Normativo-Fichas Actuaciones, no pudiendo superar las edificabilidades máximas de cada uso, ni el número máximo de viviendas, debiendo reservar la edificabilidad para vivienda protegida que se indica en cada caso.

Sección 3ª. Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior.

Artículo 11.7 Áreas de Reforma Interior.

1. En el caso de que se delimitaran áreas de Reforma Interior incluidas en el suelo urbano consolidado, el planeamiento de desarrollo deberá mantener los parámetros generales de uso global, edificabilidad, y, en su caso, densidad máximas establecidas en el plano de Ordenación Estructural para la zona en la que se encuentre.
2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán aplicarse las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a las distintas zonas de ordenanza del Plan General o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el suelo urbano consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Código Técnico de la Edificación y Usos del Titulo X y garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

Sección 4ª. Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Artículo 11.8 Zonas.

El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

1. Uso Residencial:

- Centro Histórico (CH). Las determinaciones correspondientes a esta calificación corresponden al ámbito del Plan Especial de Protección que se aplica de forma transitoria hasta que se redacte un nuevo documento de Protección del Patrimonio sobre el Centro Histórico.
- Residencial Mixto (Rm)
- Plurifamiliar en Manzana (Pm)
- Unifamiliar en manzana (Um)
- Unifamiliar adosada (Ud)
- Unifamiliar pareada (Up)
- Unifamiliar aislada (Ua)

- Unifamiliar en colonia (Col). Zona de ordenanza incorporada por el Plan General sobre las colonias de chalets incluidas todas ellas en el ámbito del PE del Centro Histórico.
- Poblado de Colonización (Po)
- Áreas de planeamiento incorporado:
  - Unifamiliar planeamiento incorporado. (Ui)

2. Uso Industrial.
   - Industrial Tipo 1
   - Industrial Tipo 2
   - Industrial Tipo 3
   - Industrial Tipo 4
3. Terciario.
   - Terciario Tipo 1
   - Terciario Tipo 2
   - Hotelero
4. Dotaciones y equipamientos públicos.
   - Zona de Dotaciones
   - Zona de Servicios Urbanos - Infraestructuras.
   - Zona de Espacios Libres.
5. Estaciones de Servicio. (Es).

Artículo 11.9 Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. Cuando se delimiten Planes Especiales no previstos para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.
2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.
3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.
4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.
5. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:
   a. Usos dotacionales públicos o privados.
   b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
   c. Despachos profesionales.

   i. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

ii. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

iii. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Artículo 11.10 Inaplicación de las Condiciones Particulares de Zona.

1. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas que hubieran agotado la edificabilidad que les correspondiera en ejecución de planeamiento anterior, mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Ordenación de Volumen, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación o cualquier otra figura similar a las anteriores, hubieran tenido la consideración de espacio libre de parcela, espacio libre de edificación, espacio no edificable o cualquier consideración similar, no podrán ser objeto de edificación debiendo mantener el carácter no construido, con independencia de la calificación del suelo asignada por el presente Plan.
2. La prohibición anterior caducará con la demolición de toda la edificación realizada en el ámbito del Plan o Proyecto de que se trate.
3. Se excluyen de la anterior prohibición las áreas de vivienda unifamiliar en las que el presente Plan introduzca cambios en los parámetros de separación a linderos, líneas de edificación o cualquier otra determinación similar.

Subsección Primera: Condiciones Particulares de la Zona Centro Histórico.

Artículo 11.11 Definición y zonas de ordenanza.

3. La zona de ordenanza Centro Histórico se corresponde con el ámbito del Plan Especial de Protección que se aplicará transitoriamente hasta que se redacte el nuevo documento de Protección del Patrimonio sobre el Centro Histórico. En el plano de Ordenación 04.1 de “Ordenación completa del núcleo de Baeza” esta zona de calificación se recoge con las siglas “CH”.
4. En el Centro Histórico se aplicarán las ordenanzas correspondientes a las distintas zonas previstas en el PE que quedan reflejadas en el plano de Ordenación 06 del Plan General: “Ordenanzas, alturas y Ordenanza Gráfica en el ámbito del PE del Centro Histórico”:

   Zona 1 Casco Antiguo

   Zona 2 Barrio del Vicario

   Zona 3 Barrio del Salvador

   Zona 4 San Francisco, San Pablo y La Magdalena

   Zona 5 Barrio Belén

   Zona 6 Residencial Mixta

   Zona 7 Residencial Unifamiliar.
5. Asimismo, el Plan General incorpora una nueva zona de ordenanza correspondiente a las Colonias incluidas en el ámbito del PE, cuyas condiciones se recogen en el Artículo 11.13 del presente Título.

Artículo 11.12 Condiciones de las zonas y modificación de las ordenanzas del PE.

1. En las zonas del Centro Histórico se aplicarán, con carácter general, las normas urbanísticas y ordenanzas del Plan Especial de Protección.
2. Los artículos que se relacionan a continuación son modificados directamente por el Plan General:

   Art. 3.6. Clasificación de Zonas Arqueológicas.

   Art. 5.4. Parcela mínima.

   Art. 5.19 Correspondencia entre altura y número de plantas (cuadro 5.1.)

   Art. 5.22. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

   Art. 5.26. Semisótano.

   Art.5.29. Ático bajo cubierta.

   Art. 5.31. Áticos en galería (o solana) corrida.

   Art. 5.38. Edificabilidad y sus índices.

   Art. 5.34. Balcones.

   Art. 7.10. Fachadas: composición y materiales.

   Art. 7.12. Huecos y paramentos.

   Art. 7.14. Otras condiciones estéticas.

   Art. 8.2. Complementos a estas Normas Particulares.
3. Nueva redacción del Art. 3.6. Clasificación de Zonas Arqueológicas.

   a. En el ámbito del PE del Centro Histórico será de aplicación el Artículo 13.19. Protección arqueológica del Centro Histórico de Baeza, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

   b. Dicha zonificación queda recogida en el Plano 07 de Ordenación del Plan General: Zonificación Arqueológica en el ámbito del PE del Centro Histórico.
4. Nueva redacción del artículo Art. 5.4. Parcela mínima.

   a. La parcela mínima será la existente, cualquiera que sea su dimensión.

   b. Se prohíbe la agregación de parcelas.

   c. Excepcionalmente se permitirá la parcelación en los siguientes casos:

   1. En solares sin edificación previa conocida ni que hayan sido obtenidos por demolición de edificaciones existentes, podrán segregarse en parcelas siempre que cumplan con las dos condiciones siguientes:

      i. Frente de fachada a vía pública resultante mayor o igual a 10 metros.

      ii. Superficie de parcela igual o menor de 200 m² y nunca menor de 100 m².

   2. Parcelas con superficie igual o superior a 700 m2 cuyo uso anterior fuera talleres, almacenes o instalaciones industriales. En estos casos se podrá dividir en parcelas con las siguientes características:

      * Fachada mínima quince [15] m.

      * Superficie mínima doscientos cincuenta (250) m²

      * Profundidad mínima 15 m.

3. Parcelas localizadas en la Zona nº7 que tengan una superficie superior a 2.000 m2, y la edificación existente no esta catalogada. En estos casos se permitirá la segregación prevista en el art 8.10.

5. Nueva redacción del artículo 5.19. Correspondencia entre altura y número de plantas.

Debe suprimirse la columna correspondiente a "Con semisótano". Quedando el cuadro 5.1. del artículo 5.19 como sigue:

CUADRO 5.1.	
NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA DE CORNISA (en m)
I. Baja	3,60
II. Baja más una	6,70
III. Baja más dos	10,00
IV. Baja más tres	13,00

6. Nueva redacción del Art. 5.22. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

a. Toda construcción que sobrepase la altura máxima de la cornisa o alero señalada, deberá quedar, en todos sus puntos, embebida y bajo el máximo plano inclinado de la cubierta; excepto los torreones, pérgolas, áticos de galería y áticos bajo cubierta cuando estén previstos en el plano de altura y autorizados por las Normas Particulares de Zona.

b. Entre la altura máxima de cornisa y ocultos bajo la cubierta se podrán situar remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones auxiliares que no sobrepasen los 2,70 metros sobre la máxima.

c. La inclinación de las cubiertas será del 30%, como máximo.

d. Quedan prohibidos los cerramientos de coronación con pretil, antepecho de fábrica o de materiales opacos, así como los cerramientos rematados con albardilla, tejadillos o falsos aleros, salvo disposición expresa de la norma particular de zona.

e. Sobre el plano inclinado de la cubierta y por encima de la altura total del edificio se permitirán antenas, chimeneas de humo y chimeneas de ventilación natural o forzada con las siguientes condiciones:

a. Si el faldón de cubierta que vierte a fachada principal tiene una profundidad, medida en proyección horizontal, igual o menor a 7,5 metros las antenas y chimeneas de ventilación descritas anteriormente se situarán en el siguiente faldón, que vierte hacia el interior de la parcela. Las chimeneas de humos podrán situarse con un retranqueo mínimo a fachada de 4 metros.

b. Si el faldón de cubierta que vierte a fachada principal tiene una profundidad mayor de 7,5 metros, las chimeneas de humos podrán situarse en dicho faldón con un retranqueo mínimo a fachada de 4 metros. Las antenas y chimeneas de ventilación natural o forzada siempre deberán situarse tras el faldón de cubiertas de fachada principal, que vierte hacia el interior de la parcela en todo caso. Si las circunstancias de la parcela sólo permiten faldones hacia el exterior y no existiera patio interior de parcela para ventilación, las antenas y chimeneas de ventilación natural o forzada podrán situarse con un retranqueo mínimo a fachada de 4 metros.

f. La obligación de instalación de paneles de captación de energía solar podrá ser dispensada cuando ello altere negativamente el paisaje urbano y la arquitectura en los siguientes ámbitos:

- Zona 1, ordenanza de Casco Antiguo.

- BIC y entornos de protección de BIC o elementos inscritos en el catálogo general del patrimonio histórico de Andalucía.

g. En el resto de edificaciones incluidas dentro de la delimitación del Plan Especial y no afectadas por las excepciones antes mencionadas, la instalación de paneles de captación de energía solar se colocará en lugares no afectados por la vista desde los viales públicos y nunca en el faldón de cubiertas que vierte a fachada principal, o en primera crujía (o retranqueo de 5 metros) en el caso de cubiertas planas. También deberán retirarse de las medianeras con edificaciones colindantes al menos 3 metros o estar centradas en la edificación si no es posible este retranqueo debido a la dimensión de la parcela.

h. En ningún caso los paneles de captación de energía solar superarán la altura total del edificio definida por sus cumbreras o torreones, debiendo tender a colocarse en o debajo del plano teórico inclinado de la cubierta, sobre azotea o terraza practicable.

7. Nueva redacción del art. 5.26. Semisótano.

a. Se entiende por planta de semisótano a la que posee la totalidad o más del 50% de la cara inferior del forjado de su techo comprendido entre 0,50m y 1,10m sobre la rasante oficial de la acera o de la natural del terreno, y su pavimento del suelo acabado está situado en una cota superior a -1,60m por debajo de dichas rasantes.

b. No se permite la planta semisótano, a excepción de los preexistentes en edificios catalogados.

8. Nueva redacción del Art.5.29. Ático bajo cubierta.

a. Ático bajo cubierta es la planta comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta; con la condición de que la distancia que separa la cota superior del último forjado de la cota de la altura máxima del alero o cornisa del edificio sea inferior a 1,00 m.

b. Se podrá edificar áticos bajo cubierta cuando estén previstos en el plano de altura con la letra A y autorizados por las Normas Particulares de Zona.

c. El ático será habitable, cuando el 60% de su superficie útil o de cada pieza considerada, tenga altura libre mínima de 2,00m, sin perjuicio de que, a efectos del cómputo de la superficie construida total se considere la totalidad del ático como planta utilizable, sea o no habitable. Cuando el fondo máximo edificable de la última planta no supere los 10 metros de profundidad en ninguna sección del edificio, se podrá considerar que el ático es inutilizable, y por ende, no computable.

d. En todos los casos, serán espacios dependientes de las plantas inferiores, no podrán por tanto tratarse como plantas independientes.

e. En cualquier caso, el diseño y posibilidad de construcción de áticos bajo cubierta deberán respetar las condiciones particulares de zona y ordenanzas gráficas.

f. La altura máxima de la cumbrera asociada al faldón de la cubierta del ático, medida como la distancia entre la cara superior del forjado de planta ático y la cara inferior de la cumbrera, no será nunca superior a 3,00 metros.

9. Nueva redacción del Art. 5.31. Áticos en galería (o solana) corrida.

a. En las parcelas en las que se permite ático, al figurar en el plano de altura con la

letra A y ser autorizados por las Normas Particulares de Zona la formación de galería o solana, se podrá edificar una planta con las siguientes características.

a) La altura máxima de cornisa correspondiente del CUADRO 5.1 podrá elevarse hasta 1,80 m en el plano de la alineación de fachada sobre la máxima teórica anterior.

b) La galería resultante, con el fondo de la primera crujía, quedará abierta en terraza o fachada mediante pies derechos, columnas, arcos o elementos de soporte de la cubierta, cuyo ritmo de separación será igual o múltiplo entero de los correspondientes al soportal del edificio, en su caso, o de los huecos y estructura vertical del mismo, en otro supuesto.

c) El cerramiento de antepecho de la galería será como se indica en el nº 2 del art. 5.30.

d) La cubrición de la galería, alternativamente, podrá realizarse con materiales resistentes distintos en la teja y en bóveda, arcos o cualquier otra solución constructiva, con las mismas condiciones de altura que las del nº 3 del art. 5.30 aunque referidas a la altura máxima de cornisa teórica; cuidándose especialmente las soluciones de encuentro con el tejado.

e) En ningún caso se permitirá acristalar o cerrar con ningún medio o material el frente de la galería, salvo con esteras, lonas, persianas tradicionales y materiales no rígidos.

b. Este ático en galería porticada podrá ser sustituido por un sobrado cerrado, con huecos pequeños, cuadrados o rectangulares con las mismas condiciones generales que la galería.

c. En cualquier caso, el diseño y posibles soluciones de los áticos en galería deberán respetar las condiciones particulares de zona y ordenanzas gráficas.

d. La altura máxima de la cumbrera asociada al faldón de la cubierta del ático, medida como la distancia entre la cara superior del forjado de planta ático y la cara inferior de la cumbrera, no será nunca superior a 3,50 metros.

e. La última planta de un edificio podrá resolverse mediante la aplicación de las características formales reguladas en los apartados b) a e) del punto 1 de este artículo si la ordenanza de zona permite la solución de ático en galería.

f. La planta de ático en galería computa a efectos de edificabilidad al 100%.

10. Nueva redacción del Art. 5.38. Edificabilidad y sus índices.

a. Edificabilidad es la cuantía de la superficie máxima edificable que puede materializarse en una parcela como resultado de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máxima permitidos por el PE en cada una de las zonas de ordenanza establecidas.

b. La altura máxima en número de plantas permitida por el PE es la grafiada en sus planos de Ordenación y ordenanzas gráficas que, en caso de duda en su interpretación, prevalecerán sobre los grafiados por el Plan General en el plano 06. Ordenanzas, alturas y ordenanza gráfica en el ámbito del PE del Centro Histórico. El ático tiene consideración de planta a estos efectos.

c. Los áticos previstos en los planos de altura y representados con una “A” computarán a efectos de edificabilidad de acuerdo con lo previsto en los artículos 5.29 y 5.31.4.

11. Nueva redacción del Art. 5.34.Balcones.

a. Se entiende por balcón la superficie en voladizo del forjado, exenta y horizontal, sobresaliente del plano de fachada de las plantas o pisos de la edificación y cerrada con antepecho o barandilla.

b. En los balcones volados sobre dominio público de la calle, plaza o zona verde o que sobresalgan de las alineaciones interiores o retranqueos en dominio privado, quedan prohibidos los antepechos de fábrica o murete en cualquiera de las plantas, incluso áticos, autorizándose únicamente las barandas, barandillas hasta una altura máxima de 1,20 m. sobre el nivel del suelo acabado del balcón. Quedan prohibidos vidrios, celosías o materiales traslúcidos. Las barandillas de los balcones serán de hierro, de sección sencilla de cuadradillo o redondo macizos sin adornos, o con nudo carcelero. Las repisas de los balcones serán metálicas sin ménsula.

c. Los balcones sobre dominio público sólo podrán tener un vuelo de 0,45m sobre la alineación exterior o interior de retranqueo. La suma toral de las longitudes de los mismos en tosa las plantas, incluso áticos, sin contar la baja, no podrá exceder de la tercera parte de la suma de longitudes en fachada de todas las plantas del edificio.

d. En los balcones sobre dominio público, la altura libre mínima entre la rasante oficial de la acera y la cara inferior del vuelo del balcón de planta primera será de 3,10 m. para plantas bajas, salvo que se pueda documentar, en la edificación preexistente, una altura menor.

12. Nueva redacción del Art. 7.10.Fachadas: composición y materiales.

a. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

b. En todo caso, las soluciones de ritmos u proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

c. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

d. En las obras que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto, el rasgado de huecos de los locales comerciales conservará el ritmo, anchura y proporciones de los del resto del edificio, conservando los paños ciegos su acuse en planta baja y con la misma anchura o ritmo. Estrictamente se exigirá esta norma cuando el local comercial se ubique en un edificio existente sometido a protección ambiental por su entorno o por estar expresamente catalogado.

e. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona. Las fachadas se construirán perfectamente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías, así como que no puedan desprenderse sus revestimientos.

f. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, y se atendrán a las ordenanzas gráficas si las hay.

g. Se podrá autorizar el cerramiento o acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

h. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

i. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos; salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en los huecos. En las plantas bajas comerciales se consentirá, no obstante, con los requisitos del punto 4.

j. No se admiten aparatos de aire acondicionado, evacuación de humos y gases a fachadas.

k. Las puertas de contadores de agua y electricidad que se empotren en fachada deberán estar revestidas exteriormente con los mismos materiales de fachada.

l. El cableado de redes y acometidas de suministro de energía eléctrica, así como de telefonía se soterrarán por la vía pública.

13. Nueva redacción del Art. 7.12.Huecos y paramentos.

a. Las fachadas deberán componer los huecos de las plantas bajas con los del resto de los elementos, no aceptándose reducciones de las jambas o machones en la planta baja superior al 50% de la anchura de los de las plantas superiores.

b. Los huecos tenderán a hacerse verticales como corresponde a estructura de muros de carga, por tanto la vertical de dimensión mayor.

c. Los machones contiguos a las medianerías serán al menos de la misma anchura que la de los huecos que la limitan.

d. No se permitirá la variación de huecos de fachada en una misma planta en función del uso de la estancia a la que sirve el hueco. Por lo tanto no se aceptarán composiciones que intercalen huecos de menores dimensiones que los predominantes con el objeto de servir a una cocina, cuarto de baño o iluminación de escalera.

14. Nueva redacción del Art. 7.14. Otras condiciones estéticas.

- En aplicación de los artículos 7.8., 7.9., 7.10., y 7.11. de las Normas, se permiten, de forma selectiva, los siguientes elementos de fachada:

Cerramientos:

- Balcones con repisa metálica sin ménsula.
- Balcones con repisa de piedra.
- Barandillas metálicas, de hierro, con sección de cuadradillo o redondo macizos sin adornos, o con nudo carcelero.
- Buhardas sólo en edificios catalogados que las tuvieren.
- Rejas carceleras.
- Solana abierta, sólo en el caso que la ordenanza particular de zona la permitiera.
- Ventanillos en sobrado.

Cubiertas:

- Las cubiertas serán inclinadas.

- La pendiente máxima del faldón de cubierta será del 30%.

- El material de acabado de la cubierta será teja cerámica curva de color paja envejecida.

- Sólo serán admisibles dos tipos de cornisas: La primera se formará con tres hiladas de ladrillo macizo prensado cuya altura total máxima será de 15 cms. desde la cara superior del último forjado y se permitirá sobresalir como máximo 25 cms. desde la fachada. La segunda se formará con una teja cerámica vuelta en posición horizontal sobre el último forjado.

- Se prohíben las mansardas y buhardas en cubiertas, admitiéndose sólo ventanas enrasadas con el plano del faldón de cubierta y nunca situadas en el faldón inclinado hacia la fachada principal.

Fachadas:

- De piedra, empleando sillares o aplacados en despieces regulares y nunca de mampostería vista.

- Encaladas. No se permitirán recercados de piedra (aplacados, sillarejos o sillares) en los huecos de fachadas, salvo reposición de existentes en edificaciones protegidas.

- Zócalo y recercados de huecos siempre que sea característico en su entorno y se documente su existencia.

Cerramiento de Jardines privados:

- Serán tratados siguiendo el modelo de las vallas existentes, antiguos, de cualquiera de las zonas de normativa. Se presentarán fotos de éstos anteriores.

Carpintería:

- En edificación de nueva planta, tanto unifamiliar como plurifamiliar, la carpintería será de madera.

- En rehabilitación de edificios plurifamiliares la sustitución parcial de la carpintería se realizará conforme al modelo predominante en todo el edificio.

- La rehabilitación de vivienda unifamiliar que afecte a carpintería exterior, implicará obligatoriamente el uso de carpintería de madera en fachada.

15. Nueva redacción Art. 8.2.Complementos a estas Normas Particulares.

a. Las normas particulares de zona se complementan con el documento de ordenanzas Gráficas y la determinación de las alturas indicadas en los planos de ordenación, que permiten establecer las condiciones de edificabilidad máxima tal y como se definen en el artículo 5.38. Edificabilidad y sus índices.

b. Para todas las zonas de ordenanzas del ámbito del PE del Centro Histórico y prevaleciendo sobre lo establecido en sus condiciones particulares, la posibilidad de construcción de sótanos será la que permitan las Normas de Protección Arqueológica reguladas en el artículo 3.6 del PE que se remite al Artículo 13.11. Protección arqueológica del Centro Histórico de Baeza, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

c. Con carácter general para las zonas de ordenanzas: Zona 1, 2, 3, 4 y 5, y prevaleciendo sobre lo establecido en los artículos 8.4, 8.5, 8.6, 8.7 y 8.8:

a. Se prohíben los semisótanos, aún cuando expresamente estuviesen autorizados en las condiciones particulares de dichas zonas.

b. Las fachadas deberán responder a las condiciones establecidas en los artículos 7.10 a 7.14. modificados por el Plan General.

c. Las tipologías plurifamiliares mantendrán el número de viviendas preexistentes. En los casos de sustitución de vivienda unifamiliar por plurifamiliar, si así lo permite la ordenanza de zona, no podrá superar las tres unidades por parcela.

d. En las áreas incluidas en el ámbito del PE y calificadas como Zona 6. Residencial Mixta, además de las condiciones establecidas en el artículo 8.9.,
1. Se permite lo previsto en el Artículo 20.6. del Plan General anterior que establece Condiciones de edificación para las viviendas con fachada al Paseo de las Murallas.

Teniendo en cuenta la importancia que tiene la franja de parcelas con fachada al Paseo de Antonio Machado, principalmente debido a las vistas proporcionadas hacia las afueras de la ciudad, y también con la intención de ofrecer unas dimensiones más agradables en el recorrido del mismo, se establecen unos criterios de retranqueo y altura específicos que se desarrollan en los puntos siguientes:

- En alineación oficial se construirá un cuerpo con 2 metros de altura libre de forjado en planta baja y que significará la entrada, si se desea, a esta planta que no contará a efectos de edificabilidad ni número de plantas, siempre que se destine a usos de garaje y almacén.
- La alineación de los edificios se desplazará 2,50 metros, de la que oficialmente se estipule, como se aprecia en el gráfico.
- El cuerpo de única planta previo a la edificación estará construido con materiales nobles, en cuanto a lo que es fachada, con piedra en sillar o mampuesto y madera en las puertas de cochera. Las entradas podrán ser de herrería calada.

2. Se prohíben:
- Cuerpos volados o miradores. Art. 5.35.
- Pasajes. Art.5.37.
- Semisótano. Art.5.26
- Áticos en galería (o solana) corrida. Art.5.31.1

e. En las áreas incluidas en el ámbito del PE y calificadas como Zona 7. Residencial unifamiliar, además de las condiciones establecidas en el artículo 8.10, se establecen las siguientes:

1. Se prohíben:

- Cuerpos volados o miradores. Art. 5.35.
- Semisótano. Art.5.26

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

A. Ámbito de aplicación y condiciones generales.

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

B. Parcelación.

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

Subzona	**Tipología**	**Sup. Parcela Mín.**
		m²s
COL-1	Unif. Adosada y pareada	140
COL-2	Unif. Pareada	180
COL-3	Unif. Pareada	250
COL-4	Unif. Pareada	150
COL-5	Unif. Pareada	280

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

C. Edificabilidad.

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

Subzona	**Edificabilidad Máx.**
	m²t/m²s
COL-1	1,4
COL-2	1,4

COL-3	1,4
COL-4	1,4
COL-5	1,4

D. Situación y Ocupación.

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

Subzona	Tipología
COL-1	Unif. Adosada y pareada
COL-2	Unif. Pareada
COL-3	Unif. Pareada
COL-4	Unif. Pareada
COL-5	Unif. Pareada

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

E. Alturas.

Se fija el número máximo de plantas en 2.

F. Condiciones Particulares de Uso

1. El uso determinado será el residencial unifamiliar
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

   Lo previsto en el Artículo 9.128 apartado 3 letra a, b, c, e y f.

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

G. Condiciones Estéticas.

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

Subsección Segunda: Condiciones Particulares de la Zona Residencial mixto.

Artículo 11.14 Definición

Corresponde con áreas donde la edificación se desarrolla conjuntamente en vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

En las edificaciones que se sustituyan por vivienda plurifamiliar el número de viviendas resultante no podrá exceder del existente anteriormente. En el caso que la vivienda a sustituir fuera unifamiliar o bifamiliar el número máximo de viviendas del edificio plurifamiliar no superará las tres unidades de vivienda.

Las parcelas cuyo uso anterior fuera distinto del residencial tendrán un número máximo de viviendas resultante de dividir la superficie de la parcela entre 250 y a continuación multiplicar el cociente sin decimales por tres (3).

Artículo 11.15 Parcelación

1. Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.

2. Las agregaciones de parcelas son libres. Cuando del resultado de agregaciones o la parcela original tenga una superficie superior a 1.000 m2 o tenga frente a una calle superior a los 20 m de longitud se redactará un estudio de detalle que ordene el volumen de la nueva edificación.

3. Las segregaciones de parcelas que se realicen, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:

* Fachada mínima quince [15] m.
* Superficie mínima doscientos cincuenta (250) m²
* Profundidad mínima 15 m.

4. En ningún caso por la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados a la parcela o parcelas iniciales.

5. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

Artículo 11.16 Condiciones de volumen

1. Se establecen las siguientes condiciones generales:

Retranqueo Fachada (m.)	No	
Retranqueo Lateral (m.)	No	
Retranqueo Fondo (m.)	No	
Ocupación máxima	- 100% P. B. salvo viviendas (75%) - 75% resto de plantas	
Edificabilidad (m2/m2)	2 plantas	1,75 y 1,5 m²t/m²s en viviendas
	3 plantas	2,5 m²t/m²s
	4 plantas	3,25 m²t/m²s
Alturas	Según planos	
Fachada Mínima (m.)	7	
Parcela Mínima (m2.)	100	
Fondo Edificable (m.)	15	

2. Se podrá compensar la edificabilidad total de la parcela en las distintas plantas establecidas, siempre y cuando se trate de uso residencial (cuando la planta baja -normalmente- contenga un uso distinto, como es el comercial, industrial, ..., no podrá valerse de esta compensación).

3. Se permiten sótanos de acuerdo con las especificaciones contempladas en las ordenanzas generales.

Subsección Tercera: Condiciones Particulares de la Zona Plurifamiliar en manzana.

Artículo 11.17 Parcelación

1. Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.

2. Las agregaciones de parcelas son libres. Cuando del resultado de agregaciones o la parcela original tenga una superficie superior a 1.000 m² o tenga frente a una calle superior a los 20 m de longitud se redactará un estudio de detalle que ordene el volumen de la nueva edificación.

3. Las segregaciones de parcelas que se realicen, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:

* Fachada mínima quince [15] m.
* Superficie mínima doscientos cincuenta (250) m²
* Profundidad mínima 15 m.

4. En ningún caso por la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados a la parcela o parcelas iniciales.

5. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

Artículo 11.18 Edificabilidad.

Las parcelas tendrán una edificabilidad que no podrá superar el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los coeficientes del siguiente cuadro.

Alturas asignadas a la parcela en nº de plantas	Coeficiente de edificabilidad m²t/m²s
2	1,6
3	2,4
4	3,2

En el supuesto de parcelas con distintas alturas la edificabilidad será la siguiente:

1. Las parcelas en esquina con alturas diferentes en cada fachada dividirán la parcela en porciones mediante el trazado de la bisectriz de los ángulos que forman las fachadas en esquina. La edificabilidad de estas parcelas será el resultado de la suma de los productos de la superficie de cada porción de parcela así definida por el coeficiente correspondiente a la altura de su fachada en el cuadro anterior.

2. Las parcelas con fachadas a dos calles con distintas alturas que no conformen esquina se determinará mediante la división de la superficie en porciones mediante el trazado de la línea equidistante a las dos fachadas. La edificabilidad de estas parcelas será el resultado de la suma de los productos de la superficie de cada porción de parcela así definida por el coeficiente correspondiente a la altura de su fachada en el cuadro anterior.

3. Caso de parcela con tres fachadas.

El cómputo de edificabilidad se establecerá de acuerdo con lo expresado en las definiciones generales contenidas en las presentes Normas y se dispondrá dentro de la

parcela de acuerdo con las exigencias establecidas sobre formación de patios y organización de alturas.

La edificabilidad determinada según estas reglas tiene carácter de máximo aprovechamiento edificatorio de la parcela pero su completo agotamiento queda condicionado por las condiciones de ocupación y altura de estas ordenanzas.

Artículo 11.19 Número de plantas y su altura.

1. Se permitirán el número de plantas que se señalan en la documentación gráfica.

2. Cuando por aplicación de las Normas contenidas en el apartado anterior, pudieran darse inadecuaciones de edificios respecto de los colindantes, la Corporación podrá, puntualmente, incrementar el número de plantas a fin de posibilitar la adecuación de la nueva edificación a la existente o prevista, con las siguientes limitaciones:

a.- Tan solo se permitirá un incremento de altura en aquellos casos en los que los solares colindantes tengan un número de plantas, ya edificada u otorgada por la Norma superior a las tres plantas (el ático no cuenta como planta).

b.- Tan solo se permitirá cuando las diferencias en el número de plantas, entre el que es objeto de incremento y uno de los colindantes, sea como mínimo de DOS plantas (el ático no cuenta como planta).

c.- El número de plantas a incrementar serán aquellas que igualen el asignado al edificio con el colindante que tenga menor número de plantas, sin contar el ático, toda vez que la unificación de alturas debe realizarse en el paño de fachada.

d.- El incremento de la altura no podrá dar lugar al incremento de la edificabilidad asignada a la parcela.

3. Las manzanas localizadas entre la calle Maestro Jerónimo y la muralla del Cerro del Alcazar identificadas con una “e” en el plano de calificación, la altura máxima de la edificación es decir las cubiertas (entendiendo la cumbrera de la misma) y las instalaciones o chimeneas construidas por encima de las mismas no sobrepasarán la altura de la base de la muralla (entendiendo por muralla el conjunto de construcciones defensivas formada por: muro, antemuro y camino de ronda, siendo el techo de la nueva construcción la cota topográfica la del camino de ronda o, en su defecto, la base del antemuro de la muralla).

Artículo 11.20 Situación y Ocupación.

a. La edificación se localizará alineada a fachada. La fachada se dispondrá sobre la línea de alineación fijada en plano, ocupando ésta en su integridad.

b. La ocupación en planta baja podrá alcanzar hasta el 100% de la superficie de la parcela cuando el uso de esa planta sea distinto al residencial.

c. La ocupación en plantas altas no podrá superar el 80% de la superficie de la parcela.

Artículo 11.21 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- En las plantas bajas:
    - Lo previsto en el Artículo 9.128 apartado 3.
- En las plantas altas:
    - Lo previsto en plantas bajas excepto talleres y comercio.

- Podrán destinarse las plantas altas a comercio cuando el edificio se destine a uso exclusivo con esta finalidad.

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

Subsección cuarta: Condiciones Particulares de la zona de edificación unifamiliar en manzana.

Artículo 11.22 Parcelación

1. Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.

2. Las agregaciones de parcelas son libres. Cuando del resultado de agregaciones o la parcela original tenga una superficie superior a 1.000 m² o tenga frente a una calle superior a los 20 m de longitud se redactará un estudio de detalle que ordene el volumen de la nueva edificación.

3. Las segregaciones de parcelas que se realicen, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:

* Fachada mínima siete [7] m.
* Superficie mínima cien (100) m²
* Profundidad mínima 15 m.

4. En ningún caso por la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados a la parcela o parcelas iniciales.

5. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

Artículo 11.23 Edificabilidad.

Las parcelas tendrán una edificabilidad que no podrá superar el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los coeficientes del siguiente cuadro.

	Alturas asignadas a la parcela en nº de plantas	Coeficiente de edificabilidad m²t/m²s
Um-1	2	1,75
Um	2	1,6
Um	2+ático	2,0
Um	3	2,4

En el supuesto de parcelas con distintas alturas la edificabilidad será la siguiente:

1. Las parcelas en esquina con alturas diferentes en cada fachada dividirán la parcela en porciones mediante el trazado de la bisectriz de los ángulos que forman las fachadas en esquina. La edificabilidad de estas parcelas será el resultado de la suma de los productos de la superficie de cada porción de parcela así definida por el coeficiente correspondiente a la altura de su fachada en el cuadro anterior.

2. Las parcelas con fachadas a dos calles con distintas alturas que no conformen esquina se determinará mediante la división de la superficie en porciones mediante el trazado de la línea equidistante a las dos fachadas. La edificabilidad de estas parcelas será el resultado de la suma de los productos de la superficie de cada porción de parcela así definida por el coeficiente correspondiente a la altura de su fachada en el cuadro anterior

3. Caso de parcela con tres fachadas.

El cómputo de edificabilidad se establecerá de acuerdo con lo expresado en las definiciones generales contenidas en las presentes Normas y se dispondrá dentro de la parcela de acuerdo con las exigencias establecidas sobre formación de patios y organización de alturas.

La edificabilidad determinada según estas reglas tiene carácter de máximo aprovechamiento edificatorio de la parcela pero su completo agotamiento queda condicionado por las condiciones de ocupación y altura de estas ordenanzas.

Artículo 11.24 Número de plantas y su altura.

Se permitirán el número de plantas que se señalan en la documentación gráfica.

Artículo 11.25 Situación y Ocupación.

1. La edificación se localizará alineada a fachada. La fachada se dispondrá sobre la línea de alineación fijada en plano, ocupando ésta en su integridad.
2. La ocupación en planta baja podrá alcanzar hasta el 100% de la superficie de la parcela cuando el uso de esa planta sea distinto al residencial.
3. La ocupación en plantas altas no podrá superar el 80% de la superficie de la parcela.

Artículo 11.26 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en tipologías unifamiliar y bifamiliar.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
   - En las plantas bajas:
     - Lo previsto en el Artículo 9.128 apartado 3.
   - En las plantas altas:
     - Lo previsto en plantas bajas excepto talleres y comercio.
3. El uso dotacional y los servicios administrativos públicos será admisible en todas las situaciones.

Subsección quinta: Condiciones Particulares de la zona de edificación unifamiliar adosada.

Artículo 11.27 Parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.

2. Las agregaciones de parcelas son libres.

3. Las segregaciones de parcelas que se realicen, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:

   * Fachada mínima siete (7) m.

   * Superficie mínima ciento veinticinco (125) m²

   * Profundidad mínima 15 m.

4. En ningún caso por la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados a la parcela o parcelas iniciales.

5. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

Artículo 11.28 Edificabilidad.

Las parcelas tendrán una edificabilidad que no podrá superar el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los coeficientes del siguiente cuadro.

	Alturas asignadas a la parcela en nº de plantas	Coeficiente de edificabilidad m²t/m²s
Ud-1	2	0,8
Ud-2	2	1
Ud-3	2	1,1
Ud-4	2	1,18
Ud-5	2	1,2

Artículo 11.29 Número de plantas y su altura.

La altura máxima será de dos plantas según se señala en la documentación gráfica.

Artículo 11.30 Situación y Ocupación.

1. La edificación se localizará alineada a fachada o siguiendo los retranqueos del frente de calle donde se localice. En los frentes de calle donde se localicen líneas de edificación el retranqueo será obligatorio.
2. La edificación deberá disponerse ocupando las medianeras laterales.
3. La ocupación en planta no podrá superar el 80% de la superficie de la parcela.
4. Será obligatorio un retranqueo de la edificación de al menos tres (3) m del lindero trasero de la parcela, salvo construcciones auxiliares que no podrán tener más de 2,70 m de altura.

Artículo 11.31 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial unifamiliar
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
    - Lo previsto en el Artículo 9.128 apartado 3 letra a.

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

Artículo 11.32 Condiciones Estéticas.

1. Las parcelas estarán separadas del viario público por una valla que tendrá una altura máxima de 2,5m.
2. En todos lo casos estará compuesta por un elemento de fábrica de altura máxima 1,30 m que quedará recubierto con material pétreo, ladrillo o recubierto por tratamientos superficiales como revocos, tratamiento monocapa, etc.
3. Por encima de esta altura y hasta la altura máxima se podrá levantar una valla o reja, que permita la visión, y a la que podrá adosarse tratamientos vegetales.

Subsección sexta: Condiciones Particulares de la zona de edificación unifamiliar pareada.

Artículo 11.33 Parcelación

1. Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.

2. Las agregaciones de parcelas son libres.

3. Las segregaciones de parcelas que se realicen, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:

   * Fachada mínima siete (7) m.

   * Superficie mínima ciento veinticinco (125) m²

   * Profundidad mínima 15 m.

4. En ningún caso por la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados a la parcela o parcelas iniciales.

5. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

Artículo 11.34 Edificabilidad.

Las parcelas tendrán una edificabilidad que no podrá superar el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los coeficientes del siguiente cuadro.

Alturas asignadas a la parcela en nº de plantas	Coeficiente de edificabilidad m²t/m²s
2	1,2

Artículo 11.35 Número de plantas y su altura.

La altura máxima será de dos plantas según se señala en la documentación gráfica.

Artículo 11.36 Situación y Ocupación.

1. La edificación se localizará alineada a fachada o siguiendo los retranqueos del frente de calle donde se localice.

2. La edificación se adosará a lindero lateral en el que se sitúe la edificación colindante. Al lindero opuesto se separará un mínimo de 3 m.

3. La ocupación en planta no podrá superar el 80% de la superficie de la parcela.

Artículo 11.37 Condiciones Particulares de Uso.

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

Artículo 11.38 Condiciones Estéticas.

1. Las parcelas estarán separadas del viario público por una valla que tendrá una altura máxima de 2,5m.

2. En todos lo casos estará compuesta por un elemento de fábrica de altura máxima 1,30 m que quedará recubierto con material pétreo, ladrillo o recubierto por tratamientos superficiales como revocos, tratamiento monocapa, etc.
3. Por encima de esta altura y hasta la altura máxima se podrá levantar una valla o reja, que permita la visión, y a la que podrá adosarse tratamientos vegetales.

Subsección séptima: Condiciones Particulares de la zona de edificación unifamiliar aislada.

Artículo 11.39 Parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.

2. Las agregaciones de parcelas son libres.

3. Las segregaciones de parcelas que se realicen, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:

* Fachada mínima quince (15) m.

* Superficie mínima setecientos (700) m².

* Profundidad mínima 30 m.

4. En ningún caso por la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados a la parcela o parcelas iniciales.

5. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

Artículo 11.40 Edificabilidad.

Las parcelas tendrán una edificabilidad que no podrá superar el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los coeficientes del siguiente cuadro.

	Alturas asignadas a la parcela en nº de plantas	Coeficiente de edificabilidad m²t/m²s
Ua-1	2	0,2621
Ua-2	2	0,273
Ua-3	2	0,281
Ua-4	2	0,3
Ua-5	2	0,35

Artículo 11.41 Número de plantas y su altura

La altura máxima será de dos plantas según se señala en la documentación gráfica.

Artículo 11.42 Situación y Ocupación.

1. La edificación se localizará aislada en la parcela.

2. La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 6 m a fachada y 4 m a linderos lateral y trasero.

3. La ocupación en planta no podrá superar el 35% de la superficie de la parcela.

4. Las parcelas constituidas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan y que tuvieran fachada inferior a quince metros podrán retranquearse de los linderos laterales 4 m.

5. Las parcelas Ua5 localizadas en la zona del Paseo de las Montalvas podrán adosar a lindero trasero construcciones tipo trastero, almacén de herramientas de jardín o gallineros, cuya ocupación en planta no superará el 0,5% de la superficie de la parcela.

Artículo 11.43 Condiciones Particulares de Uso.

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

Artículo 11.44 Condiciones Estéticas.

1. Las parcelas estarán separadas del viario público por una valla que tendrá una altura máxima de 2,5m.
2. En todos lo casos estará compuesta por un elemento de fábrica de altura máxima 1,30 m que quedará recubierto con material pétreo, ladrillo o recubierto por tratamientos superficiales como revocos, tratamiento monocapa, etc.
3. Por encima de esta altura y hasta la altura máxima se podrá levantar una valla o reja, que permita la visión, y a la que podrá adosarse tratamientos vegetales.

Subsección octava: Condiciones Particulares de la zona de edificación en poblado de colonización.

Artículo 11.45 Ámbito de aplicación

Esta ordenanza pretende mantener los valores de tipología, proyecto unitario e imagen urbana del Poblado de Colonización original de Puente del Obispo. Se aplicará en las manzanas grafiadas con las siglas “po” en el plano de Ordenación completa del núcleo.

Este poblado de colonización, de la segunda mitad del siglo XX y enclavado junto al puente histórico del s. XVI, es una actuación planificada que presenta una ordenación urbana racionalista con un ensanche ortogonal y regular que incorpora una traza diagonal reflejando la margen del río.

La estructura urbana original la componen un conjunto de manzanas de viviendas unifamiliares de carácter rural que se agrupan configurando una red de espacios públicos jerarquizados a partir de dos plazas, la de la Iglesia y plaza de las oficinas principales, y la calle que enlaza ambas. Internamente la red de calles secundarias y los callejones de acceso a los corrales traseros a las viviendas completan la malla de espacios públicos. Situado al borde del Guadalquivir destacan por su valor paisajístico las vistas que ofrece el núcleo desde la carretera, donde a la imagen del puente histórico se superponen el orden de volumetría y composición del conjunto del caserío.

Artículo 11.46 Condiciones de parcelación.

1. Se mantiene la estructura parcelaria original por lo que quedan prohibidas las agregaciones y segregaciones. Sólo se admitirán aquéllas que, justificadamente, pretendan recuperar el estado inicial.

2. En la manzana configurada entre la Parroquia y la calle Obispo Alonso Suárez, la parcela mínima se fija en 200 m² con frente mínimo de 12 metros.

Artículo 11.47 Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. La edificación seguirá el patrón de vivienda unifamiliar entre medianeras con frente a una o dos calles según la configuración original de la manzana.

2. La edificación se alinea a la fachada principal, localizándose los espacios libres de parcela hacia la calle trasera.

Artículo 11.48 Altura.

1. En función de las alturas originales, se diferencian parcelas con 1 o 2 plantas de altura máxima, según se grafía en el plano de ordenación completa.
2. En parcelas donde se permite una altura máxima de 2 plantas, estos volúmenes se dispondrán respetando las líneas de movimiento grafiadas en planos. El resto de la parcela puede edificarse en una planta respetando las condiciones de ocupación y edificabilidad máxima.
3. No se permiten semisótanos ni áticos bajo cubierta.

Artículo 11.49 Condiciones de Ocupación y Edificabilidad máximas.

La edificación localizada en las parcelas seguirá los siguientes parámetros de ocupación y edificabilidad máxima en función del número de plantas que tenga asignada la parcela.

Parcelas	Altura Máxima	Ocupación Máxima %	Edificabilidad Máxima m²t/m²s
	2 Plantas	75%	1,00
	1 Planta	80%	0,80

Artículo 11.50 Condiciones estéticas y de conservación de las características formales del poblado.

Al objeto de procurar la conservación de las edificaciones originales del poblado de colonización así como sus valores arquitectónicos y de imagen urbana unitaria:

1. Los tipos de cubiertas, acabados de fachada y elementos compositivos, así como los soportales y restantes elementos característicos (carpinterías, rejerías, etc.) mantendrán las soluciones originales del poblado o se adecuarán a ellas siguiendo las pautas de la edificación original. A estos efectos:

a. Se mantendrán los materiales de acabados y texturas originales.

b. Las fachadas serán de color blanco, característico del poblado.

c. Las cubiertas serán inclinadas con acabado de teja cerámica curva.

d. Cualquier ampliación de una vivienda original deberá integrarse en el conjunto aunque diferenciándose de forma sutil de la construcción original.

e. Se prohíbe el uso de materiales discordantes como los zócalos de elementos cerámicos o de piedra artificial, los prefabricados ornamentales de hormigón y yeso, los recercados de ladrillo en ventanas o el ladrillo visto en fachadas; las cubiertas de materiales distintos a la teja cerámica curva sin emboquillar, y, en ningún caso, cubiertas de chapa metálica, fibrocemento o Uralita, al igual que aleros realizados por ampliación del propio forjado, dando pie a realizar soluciones de gran sencillez, racionalidad y economía.

f. Las carpinterías exteriores mantendrán el color y texturas similares a las originales del poblado.

g. No se permite el uso de persianas enrollables, admitiéndose sólo sistemas de oscurecimiento con persianas tradicionales de madera.

h. Los cerramientos de parcela y las tapias de los patios, deberán mantener la altura y materiales de los existentes.

i. Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachadas exteriores, debiendo disponerse de forma que no sean visibles desde la vía pública.

j. Los accesos de vehículos se integrarán en la composición arquitectónica del poblado, permitiéndose su apertura exclusivamente en las calles de servicio a las que se abren las fachadas traseras de las parcelas. Excepcionalmente, en caso de no existir la posibilidad de apertura hacia calle de servicio, se permitirá la integración del garaje en la fachada principal si la solución garantiza una composición coherente con el diseño arquitectónico original.

Artículo 11.51 Protección específica de elementos singulares del poblado.

Además de las condiciones estéticas y de conservación de las edificaciones previstas en el artículo anterior y al objeto de proteger los elementos arquitectónicos y de urbanización originales:

a. No se permitirá la demolición de edificaciones originales existentes, a menos que se justifique mediante expediente de ruina.

b. Se protegen expresamente todos los edificios singulares del poblado: Iglesia Parroquial de Santa Teresa de Jesús, Ayuntamiento, Oficinas Municipales y soportales de la Plaza de San Isidro. Las obras admisibles en estos elementos serán aquellas tendentes a poner en valor las características arquitectónicas con la mayor fidelidad al diseño original.

c. En el caso de viviendas que disponen de soportales, éstos deberán ser conservados, quedando expresamente prohibido su cegado o supresión así como la incorporación de su uso a la propia vivienda.

d. Se protegen los elementos de urbanización del poblado tales como pavimento y mobiliario originales, así como el arbolado, las fuentes y abrevaderos.

Artículo 11.52 Condiciones Particulares de Uso

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

Subsección novena: Condiciones Particulares de la Zona Terciaria

Artículo 11.53 Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del presente Plan o las resultantes del planeamiento de desarrollo previsto por este Plan., no permitiéndose agregaciones ni segregaciones.

Artículo 11.54 Separación a Linderos.

1. Para las parcelas incluidas en la categoría T-1 con carácter general las edificaciones se adosarán a los linderos laterales si las edificaciones colindantes preexistentes estuvieran adosadas y la fachada se localizará sobre la alineación exterior. En el supuesto que las edificaciones colindantes presentarán retranqueos la edificación se ajustará a esas condiciones
2. Para las parcelas incluidas en la categoría T-2. Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros. En los ámbitos sometidos a estudios de detalle será la figura de planeamiento la que determine la colocación del volumen respecto a linderos y alineaciones.

Artículo 11.55 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será el setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie de la parcela neta.

Artículo 11.56 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad que figura en el siguiente cuadro:

Alturas asignadas a la parcela en nº de plantas	Coeficiente de edificabilidad m²t/m²s
2	1,5
3	2,25
4	2,5
5	2,75

Artículo 11.57 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el de Centros y Servicios Terciarios.
2. Se permiten los usos pormenorizados indicados en el Artículo 9.147.
3. Las parcelas identificadas con la letra H en el plano de Ordenación Completa deberán destinarse exclusivamente al uso hospedaje.
4. El uso dotacional y los servicios administrativos públicos será admisible en todas las situaciones.

Subsección décima: Condiciones Particulares de la Zona Industrial.

Artículo 11.58 Parcelación.

1. La parcela mínima es la existente en el actual parcelario

2. Se admiten segregaciones que den como resultado parcelas con las siguientes características:

Tipo	Superficie mínima de parcela en m²	Frente mínimo de parcela en m.
Tipo 1	300	10
Tipo 2	140	7,5
Tipo 3	1.000	20

3. Las segregaciones que se realicen tendrán en cuenta la edificabilidad ya existente en la parcela. El acto de la segregación estará sometido a la previa obtención de la licencia municipal de obras.

4. Las agregaciones serán libres.

Artículo 11.59 Altura y número de plantas.

1. La altura, medida desde el acerado, en el punto más desfavorable, hasta el plano de arranque de las cerchas, no superará los siete cincuenta (7,50) m. La Corporación podrá, ante situaciones especiales, permitir alturas superiores a la indicada en el apartado anterior, siempre que sean necesarias para el proceso de fabricación que en su interior se vaya a instalar.
2. En la altura fijada en el apartado anterior se podrán construir un máximo de dos (2) plantas.
3. La altura mínima no será inferior a 4,50 metros en naves de una planta.
4. En ningún caso una topografía adversa en la parcela, posibilitará una altura superior a la indicada en los puntos anteriores.

Artículo 11.60 Edificabilidad.

1. Las parcelas Tipo 1 y Tipo 2 tendrán una edificabilidad máxima de UNO con SEIS (1,6) m²/m².
2. Las parcelas Tipo 3 tendrán una edificabilidad máxima de UN (1) m²/m².

Artículo 11.61 Situación.

1. Las edificaciones localizadas en las parcelas Tipo 1 y Tipo 2, se adecuarán a las alineaciones marcadas en la documentación gráfica, podrán ocupar el 100% de la parcela localizando su fachada sobre la alineación del viario y tapado las medianeras laterales.
2. Las edificaciones localizadas en las parcelas Tipo 3 se localizarán aisladas en parcela. La edificación se retranqueará un mínimo de 4 m a los linderos laterales y de 10 m. al frente de parcela.

Artículo 11.62 Condiciones estéticas.

1. Las naves deberán presentar fachada a la calles de acceso.
2. Las cubiertas no tendrán presencia en el espacio público mediante la formación de antepechos o alfeizar que no podrán superar los 2 m por encima del arranque de las cerchas o forjado de cubierta. Las cubiertas inclinadas en ningún caso tendrán una pendiente superior a 15º grados sexagesimales.

3. Las fachadas con frente a espacio público deberán tener tratamientos superficiales mediante revocos, revestimientos pétreos, revestimientos de paneles en sus diferentes terminaciones que aseguren una presencia digna de la edificación.
4. Los elementos de aires acondicionados e instalaciones deberán situarse en cubierta y quedar ocultos de la visión desde el espacio público mediante la construcción de castilletes, antepechos o celosías.
5. Las naves no podrán presentar medianeras sin huecos al resto de los suelos urbanos, urbanizables o no urbanizables.

Artículo 11.63 Uso,

1. Los usos permitidos son los relativos a:

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

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
   - Comercio.
   - Oficinas.
3. El uso dotacional y los servicios administrativos públicos será admisible en todas las situaciones.

Subsección décimoprimera: Condiciones Particulares de las Áreas de Planeamiento incorporado (API).

Artículo 11.64 Condiciones generales.

Las parcelas en el interior de áreas designadas como áreas de planeamiento incorporado se edificarán de acuerdo con los criterios y parámetros contenidos en el planeamiento de detalle que ordenó esa área.

Subsección décimosegunda: Condiciones Particulares de la zona de Dotaciones.

Artículo 11.65 Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la categoría de uso dotacional estableciéndose las siguientes subzonas dotacional privado o público correspondientes a distintos usos pormenorizados: Dp- Equipamiento Deportivo, Do- Equipamiento Educativo, S- Servicios de Interés Público y Social, De- dotaciones especiales. En las parcelas que no se identifica un uso concreto podrá destinarse a cualquiera de los usos dotacionales establecidos

Artículo 11.66 Condiciones Particulares y de Edificación.

1. Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título VIII: Normas Generales de Usos. Uso Dotacional y Servicios Públicos Artículo 9.176 y siguientes de las presentes Normas.
2. Las parcelas dotacionales privadas que tuvieran una edificabilidad asignada por el planeamiento de desarrollo anterior no podrán superarla.
3. Las parcelas dotacionales en suelo urbano consolidado tendrán la edificabilidad que corresponda según la ordenanza de la zona donde se localicen.

Subsección décimotercera: Condiciones Particulares de las parcelas de gasolineras y estaciones de servicio.

Artículo 11.67 Definición y aplicación.

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, es decir, actividades relacionadas con el suministro directo al público de combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

2. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el Artículo 9.146 se aplicarán en las manzanas o áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

Artículo 11.68 Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas edificables serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

Artículo 11.69 Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. Alineación exterior. La alineación exterior es la señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada en todos los casos con elementos físicos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante, y que no podrán sobrepasar los sesenta (60) centímetros de altura.

2. Separación a Linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, seis (6) metros de todos los linderos de la parcela.

3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.

4. Edificabilidad. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo., con las siguientes particularidades:

a. Si cuenta con una superficie mayor de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de parcela, el índice de edificabilidad anterior se aplicará a los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, y a los restantes, 0,15 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

b. En parcelas existentes con superficie inferior a mil (1.000) metros cuadrados, la edificabilidad será de 0,40 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo

5. Altura. Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura, pudiendo, si así lo estableciera la ordenanza de la zona, autorizarse una segunda planta, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera.

Artículo 11.70 Condiciones particulares de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y todos sus paramentos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

2. La altura de la cubierta no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros.

Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas.

3. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

4. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle.

5. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.

6. Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

Artículo 11.71 Condiciones particulares de Uso.

1. El uso pormenorizado será de estaciones de servicio y puntos de venta de carburantes.

2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el Artículo 9.143 de las presentes Normas

b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

- Comercio, en la categoría de pequeño comercio.

c. Espacios Libres, uso dotacional, viario y transportes e infraestructuras básicas.

Subsección decimocuarta: Condiciones Particulares de la zona de ordenación de la parcela de instalaciones del ministerio de defensa: Academia de la Guardia Civil.

Artículo 11.72 Ámbito de aplicación

Estas condiciones serán de aplicación en la parcela así grafiada en el Plano de Ordenación Completa del núcleo de Baeza. La parcela será indivisible y deberá mantener el uso actual. En caso de preverse otro uso distinto será precisa una Innovación del Plan General.

Artículo 11.73 Condiciones de uso.

Se admitirán todas aquellas instalaciones necesarias para el normal desarrollo de la actividad, incluidos aquellos usos docentes, administrativos, deportivos y residenciales propios de la Institución.

Artículo 11.74 Condiciones de edificabilidad, ocupación y altura.

1. No se fija una edificabilidad ni ocupación máxima, si bien, en caso de preverse nuevas edificaciones que supongan un aumento superior al 20% de la edificabilidad actual será precisa la redacción de un Plan Especial al objeto de garantizar que las nuevas edificaciones se integren visual y paisajísticamente en la ciudad.

2. Las edificaciones tendrán una altura máxima de 3 plantas.

3. Las zonas escarpadas de la parte sur y sureste de la parcela, no podrán ser objeto de instalaciones cubiertas o residencia, debiendo realizarse un tratamiento paisajístico de la ladera. Como parte de este tratamiento podrá realizarse un aparcamiento construido.

Artículo 11.75 Aparcamientos.

Para satisfacer las necesidades de aparcamiento que genera este uso en la ciudad, se deben prever zonas de aparcamiento en el interior de la parcela. Éstos se localizarán en las zonas donde ocasionen menor impacto visual por lo que se evitarán grandes superficies ocupadas por marquesinas o elementos de cubrición, procurándose que dichas cubiertas sean resueltas con elementos vegetales e integradas en el conjunto. En el interior del recinto se deberá prever un estacionamiento con al menos 1.000 plazas.

Artículo 11.76 Espacios libres de edificación.

Al objeto de mejorar las condiciones de integración visual de este uso en la ciudad se recomienda el tratamiento mediante ajardinamientos y plantaciones arboladas de los espacios libres interiores del complejo, especialmente las zonas escarpadas del interior de la parcela y el entorno de los distintos pabellones, siendo aconsejable su arbolado o forestación adecuada. Los elementos de cerramiento de la parcela deben resolverse de forma unitaria y con materiales adecuados a la imagen urbana de Baeza.

Subsección decimoquinta: Condiciones Particulares de la zona de Transportes, Servicios Urbanos e Infraestructuras.

Artículo 11.77 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras IU.

Artículo 11.78 Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título VIII: Normas Generales de Usos. Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas Artículo 9.188 y siguientes de las presentes Normas.

Subsección decimosexta: Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres.

Artículo 11.79 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la categoría de uso Espacios Libres estableciéndose los siguientes usos pormenorizados: Parques, Jardines y Plazas y Áreas de Ocio.

Artículo 11.80 Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título VIII: Normas Generales de Usos. Capítulo Séptimo. Uso Espacios Libres, Artículo 9.184 y siguientes de las presentes Normas.

Sección 5ª. Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 11.81 Programación de las Áreas de Reforma Interior.

En el caso de que se delimiten Áreas de Reforma Interior en el suelo urbano consolidado no previstas en el Plan General, el Plan Especial o planeamiento de desarrollo que se determine establecerá la programación y condiciones necesarias para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas.

Artículo 11.82 Edificación de solares.

4. Sobre las parcelas de suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, se podrá solicitar y obtener licencias así como realizar las construcciones en las condiciones que determina el Plan según se establece en el Artículo 2.6 de éstas Normas. En el caso de que la parcela tenga la condición de solar por no hallarse construida o encontrase la edificación en ruina, deberá solicitarse licencia de edificación en los plazos legalmente establecidos y edificar los solares en el plazo establecido en la licencia.
5. El Ayuntamiento incorporará al Registro Municipal de Solares los solares y edificios en ruina del suelo urbano consolidado que no hayan cumplido con las anteriores obligaciones.

Capítulo III: La Ordenación del Suelo Urbano no Consolidado.

Sección 1ª.Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Áreas.

Artículo 11.83 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Áreas.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado incluido en sectores de planeamiento las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.

Artículo 11.84 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbano no consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título VIII, Normas Básicas de la Edificación y Usos.
4. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbano no consolidado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 11.85 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbano no consolidado la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.
2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado y el establecimiento de la superficie útil mínima admisible de las viviendas.

Artículo 11.86 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores que delimita en el suelo urbano no consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Fichas de Determinaciones de las áreas en Suelo Urbano No Consolidado.

Las áreas de suelo urbano no consolidado establecidas por el Plan se agrupan en:

- Áreas que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada pero no han completado su desarrollado:

Las determinaciones de ordenación estructural serán las establecidas en la zona de suelo urbano donde queda incluido cada ámbito y la ordenación pormenorizada son las que se derivan del documento de planeamiento de desarrollo aprobado en cada caso. Los datos generales se indican en FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE ACTUACIONES EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

Las áreas son:

SUNC-BA-API-U-14
SUNC-PO-API-U-22

- Áreas que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada.

Las determinaciones de ordenación estructural de cada área, se establece en el documento denominado FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. Las áreas en suelo urbano no consolidado son:

- En Baeza

SUNC-BA-1
SUNC-BA-2
SUNC-BA-3
SUNC-BA-4
SUNC-BA-5
SUNC-BA-6
SUNC-BA-7
SUNC-BA-8
SUNC-BA-9
SUNC-BA-10
SUNC-BA-11
SUNC-BA-12
SUNC-BA-13
SUNC-BA-14
SUNC-BA-15
SUNC-BA-16
SUNC-BA-17
SUNC-BA-18
SUNC-BA-19
SUNC-BA-20
SUNC-BA-21

- En La Yedra.

SUNC-LY-1
SUNC-LY-2
SUNC-LY-3
SUNC-LY-4
SUNC-LY-5

SUNC-LY-6
SUNC-LY-7
SUNC-LY-8
SUNC-LY-9
SUNC-LY-10
SUNC-LY-11

- En Puente del Obispo:

SUNC-PO-1
SUNC-PO-2

- En Las Escuelas:

SUNC-LE-1
SUNC-LE-2
SUNC-LE-3

Sección 2ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 11.87 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.

1. Las áreas que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado, **SUNC-BA-API-U-14 y SUNC-PO-API-U-22** su ordenación pormenorizada vendrá fijada por las determinaciones en él contenidas. La ordenación pormenorizada contenida en el documento aprobado podrá modificarse mediante la formulación de un Plan Especial o Estudio de Detalle. La modificación no podrá alterar las modificaciones estructurales establecidas.

2. Las áreas que no cuentan con ordenación aprobada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B, de la LOUA configuran la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de éstas:

a. Delimitación de las áreas de reforma y su asignación a Áreas de Reparto. En los Planos de Régimen del Suelo y Gestión se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

b. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario que podrán ser ajustados por los instrumentos de desarrollo de acuerdo con su capacidad.

c. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

d. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales

que se establecen en el Título IX, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.

e. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las FICHAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, que comprenden la determinación del aprovechamiento ponderado y patrimonializable, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

Artículo 11.88 Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas Áreas establecidas en el Plan General podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, Estudios de Detalle o Planes Especiales, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.
2. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.
3. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.
4. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.
5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.
6. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:
7. Usos dotacionales públicos o privados.
8. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
9. Despachos profesionales.
10. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.
11. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

12. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

Sección 3ª. Ordenanzas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas de Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 11.89 Ordenanzas de edificación y de uso de las distintas áreas.

1. Para las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución serán de aplicación las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Completa del Plan General. En este caso el planeamiento de desarrollo podrá realizar ajuste de los parámetros de la ordenanza para adecuarse a las condiciones del lugar.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecerse en dichos planes ordenanzas particulares diferentes de las definidas para el suelo urbano consolidado, manteniéndose en cualquier caso los parámetros generales de ordenación de la ficha de planeamiento y cumpliéndose las normas generales de edificación y de uso de acuerdo con el Titulo X de las Normas.

Sección 4ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 11.90 Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto.

1. Para la totalidad del suelo urbano no consolidado el Plan General delimita las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La delimitación de las áreas de reparto se contiene en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.

3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbano no consolidado y la que se pueda establecer en el planeamiento de desarrollo para las distintas áreas de planeamiento delimitadas fijará y establecerá los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados y las tipologías resultantes que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 11.91 Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, se establece en el documento denominado CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO FICHAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO. RESULTADO DEL CÁLCULO.

Artículo 11.92 Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.

1. La delimitación de unidades de ejecución y la elección de su sistema de actuación se realizará por el planeamiento de desarrollo, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 38 apartado 1 del RGU.

2. Para delimitar unidades de ejecución o modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.
3. La propuesta de sistema de actuación contenido en las fichas tiene un carácter de recomendación.

Sección 5ª. Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 11.93 Fichas Particulares.

1. Cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado sometidos a planeamiento posterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en su ficha correspondiente del documento de FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.
2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Títulos Octavo y cuanto les fuere de aplicación del Título Undécimo.

Artículo 11.94 Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tienen el alcance que a continuación se señala:

a. Delimitación: La delimitación de las áreas grafiadas en los planos tiene el carácter de determinación vinculante.
b. Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones, edificabilidades y aprovechamientos tienen el carácter de fijas, con independencia de la superficie del ámbito resultante de la medición real.
c. Trazados y alineaciones: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial o Estudio de Detalle las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.
d. Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial o Estudio de Deatalle la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento de Desarrollo podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

Artículo 11.95 Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

1. Hasta tanto no esté definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior o los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del

planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fije el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevé el Plan a través de este sistema de actuación.

4. En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias a que se refiere el apartado 1 se regirá por las normas que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 11.96 Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

   a. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.

   b. Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.

   c. Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.

   d. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

Artículo 11.97 Edificación Previa a la Condición de Solar.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:

   a. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.

   b. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

   En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Sección 6ª. Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 11.98 Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

Artículo 11.99 Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.

En las áreas de suelo urbano sometidas a Planeamiento de desarrollo o complementario, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el fijado por dicho Planes.

Capítulo IV: La Ordenación del Suelo Urbanizable.

Sección 1ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable.

Artículo 11.100 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Artículo 11.101 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título VIII, Normas Básicas de la Edificación y Usos.
4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizable ordenado, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
5. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado o innoven la del suelo urbanizable ordenado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 11.102 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.
2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado y el establecimiento de la superficie útil mínima admisible de las viviendas.

Artículo 11.103 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 11.104 Suelos urbanizables ordenados previstos por el presente Plan.

Los terrenos que cuentan con ordenación pormenorizada se clasifican como suelo urbanizable ordenado de acuerdo con lo previsto en el art. 47 apartado b de la LOUA. Estos terrenos se desarrollarán de acuerdo con las previsiones contenidas en el Plan Parcial que produjo la ordenación detallada del sector con los ajustes establecidos en la ficha correspondiente. Las determinaciones sectoriales figuran en los planos de estructura de los distintos núcleos. Se clasifica como suelo urbanizable ordenado los siguientes sectores:

En Baeza:

SUO-BA-API-S-5
SUO-BA-API-S-11
SUO-BA-API-S-12
SUO-BA-API-S-14

En La Yedra:

SUO-LY-API-SE-09
SUO-LY-API-SE-11
SUO-LY-API-SE-12

Artículo 11.105 Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.
2. Los sectores de suelo urbanizable ordenado provienen del Plan anterior y son sectores que cuentan con planeamiento aprobado. El aprovechamiento medio de esos sectores es el fijado por el planeamiento anterior.
3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbanizable ordenado y los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado, o innoven la establecida para el suelo urbanizable ordenado, fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 11.106 Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el plano de estructura de los distintos núcleos y en el documento denominado FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. Los sectores incluidos son:

En Baeza:

SUS-BA-1
SUS-BA-2
SUS-BA-3
SUS-BA-4
SUS-BA-5

En La Yedra:

SUS-LY-1
SUS-LY-2
SUS-LY-3

En Puente del Obispo:

SUS-PO-1

Carretera Baeza-Úbeda:

SUS-PE-1
SUS-PE-2

Artículo 11.107 Delimitación de las Áreas de Reparto.

Las áreas de reparto del suelo urbanizable del sectorizado quedan definidas en el documento CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO, apartado JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÖN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO en el es la que se contiene los sectores y sistemas generales que se integran en cada área de reparto.

Artículo 11.108 Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establece en el documento denominado CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO. FICHAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO. RESULTADO DEL CÁLCULO.

Sección 2ª. Determinaciones que configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 11.109 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B, de la LOUA configuran la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices de ordenación detallada de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General:

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y tipología, el sistema de actuación , la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

2. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa, estableciéndose con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

3. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido, condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Sección 3ª. Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo.

Subsección primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 11.110 Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El suelo urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título Octavo de estas Normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de suelo urbanizable sectorizado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de sistemas generales exteriores cundo concurran circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondiente a cada uno de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en el Título Décimo, de las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

6. Los Planes Parciales contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

Artículo 11.111 Fichas de determinaciones particulares del suelo urbanizable sectorizado.

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su ficha correspondiente, que se incluyen en un volumen a continuación de estas Normas Urbanísticas como Anexo a la Normativa.
2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Título Octavo y cuanto les fuere de aplicación del Título Undécimo

Artículo 11.112 Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

a. Delimitación y superficie: La delimitación del sector grafiada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.

b. Trazados y alineaciones: los trazados descritos como vinculantes se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c. Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

d. Las edificabilidades determinadas para los diferentes usos globales tendrán las siguientes compatibilidades:

    1. El treinta y cinco por ciento (35%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial plurifamiliar podrá ser destinada a residencial unifamiliar, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.
    2. El treinta y cinco (35%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial unifamiliar podrá ser destinada a residencial colectiva, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.
    3. El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.
    4. El veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.

e. El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

Artículo 11.113 Ejecución del Planeamiento.

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

Artículo 11.114 Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:
   a. No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
   b. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
   c. No están ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
   d. No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

Artículo 11.115 Requisitos para Poder Edificar.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
   a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
   b. Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada o en proceso de ejecución en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.
   c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y

a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d. Que se preste garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del diez por ciento (10%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de éstas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. Se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

   a. Explanación.
   b. Saneamiento de aguas negras.
   c. Recogida de pluviales.
   d. Encintado de bordillo y base del firme.
   e. Capa intermedia asfáltica del firme.
   f. Red de distribución de agua.
   g. Red de suministro de energía eléctrica
   h. Canalizaciones telefónicas.
   i. Red de alumbrado público.
   j. Red de gas.
   k. Red de recogida de basuras mediante el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento o empresa suministradora del servicio.
   l. Galerías de servicios, en su caso.
   m. Obra civil de los parques y jardines públicos.
   n. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

   a. Red telefónica.
   b. Base de rodadura de aceras públicas.
   c. Capa de rodadura de pavimento.
   d. Red de riego e hidrantes.
   e. Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
   f. Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
   g. Vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.
6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

Subsección Segunda: Contenido de los Planes Parciales.

Artículo 11.116 Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Artículo 11.117 Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:
   a. Las características generales del territorio tales como, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, vegetación y recursos naturales.
   b. Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.
2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.
3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.
4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:
   a. Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.
   b. Superficie del viario público del Plan Parcial.
   c. Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
   d. Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.
   e. Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).
   f. Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
   g. Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
   h. Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.
   i. Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.

j. Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y pertenecientes al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.

k. Desglose de la superficie edificable.

l. Superficie destinada a espacios libres privados.

m. Altura máxima edificable.

n. Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.

o. Repercusión del viario, expresada en porcentaje respecto al total de la superficie del sector.

Artículo 11.118 Plan de Etapas.

Señalará las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

El Plan Parcial delimitará la unidad o unidades de ejecución que prevea para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalará los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

Artículo 11.119 Estudio de viabilidad económica del Plan Parcial.

El estudio de viabilidad económica contendrá:

a. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrá de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de saneamiento de aguas negras, red de drenaje, redes de distribución de energía eléctrica, red de alumbrado público y red de o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b. La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.

c. La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.

d. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

Artículo 11.120 Información de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar documentación de las compañías suministradoras de saneamiento, abastecimiento de agua, de energía eléctrica y telefonía y sobre la posibilidad de conexión a las mismas.

Artículo 11.121 Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

a. Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

b. Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.

c. Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

d. Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.

e. Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies e identificando las zonas de posible afección de vías pecuarias.

f. De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisará los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 11.122 Planos de Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada que sirve de base al Plan General actualizado, que podrá complementarse con un plano topográfico con un nivel de información y precisión superior y encajado en el plano del Plan General y que contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

a. Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b. Plano de Alineaciones y Rasantes, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres, viario y parcelas privadas y públicas resultantes del planeamiento. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y rasantes previstas en la ordenación de los terrenos.

c. Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d. Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, red de saneamiento de aguas negras, red de drenaje de aguas de lluvia, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de recogida neumática de basuras o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento o empresas adjudicatarias del servicio y red de conducción de gas.

e. Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f. Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los

esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

Artículo 11.123 Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

Subsección Tercera: Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales.

Artículo 11.124 Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:
   a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
   b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
   c. Planos de proyecto y de detalle.
   d. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
   e. Mediciones.
   f. Cuadro de precios descompuestos.
   g. Presupuesto.
2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.
3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:
   a. Demoliciones.
   b. Excavaciones y movimientos de tierras.
   c. Pavimentación de viario.
   d. Red de riego e hidrantes.
   e. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales. Se incluirá redes separativas en las áreas donde existan y siempre en los suelos urbanizables.
   f. Red de distribución de agua potable y no potable. Se incluirá red de distribución de agua potable en todos los tipos de suelo y red de agua no potable en las áreas urbanas donde existan y en los suelos urbanos no consolidados que prevean zonas verdes y siempre en los suelos urbanizables.
   g. Red de distribución de energía eléctrica.
   h. Red de distribución de gas, en su caso.

i. Red de recogida de basuras mediante el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento o empresa adjudicataria del servicio. Se reservarán ámbitos para las instalaciones o contenedores para la recogida de residuos. Las reservas se establecerán conforme a las demandas derivadas del uso del área y a los estándares del municipio de acuerdo con la empresa encargada de prestar el servicio.

j. Canalizaciones de telecomunicación.

k. Galerías de servicio, en su caso.

l. Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.

m. Alumbrado público.

n. Aparcamientos subterráneos, en su caso

o. Red de semáforos, señalizaciones y marcas.

p. Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Las conexiones con las redes generales de la ciudad serán por cuneta de los promotores de la actuación de urbanización.

Subsección Cuarta: Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales.

Artículo 11.125 Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a. Se tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas.

b. Los elementos del paisaje se conservarán e integraran en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c. Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d. Se diseñará un sistema de áreas libres de uso y domino público que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas libres se configurarán y dimensionarán para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e. Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerario.

f. Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

g. Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.

h. La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

i. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

j. Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 11.126 Reservas de Suelo para Dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indicasen lo contrario.
2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.
3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.
4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.
5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

Artículo 11.127 Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.
2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares - arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.
3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 11.128 Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.
3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas funcionales servidas por

distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público en su caso.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 11.129 Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalizará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos, especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17 de la LOUA y los que en su caso se determinen reglamentariamente.
2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas globalmente.
3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en línea, en bandas de entre doscientos y doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.
4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.
5. Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean inutilizadas por accesos futuros a cocheras o garajes de las viviendas.

Subsección Quinta: Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales.

Artículo 11.130 Condiciones de la Edificación.

Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en LAS NORMAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN, USO Y URBANIZACIÓN.

1. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 11.131 Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en NORMAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN, USO Y URBANIZACIÓN.

Artículo 11.132 Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en LAS NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Sección 4ª. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 11.133 Programación de las actuaciones.

1. La programación de esta clase de suelo se establece en dos fases, de las cuales la primera se iniciará con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General. Para el inicio de las actuaciones comprendidas en la segunda fase deberá justificarse la conveniencia de dicha actuación desde el punto de vista de la ordenación general establecida en el Plan así como la procedencia de su ejecución en relación con los sectores de planeamiento de la primera fase desarrollados y la estructura general existente en ése momento.
2. En las Fichas de Planeamiento se establece un nivel de prioridad en las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

Capítulo V. La Ordenación del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 11.134 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

1.Los usos incompatibles.

2.Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.

3.Los criterios de disposición de los sistemas generales.

Artículo 11.135 Fichas de Determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento denominado FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. Los ámbitos incluidos en esta clase de suelo son:

En Baeza:

SUNS-BA-1
SUNS-BA-2
SUNS-BA-3

En La Yedra:

SUNS-LY-1
SUNS-LY-2
SUNS-LY-3
SUNS-LY-4
SUNS-LY-5
SUNS-LY-6
SUNS-LY-7

En Puente del Obispo:

SUNS-PO-1
SUNS-PO-2

En Las Escuelas:

SUNS-LE-1

Artículo 11.136 Alcance de la Determinación de los Usos Incompatibles.

1. El presente Plan determina para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles en dichos ámbitos.

2. Según la forma en que se determine específicamente para cada área, los usos incompatibles pueden ser:
    a. Prohibidos, por resultar incompatibles con la estructura de ordenación urbanística prevista en este Plan.
    b. Incompatibles según el uso global o los permitidos que se establezcan en el Plan de Sectorización correspondiente.

Artículo 11.137 Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.
2. Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:
    a. Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.
    b. Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.
    c. Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.
    d. Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal.

Artículo 11.138 Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o que garantizan la conexión con los sistemas generales exteriores.
2. Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:
    a. Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.
    b. Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

Artículo 11.139 Regulación de los suelos urbanizables no sectorizados hasta la aprobación del Plan de Sectorización.

Hasta tanto se aprueben los Planes de Sectorización los sectores se regirán por las normas que regulan el uso del suelo no urbanizable en la categoría de Suelo no urbanizable de carácter rural tipo II.

Sección 2ª. Determinaciones de Ordenación no Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 11.140 Determinaciones de Ordenación no estructurales del Suelo Urbanizable Sectorizado.

En las FICHAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO contenidas en el Plan General se establecen los objetivos y directrices de ordenación no estructurales, distinguiéndose, en su caso, las determinaciones de ordenación vinculantes de las meramente orientativas a desarrollar por el Plan de Sectorización

Capítulo VI: La Regulación del Suelo No Urbanizable.

Sección 1ª.Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

Artículo 11.141 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

a. Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.

b. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica o por este Plan General.

Sección 2ª. Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

Artículo 11.142 Ámbito de Aplicación.

Las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable en este Plan General.

Artículo 11.143 Definición de Núcleo Urbano.

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente Plan General, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.

2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 11.144 Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. El presente Plan establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos urbanos:

   a. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.

   b. Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.

   c. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Subsección Primera: Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones.

Artículo 11.145 Parcelaciones Rústicas.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria o forestal viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Artículo 11.146 Segregaciones de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:
   a. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
   b. La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.
2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:
   a. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
   b. Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
   c. Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.
   d. Ser resultado de concesiones de las administraciones públicas.
3. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación o segregación sin la aportación de la preceptiva licencia, autorización administrativa o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 11.147 Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:
   a. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
   b. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2)

metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.

c. Disponer a servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.

d. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e. Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.

f. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.

g. Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

h. Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

Subsección Segunda: Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.

Artículo 11.148 Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos.

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

   a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.

   b. Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.

   c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.

   d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.

e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones legalmente existentes, y no incursos en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

Subsección Tercera: Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos.

Artículo 11.149 Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.

2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

Artículo 11.150 Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurran una o varias de las siguientes condiciones:

a. La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

b. La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

c. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 100 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 m² construidos.

Artículo 11.151 Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.

1. Toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.

2. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las

posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

Sección 3ª.Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica o por este Plan General.

Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Artículo 11.152 Zonificación.

1. A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección

A. Suelo no urbanizable de especial protección por Legislación Específica delimitadas en el plano 01 y de forma individualizada en el plano 02:

a. Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación ambiental:
   - Paraje Natural Laguna Grande y Paraje Natural Alto Guadalquivir.
   - Red Natura 2000:
     - Lugares de Interés Comunitario.
     - Zonas de Especial Protección para las Aves.
     - Hábitats de de Interés Comunitario.
     - IBA (Zona de Importancia para las Aves).
     - Sitio Ramsar.
   - Inventario de Humedales de Andalucía.

b. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Ley de Vías Pecuarias.

c. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Ley del Agua. Dominio Público Hidráulico y Áreas con Riesgo de Inundación.

d. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación del Patrimonio.

B. Las zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística son:

a. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.
   - PEPMF Jaén (ZH-1), Laguna Grande.

b. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística:
   - Áreas de interés Paisajístico
   - Áreas de interés Biótico.
   - Áreas de Interés Geomorfológico

2. Dentro de estas Zonas se delimitan Áreas de Interés Patrimonial donde existen indicios de presencia de Yacimientos Arqueológicos. Estas áreas se definen por un círculo de 300 m de radio.

Cualquiera actuación que implique movimiento de tierras en el interior de estas áreas deberá someterse a lo previsto en el Artículo 13.15 y seguir el régimen de usos establecido en el Artículo 13.16.

Artículo 11.153 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Ambiental. Parajes Naturales.

1. Se incluyen en esta categoría los siguientes espacios del Término Municipal de Baeza:

- Paraje Natural Laguna Grande.
- Paraje Natural Alto Guadalquivir.

2. En estas zonas será de aplicación lo previsto en la Ley 2/1989 de Inventario de Espacios Naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección. Será de aplicación lo previsto en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y Rectores de Uso y Gestión y de Desarrollo Sostenible.
3. Asimismo será de aplicación la ley 42/2.007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
4. Se prohíbe cualquier acción o movimiento de tierras que altere la escorrentía natural en las zonas colindantes. Se prohíbe la edificación.
5. En estas zonas se superponen parcialmente otras protecciones del Suelo No Urbanizable de Especial Protección. En las partes del territorio donde se superponen las diversas protecciones debe primar la no afección a los valores que han influido en la declaración de los espacios.

Artículo 11.154 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Ambiental.

A. Lugares de Interés Comunitario LIC. Red Natura 2000.

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos incluidos como Lugares de Interés Comunitario LIC localizados en el término municipal de Baeza:
   a. ES61600010. Tramo Inferior del Río Guadalimar y Alto Guadalquivir.
   b. ES6160004. Laguna Grande.
   c. ES6160002. Alto Guadalquivir.
2. En estas zonas será de aplicación lo establecido por la Ley 42/2.007 de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. *Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre,* por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres y a la *Ley 8/2003, de 28 de octubre,* de flora y fauna silvestre de Andalucía.
3. Se prohíbe cualquier acción o movimiento de tierras que favorezca el aterramiento de las zonas inundables o que altere la escorrentía natural en las zonas colindantes. Se prohíbe la edificación.
4. Sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron la designación de los LIC´s.; dando de esta forma cumplimiento al articulo 5 de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre,* del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, mediante la cual se considera incorporado al ordenamiento jurídico español la *Directiva 92/43/CEE,* de conformidad con lo dispuesto en la Disposición final séptima.

   Esta evaluación se encuentra enmarcada en lo dispuesto en el artículo 27.1 d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en cuanto al sometimiento o no al Instrumento de Prevención Ambiental de Autorización Ambiental Unificada. Asimismo cabe hacer referencia al apartado 13.7 de Anexo 1 de la precitada Ley 7/2007 sobre las Categorías de Actuaciones sometidas a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental.
5. En estas zonas se superponen parcialmente otras protecciones del Suelo No Urbanizable de Especial Protección. En las partes del territorio donde se superponen las diversas protecciones debe primar la no afección a los valores que han influido en la declaración de los espacios como LIC.

B. Zona de Especial Protección para las Aves. Red Natura 2000.

Apartado suspendido por Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

C. Hábitats de Interés Comunitario.

Apartado suspendido por Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

D. Zona de Importancia para las Aves.

Apartado suspendido por Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

E. Sitio Ramsar.

Apartado suspendido por Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

Artículo 11.155 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Ambiental de Inventario de Humedales de Andalucía.

1. En el término municipal de Baeza se ubican los siguientes humedales::
   - Laguna Grande.
   - Charca Pasilla o Laguna de Argamasilla.
   - Embalse de Pedro Marín.
2. La regulación de estos espacios queda incluida en el Decreto 98/2004 por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales. La regulación de estas áreas tiene por finalidad proteger los espacios húmedos evitando cualquier acción antrópica que desvirtúe su naturaleza
3. Se prohíbe cualquier acción o movimiento de tierras que favorezca el aterramiento de las zonas inundables o que altere la escorrentía natural en las zonas colindantes. Se prohíbe la edificación.
4. Se permitirá actuaciones encaminadas al conocimiento y divulgación de estos espacios de acuerdo con de acuerdo con los planes de uso y gestión y en su defecto con la legislación aplicable.
5. En estas zonas se superponen parcialmente otras protecciones del Suelo No Urbanizable de Especial Protección. En las partes del territorio donde se superponen las diversas protecciones debe primar la no afección a los valores que han influido en la declaración.

Artículo 11.156 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Ley de Vías Pecuarias.

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano 02 “Zonas de Suelo No Urbanizable”. Las Vías Pecuarias del Término Municipal de Baeza fueron clasificadas y aprobadas por Orden Ministerial de fecha 11/02/1958.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. El desarrollo de los sectores o sistemas generales colindantes con cada una de las vías pecuarias deberá tener en cuenta la anchura legal del dominio público pecuario, así como su condición de suelo no urbanizable de especial protección, por lo que estos sistemas no podrán plantear accesos o usos a través de estas vías pecuaria que no sean para la utilización de los usos compatibles y complementarios establecidos en la Ley y Reglamento de vías pecuarias.

Artículo 11.157 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Ley del Agua. Dominio Público Hidráulico.

1. Se incluyen en esta categoría las áreas así delimitadas en el Plano 02 "Zonas de Suelo No Urbanizable" y los restantes espacios que forman parte de los cauces, arroyos, lagunas y embalses existentes en el término municipal.
2. En esta zona será de aplicación lo previsto en Real Decreto Legislativo 1/2.001 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 9/2.008, de 11 de enero por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1.986 de 11 de abril. Tienen consideración de suelo no urbanizable especialmente protegido el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre de 5 m de anchura, según se recoge en el siguiente esquema.

3. En los ámbitos donde se han realizado estudios hidráulicos específicos la delimitación se realiza mediante poligonal, en estos casos la poligonal se dibuja en los planos de estructura y calificación completa de los ámbitos correspondientes: Puente del Obispo y La Yedra.
4. La zona de policía del cauce tendrá una dimensión de 100 m.
5. En la zona de dominio público hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente.
6. En las zonas de servidumbre sólo se podrán realizar actuaciones orientadas a los fines de paso público peatonal y para los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y

para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no se podrán prever construcciones. En estas zonas se podrán realizar siembras o plantaciones de especies no arbóreas. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados.

7. En la zona de policía se deberá indicar expresamente por el planeamiento de desarrollo en los suelos urbanos y urbanizables y en los Planes Especiales o Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
8. En los casos que esta categoría de suelo no urbanizable especialmente protegido se superponga con otras categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido debe primar la no afección a los valores y recursos que se pretenden proteger.

Artículo 11.158 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Ley del Agua. Áreas con Riesgo de Inundación.

1. Se incluyen en esta categoría las áreas así delimitadas en Plano según el estudio Hidráulico realizado en los ámbitos de La Yedra y Puente del Obispo. Se incluyen los terrenos inundables para un periodo de retorno de 500 años.
2. En las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.
3. Dentro de las zonas inundables se podrán localizar los sistemas generales de espacios libres dada su compatibilidad. En estas zonas los usos permitidos serán jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
4. En esta zona queda prohibida la construcción o implantación de edificación y usos distintos a los indicados en el apartado anterior.

Artículo 11.159 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación del Patrimonio de la Zona Arqueológica de Gil de Olid.

1. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos incluidos en la Zona Arqueológica de Gil de Olid. La ampliación o disminución de la Zona Arqueológica llevará implícita el ajuste del ámbito. En el supuesto de reducción del ámbito los terrenos excluidos se regularán por lo previsto para el suelo no urbanizable de carácter rural del Tipo I.
2. Se consideran usos y actividades genéricos de esta zona de suelo no urbanizable los que se vienen produciendo en estos lugares cuando no impliquen remociones del suelo. Los usos permitidos, prohibidos y las autorizaciones pertinentes estarán a lo dispuesto ley 14/2.007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, y al Decreto 168/2.003 de 17 de julio Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía y alo previsto en el capítulo de Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico.

Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial.

Artículo 11.160 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial PEPMF.

1. Esta protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén la Laguna Grande (Zona Húmeda ZH-1).

2. Sobre este espacio es de aplicación lo previsto en la normativa del Plan Especial del Medio Físico.

Subsección Tercera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación urbanística de este Plan General.

Artículo 11.161 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial protección de Áreas de Interés Paisajístico.

1. Incluye terrenos que por su posición en el territorio tienen una especial incidencia en el paisaje de Baeza. Mediante su protección se pretende evitar procesos de destrucción o desvalorización del paisaje.
2. La regulación tiene por finalidad la no ocupación con edificación de estos terrenos. Son usos característicos de estas áreas las actividades agrícolas o forestales que se vienen desarrollando y que no ponen en peligro los valores que se pretenden proteger.
3. Se permite la incorporación al uso público de estos terrenos mediante actuaciones en suelo no urbanizable cuando estas trasformaciones no supongan desvirtuar sus características y valores de partida.
4. La protección de los valores justifica la prohibición de las siguientes actuaciones:

   - La ocupación de los suelos por construcciones.
   - La alteración del relieve por la acumulación de áridos o vertidos.
   - La alteración del relieve por la extracción de áridos o el desmonte del terreno.
   - La alteración de cursos de agua que existen en el interior de los suelos.
   - La pérdida de la cubierta forestal.

5. Las actuaciones en estás áreas deberán justificar que la intervención no desvaloriza el paisaje por la alteración de la topografía, pérdida de vegetación o la intrusión visual de edificaciones. Las actuaciones asegurarán en los terrenos de dominio de público:

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

6. Los terrenos localizados al sur del área urbana de Baeza serán sometidos al Plan Especial de Protección de la Cornisa Sur con la finalidad de proteger el paisaje del casco y área urbana de Baeza desde el valle del Guadalquivir.

   a. Ámbito:

      El ámbito se determina en el plano de Movilidad, Reurbanización y Mejora del paisaje.

   b. Figura de planeamiento

      Se prevé la redacción de un Plan Especial que introduzca las medidas necesarias para la protección de la imagen del perfil urbano y ponga en valor estos espacios.

   c. Objetivos:

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

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

d. Contenidos:

- Ordenación de la estructura rural de estos espacios a partir de la red de caminos y espacios públicos existentes.
- Previsión de actuaciones para restaurar el paisaje y activar sus potencialidades. Remodelar las áreas degradadas.
- Restauración topográfica y forestación adecuada de la ladera y zonas de rellenos artificiales existentes.
- Establecer mediadas para el levantamiento de actividades inadecuadas con la finalidad del Plan.
- Establecer unas normas de protección que regulen adecuadamente los usos permitidos y las condiciones de explotación y medidas para lograr la erradicación efectiva de las actividades que degradan visual y paisajísticamente estos espacios.
- Establecer medidas transitorias.

e. El Plan Especial de Protección de la Cornisa Sur se someterá al trámite de Evaluación Ambiental de acuerdo con el apartado 12.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

7. Las edificaciones destinadas a usos industriales ya implantadas en esta zona en el momento de aprobación del Plan que contaran con licencia y autorizaciones pertinentes y que no ejercieran molestias en forma de humos, ruidos u olores podrán ser objeto de conservación, consolidación, rehabilitación y ampliación en las siguientes condiciones:

a. Las obras que se puedan realizar exigirán los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.
b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.
c. Conjuntamente con el Plan Especial o el Proyecto de Actuación se deberá elaborar un estudio del paisaje que incluya las acciones compensatorias necesarias para minimizar el efecto sobre el paisaje. Se establecerá un programa de restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.
d. Se separará de los linderos al menos 10 m.
e. La ocupación máxima de la parcela será del 60%

f. La altura de la edificación no excederá de 9 m. Excepcionalmente se permitirá una altura superior cuando esta sea exigida por la maquinaría o el proceso productivo a desarrollar.

g. Deberán garantizar el acceso desde vía rodada sin deterioro de la calidad y funcionalidad de ésta.

h. Deberán garantizar el aparcamiento en el interior de la parcela.

i. Las áreas de aparcamiento, los espacios no ocupados por la edificación y carentes de uso y las bandas de separación a linderos serán arboladas.

j. En todo caso el propietario de la actuación deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Artículo 11.162 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial protección de Áreas de Interés Biótico.

1.Incluye las márgenes y meandros del río Guadalquivir, así como los tramos finales de los ríos Torres y Bédmar. Tienen una especial relevancia territorial en el municipio pues se trata de uno de los escasos ejemplos de vegetación natural que se conservan en Baeza.

2.En este ámbito se superpone parcialmente la protección derivada del Dominio Público Hidráulico. En las zonas donde se superpongan las protecciones tendrán prevalencia las normas de rango superior.

3.La regulación tiene por finalidad la conservación y regeneración del bosque galería. Se permite la incorporación al uso público de estos terrenos mediante actuaciones en suelo no urbanizable cuando estas trasformaciones no supongan desvirtuar sus características y valores de partida.

4.Apartado suspendido por Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

5. La protección de los valores justifica la prohibición de las siguientes actuaciones:

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

6.Las canteras y plantas de extracción de áridos existentes podrán mantener su actividad y ampliar el ámbito de extracción por avance de los frentes abiertos. Las ampliaciones quedarán sometidas a lo previsto por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Las medidas de restauración deberán atender a la protección de los valores indicados en el punto anterior.

7.Las actuaciones en estás áreas deberán justificar que la intervención no merma los valores ambientales por la pérdida de vegetación o la intrusión de especies alóctonas. Las actuaciones asegurarán en los terrenos de dominio de público:

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

Artículo 11.163 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial protección de Áreas de interés Geomorfológico.

1. Incluye la llanura aluvial del río Guadalquivir. Su relevancia se deriva tanto de su topografía, al tratarse de la única zona completamente llana del municipio, como de la feracidad de sus suelos, suelos de vega.

2. En este ámbito se superpone parcialmente la protección derivada del Dominio Público Hidráulico. En las zonas donde se superpongan las protecciones tendrán prevalencia las normas de rango superior.

3. La regulación tiene por finalidad el mantenimiento y la conservación de la vega. Se permite la incorporación al uso público de estos terrenos mediante actuaciones en suelo no urbanizable cuando estas trasformaciones no supongan desvirtuar sus características y valores de partida.

4. En esta zona el uso característico es la actividad agropecuaria.

5. Se permite el mantenimiento y la ampliación por avance de sus frentes de instalaciones destinadas a canteras y plantas de extracción de áridos en los terrenos localizados al sur del Guadalquivir entre el arroyo Umbral y el río Bedmar. Las ampliaciones quedarán sometidas a lo previsto por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

6. La protección de los valores justifica la prohibición de las siguientes actuaciones:

- La ocupación de los suelos por construcciones.
- La alteración del relieve por la acumulación de vertidos.
- La alteración del relieve.
- La alteración de los cursos de agua.

Las actividades agropecuarias, canteras y extracción de áridos deberán justificar la toma de medidas correctoras y, en su caso, las acciones restauradoras necesarias.

7. Las actuaciones en estás áreas deberán justificar que la intervención no merma los valores ambientales por la alteración de la topografía ó la pérdida de la calidad de los suelos, procediéndose a la restauración ambiental al cese de la actividad.

Sección 4ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.

Artículo 11.164 Determinaciones de ordenación pormenorizada del Suelo No urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d) de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A.h), con las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de las distintas áreas de suelo no urbanizable que no queda sometido a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal

2. La normativa de aplicación específica para dichas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

Sección 5ª. Disposiciones generales.

Subsección Primera: Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones

Artículo 11.165 Usos genéricos.

1. Se consideran usos genéricos, entendidos como usos propios de los suelos no urbanizables los siguientes:
   a. Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tales los directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
   b. La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.
2. Dentro de las actividades de producción agropecuaria del apartado a) del número anterior, se establecen los siguientes usos pormenorizados:
   a. Actividades agrícolas a la intemperie en secano
   b. Actividades agrícolas a la intemperie en regadío.
   c. Actividades agrícolas intensivas en viveros y bajo plástico a la intemperie dedicadas al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
   d. Actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
   e. Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular.
   f. Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.
   g. Actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales
   h. Actividades forestales, vinculadas a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
   i. Actividades cinegéticas.
   j. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
   k. Balsas de vertido.
3. Los usos anteriores se consideran permitidos en todas las zonas del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, con las limitaciones que, en su caso, se establezcan en su regulación pormenorizada, y todo ello sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, así como de las licencias o autorizaciones que para su desarrollo deban obtenerse.
4. Para actividades con carácter molesto, tales como explotaciones ganaderas o balsas de vertido (acumulación o evaporación) de aguas residuales procedentes de actividades agrarias o agroindustriales o actividades industriales no integrables en áreas urbanas se establece una distancia mínima de las mismas a núcleos urbanos de 500m y una

distancia mínima de separación de dichas actividades respecto a suelo urbano o urbanizable con uso residencial de 500m. En todo caso, el régimen de suelo no urbanizable establece una distancia mínima de las mencionadas actividades a cursos de aguas de 100 metros.

Artículo 11.166 Usos susceptibles de autorización.

1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:
   a. Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social en las condiciones que mas adelante se establecen.
   b. Cuantas otras actividades que estuviesen directamente vinculadas a los usos característicos. en las condiciones que más adelante se establecen.
   c. Los usos de infraestructuras y servicios públicos, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios, se considerarán autorizables en todas las zonas del suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada determine lo contrario.
   d. Infraestructuras para la gestión de residuos tales como los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de almacenamientos y desguaces de vehículos, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos de obra, realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradoras de los servicios, o por particulares se considerarán prohibidos en todas las zonas de suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada permita dicho uso.
   e. Industrias o Actividades no integrables en áreas urbanas e instalaciones para la producción de energía.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Baeza o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas infraestructuras o servicios públicos, imponer condiciones a su realización o solicitar la formulación del correspondientes instrumento de prevención y control ambiental o de Incidencia Territorial, cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

Artículo 11.167 Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables de carácter natural o rural, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:
   a. Las explotaciones agropecuarias.
   b. Las edificaciones para disfrute de la naturaleza.
   c. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar vinculados a las explotaciones agrícolas o al servicio de alguno de los usos permitidos en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada permita dicho uso.
4. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo previsto en la LOUA.

Subsección Segunda: Ordenación de las distintas zonas de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Artículo 11.168 Zonificación.

1. A efectos de la aplicación de ésta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de carácter natural o rural por este Plan General son:

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

2. Parte de estas zonas se superponen con acuíferos. La localización de usos o creación de infraestructuras tendrá en cuenta la regulación para la protección de los acuíferos.

3. Dentro de estas Zonas se delimitan Áreas de Interés Patrimonial donde existen indicios de presencia de Yacimientos Arqueológicos. Estas áreas se definen por un círculo de 300 m de radio.

Cualquiera actuación que implique movimiento de tierras en el interior de estas áreas deberá someterse a lo previsto en el Artículo 13.15 y seguir el régimen de usos establecido en el Artículo 13.16.

Artículo 11.169 Alcance del Señalamiento de los Usos y Actividades Genéricos y Susceptibles de Autorización.

1. Se consideran usos genéricos de las distintas zonas de suelo no urbanizable de carácter natural o rural aquellos que son propios de la normal utilización y explotación de los suelos de acuerdo con la relación de los usos y actividades establecida en el Artículo 11.165.
2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos. Estos usos y actividades precisarán en general autorización administrativa y autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos Artículo 11.166.
3. Las actividades susceptibles de autorización que puedan resultar molestas, insalubres o peligrosas como granjas, vaquerías etc. así como las plantas de áridos o de hormigones, depósitos de vehículos, vertederos etc., se situarán a una distancia mayor de dos (2) kilómetros de los límites de suelo urbano o urbanizable y deberán contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de su ubicación ade4más de la autorización correspondiente.

Artículo 11.170 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Carácter Rural Tipo I.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:
   a. Edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria.
   b. Hoteles rurales.
   c. Usos de infraestructuras y servicios públicos
   d. Usos de infraestructura para la gestión de residuos.
   e. Explotaciones mineras
   f. Edificación vinculada al disfrute de la naturaleza.
   g. Edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
   h. Edificaciones y actividades de interés público y social
   i. Vivienda unifamiliar o hacienda ligada a la explotación agropecuaria.
3. Para la implantación de edificaciones se considerará la menor incidencia posible en el paisaje, eligiéndose preferentemente lugares retirados de las principales vías de comunicación y cuencas visuales cerradas, proyectándose edificaciones de la menor altura posible con un especial cuidado a su integración en el paisaje. A éstos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto paisajístico que avale la idoneidad de la implantación y la solución arquitectónica del edificio en orden a las consideraciones anteriores.
4. La localización de usos o infraestructuras tendrá en cuenta lo previsto en los artículos Artículo 8.16, Artículo 8.17, Artículo 8.18, Artículo 8.19, y Artículo 8.20 en relación con la protección de los acuíferos.

Artículo 11.171 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Carácter Rural Tipo II.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.
2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:
   - Edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria.
   - Hoteles rurales.
   - Usos de infraestructuras y servicios públicos
   - Usos de infraestructura para la gestión de residuos.
   - Edificación vinculada al disfrute de la naturaleza.
   - Edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
   - Edificaciones y actividades de interés público y social
3. Para la implantación de edificaciones se considerará la menor incidencia posible en el paisaje, eligiéndose preferentemente lugares retirados de las principales vías de comunicación y cuencas visuales cerradas, proyectándose edificaciones de la menor altura posible con un especial cuidado a su integración en el paisaje. A éstos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto paisajístico que avale la idoneidad de la implantación y la solución arquitectónica del edificio en orden a las consideraciones anteriores.
4. La localización de usos o infraestructuras tendrá en cuenta lo previsto en los artículos Artículo 8.16, Artículo 8.17, y Artículo 8.18, en relación con la protección de los acuíferos.

Sección 6ª: Determinaciones de carácter particular de los usos y las edificaciones.

Artículo 11.172 Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en la Zona del Suelo no Urbanizable de carácter rural Tipo I.

Las edificaciones se alejarán al menos 500 m de los suelos urbanos y urbanizables establecidos por este Plan, salvo que ya estuvieran implantadas en cuyo caso podrán autorizarse actuaciones de mantenimiento y conservación o estuvieran previstas por este Plan.

Además según su uso, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas para almacenamiento de aperos e instalaciones:
   a. La parcela mínima vinculada a este tipo de edificaciones es de 2.000 m2.
   b. Se separarán de las carreteras la medida exigida por las normativas respectivas y en su defecto veinticinco (25) metros, ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
   c. Su superficie no superará los treinta y cinco (35) metros cuadrados.
   d. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
2. Establos y criaderos de animales:
   a. La parcela mínima vinculada a este tipo de edificaciones es de 2 Has.
   b. Guardarán una distancia mínima de mil (1.000) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
   c. Se separarán de las carreteras la medida exigida por las normativas respectivas y en su defecto veinticinco (25) metros y un mínimo de quince (15) metros de cualquier otro lindero.
   d. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
   e. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
   f. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de cualquier tipo de residuo que pueda generar la actividad, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
   g. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
   h. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación etc); así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen.
   a. La parcela mínima vinculada a este tipo de edificaciones es de 2 Has.
   b. Se separarán de las carreteras la medida exigida por las normativas respectivas y en su defecto veinticinco (25) metros y al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
   c. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.

d. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

e. Su superficie no superará los mil (1.000) metros cuadrados.

f. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

g. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

4. Apartado suspendido por Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

Artículo 11.173 Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en la Zona del Suelo no Urbanizable de carácter rural Tipo II.

Las edificaciones se alejarán al menos 500 m de los suelos urbanos y urbanizables establecidos por este Plan, salvo que ya estuvieran implantadas en cuyo caso podrán autorizarse actuaciones de mantenimiento y conservación o estuvieran previstas por este Plan.

Además según su uso, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas para almacenamiento de aperos e instalaciones:

a. La parcela mínima vinculada a este tipo de edificaciones es de 2.500 m2.

b. Se separarán de las carreteras la medida exigida por las normativas respectivas y en su defecto veinticinco (25) metros, ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.

c. Su superficie no superará los treinta y cinco (35) metros cuadrados.

d. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

2. Establos y criaderos de animales:

a. La parcela mínima vinculada a este tipo de edificaciones es de 2 Has.

b. Guardarán una distancia mínima de mil (1.000) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.

c. Se separarán de las carreteras la medida exigida por las normativas respectivas y en su defecto veinticinco (25) metros y un mínimo de quince (15) metros de cualquier otro lindero.

d. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

e. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

f. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

g. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

h. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación etc); así como

instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen.

a. La parcela mínima vinculada a este tipo de edificaciones es de 2 Has.
b. Se separarán de las carreteras la medida exigida por las normativas respectivas y en su defecto veinticinco (25) metros y al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
c. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.
d. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
e. Su superficie no superará los mil (1.000) metros cuadrados.
f. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
g. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
h. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca quedan prohibidas en esta zona.

Artículo 11.174 Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

1. Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.
2. Se separarán de las carreteras la medida exigida por las normativas respectivas y cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
3. En ningún caso, la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.
4. Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal que les fuere de aplicación.

Artículo 11.175 Condiciones de la Edificación vinculada al disfrute de la naturaleza.

1. Se trata de instalaciones destinadas al ocio de la población, sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como parques rurales, adecuaciones naturalistas y recreativas.
2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
3. Las instalaciones y edificaciones deberán reunir las siguientes condiciones:

   a) Sólo podrán contar con instalaciones vinculadas a actividades recreativas, educativas y naturalísticas. Y previa autorización de la administración competente, servicios de restauración.

   b) El acondicionamiento de los espacios recreativos y las edificaciones e instalaciones que deban realizarse en ellos deberán adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico.

   c) La altura de la edificación no podrá ser superior a una planta. En las restantes instalaciones permitidas la altura no será superior a 4,5 metros medidos desde la rasante

del terreno hasta el plano superior del último forjado, excepto los observatorios en áreas forestales, que podrán superar la altura de coronación arbórea.

Artículo 11.176 Condiciones de la edificación vinculada a Actividades de Interés Público.

Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social y que deban ubicarse en el medio rural, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA, deberán asegurar la preservación de la naturaleza del suelo no urbanizable, la no inducción de formación de núcleos de población y garantizarán las restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas mediante las siguientes acciones que se indican más adelante.

A efectos de aplicación de estas condiciones se diferencian el entorno de la carretera de Ibros según se señala en planos del resto de los suelos no urbanizables del Tipo I y Tipo II.

A. Condiciones a aplicar a las actividades que se incorporen en los terrenos localizados en el entorno de la carretera de Ibros. Esta área se identifica en el plano nº2 como suelo reservado para actividades productivas de interés público.

a. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.

c. Parcela mínima 5.000 m2.

d. Se separará de los linderos al menos 10 m.

e. La ocupación máxima de la parcela será del 60%

f. La altura de la edificación no excederá de 9 m. Excepcionalmente se permitirá una altura superior cuando esta sea exigida por la maquinaría o el proceso productivo a desarrollar.

g. Deberán garantizar el acceso desde vía rodada sin deterioro de la calidad y funcionalidad de ésta.

h. Deberán garantizar el aparcamiento en el interior de la parcela.

i. Las áreas de aparcamiento, los espacios no ocupados por la edificación y carentes de uso y las bandas de separación a linderos serán arboladas.

j. Se establecerá un programa de restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

k. En todo caso el propietario de la actuación deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

l. Las actividades ya implantadas en este ámbito seguirán las condiciones indicadas de forma de recomendación pudiendo ajustarse a sus circunstancias concretas mediante informe técnico justificativo.

m. Las actividades a implantar en esta zona estarán en relación con el uso principal de las instalaciones ya localizadas y destinadas mayoritariamente a almazaras y embasadoras de aceite, se autorizarán usos como la venta y comercialización de productos agrícolas y/o ligados a los procesos industriales de las almazaras..

B. Condiciones a aplicar en los suelos no urbanizables del Tipo I y Tipo II excluidos los terrenos localizados en el entorno de la carretera de Ibros.

1. Con carácter general:
   a. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.
   b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.
   c. Deberán situarse a una distancia superior a quinientos (500) metros del núcleo de población, excepto las específicamente contempladas en este Plan como el deportivo localizado al norte de la Academia o la ampliación de la Academia de la Guardia Civil y los espacios reservados para la localización de actividades productivas de interés público y social:
      - En la carretera de Ibros se reserva un ámbito para localizar almazaras e instalaciones ligadas a la producción de aceite.
   d. Deberán garantizar el acceso desde vía rodada sin deterioro de la calidad y funcionalidad de ésta.
   e. Deberán garantizar el aparcamiento en el interior de la parcela.
   f. Las áreas de aparcamiento, los espacios no ocupados por la edificación y carentes de uso y las bandas de separación a linderos serán arboladas.
   g. Se establecerá un programa de restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.
   h. En todo caso el propietario de la actuación deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.
2. Con carácter particular:
   A. Actividades destinadas al ocio de la población sin edificabilidad significativa.
      1. Se incluyen actividades como áreas deportivas, parques hípicos, parques de ocio.
      2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

         Apartado suspendido por Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.
   B. Actividades destinadas a dotaciones especiales de la población.
      1. Se incluyen aquí las instalaciones de centros educativos, asistenciales, deportivos o culturales que por su especial finalidad deban localizarse en el suelo no urbanizable tales como centros asistenciales para la curación, el cuidado, la protección o la reinserción de colectivos, centros educativos para la enseñanza de técnicas agropecuarias o ambientales, centros de investigación de recursos naturales o similares. Dentro de este grupo se integra la reserva de suelo para la ampliación de la instalación de la Academia de la Guardia Civil.
      2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

         Apartado suspendido por Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección

de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

C. Actividades de turismo rural.

1. Son aquellas que desarrollan actividades de alojamiento de personas conforme lo previsto en el art.34 y art.5 del Decreto 47/2004 de 10 de Febrero, de establecimientos hoteleros.

2. Los hoteles que se consideren de interés público en suelo no urbanizable deberán reunir los siguientes requisitos:

Apartado suspendido por Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

3. Acondicionamiento de edificaciones para casas rurales.

Las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable podrán ser acondicionadas como casas rurales para alojamiento turístico, sin que ello comporte un incremento de su edificabilidad superior al 40% o a 150 m 2 de techo.

4. Las instalaciones hoteleras, instalaciones complementarias turísticas y campamentos turísticos que se ubiquen en suelo no urbanizable, deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.

D. Otras Actividades que deban ser implantadas en el suelo no urbanizable excepto industrias no integrables en el área urbana.

Apartado suspendido por Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

E. Campos de golf.

1. No podrán incorporar otros usos o edificaciones que los vinculados directamente a la actividad recreativa y deportiva, club social, hotel y servicio de restauración.

2. En caso de que incorpore instalación hotelera le será de aplicación lo establecido en el apartado de este artículo relativo a estas instalaciones.

3. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se deberá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación:

a. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas ó 8 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado. Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno.

b. La instalación deberá ajustarse a lo previsto en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

F. Industrias o Actividades no integrables en áreas urbanas e instalaciones para la producción de energía.

Apartado suspendido por Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

Artículo 11.177 Condiciones de las edificaciones de uso Residencial.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos.

   En el caso de rehabilitación de viviendas o edificios de carácter rural existentes, las obras de rehabilitación no deben distorsionar las características de la edificación, pudiendo destinarse a vivienda o alojamientos rurales.

2. Se prevén exclusivamente los siguientes supuestos:

   a. Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. La edificación estará condicionada al la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación.

   b. Vivienda no agraria: Se entiende aquella que, sin estar vinculada a la explotación agropecuaria se adapta a la tipología del área y esta ligada al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.

3. Condiciones generales de implantación.

   a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

   b. Se puede presentar de modo independiente o bien, vinculado y al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el suelo no urbanizable, en los casos en que así esté previsto.

   c. Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse siguiendo las características indicadas en el Artículo 11.179. Se podrán completar con elementos vegetales

   d. Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

   e. Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos drenantes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración biológica, también llamados «filtros verdes» con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.

   f. Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a

una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

g. Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Apartado suspendido por Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

Artículo 11.178 Tratamiento paisajístico de las construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas o de interés público.

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las de interés público estarán sometidas a las determinaciones para los paisajes establecidas en el artículo anterior.

2. En los viarios de nueva construcción de la red de carreteras, se realizarán estudios paisajísticos a fin de adoptar las medidas que permitan una mejor integración en el entorno natural.

Artículo 11.179 Vallado y cerramientos de fincas en suelo no urbanizable

1. Las distancias mínimas de los vallados respecto al eje del camino serán las siguientes, respecto de todas ellas:

A 8 metros del eje del camino, en los principales.
A 7 metros del eje del camino en los secundarios.

2. Para garantizar la libre circulación de la fauna silvestre; para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje; y para integración del cercado en su entorno rural, deberá ejecutarse con postes de madera y tela metálica, con retícula mínima de 30 x 15 cm. con una altura máxima de 210 cm. y una distancia mínima entre postes de entre 5 y 6 m., no permitiéndose el asiento de la tela metálica sobre obra de fábrica ni el anclaje de los hilos inferiores al suelo, del que deberán separarse como mínimo 10 cm.

3. Por los mismos motivos, se prohíbe la colocación de tela de rafia o malla de sombreo, así como el uso del mallazo de redondos corrugados que se emplea para la construcción.

4. La puerta de acceso será igualmente de tela metálica, con las mismas características técnicas que el cercado.

Artículo 11.180 Caminos

1. Se establece una zona de protección a ambos lados de estas vías de dos metros (2m) de anchura, sin perjuicio de lo que estableciese otra normativa aplicable, en la que no se podrá realizar ningún tipo de labor con equipos para el trabajo del suelo (gradas, escarificador, vertederas, rulos, etc.), solamente permitiéndose los tratamientos herbicidas destinados a combatir la vegetación adventicia de tipo herbáceo.

2. Queda prohibida, salvo servidumbres legales establecidas por otras Administraciones u Organismos Públicos, y en los casos que el Ayuntamiento considere de manifiesta utilidad pública o interés social, la instalación en estas vías y zona de protección de redes de riego, alumbrado o similares, así como cualquier tipo de edificación o instalación.

3. Las cunetas de los caminos, elemento fundamental en la conservación de los mismos, deberán encontrarse en perfecto estado de funcionamiento, quedando prohibida su obstrucción u ocupación.

4. La realización de salva cunetas para acceso a los distintos predios se realizará mediante caños de diámetro mínimo de 400 mm., estando construidas de tal forma que se garantice su durabilidad y perfecto funcionamiento de los mismos.

5. El cruce de estas vías por redes de distribución de agua, electricidad, para riego estará sujeto a la previa obtención de licencia.

TÍTULO XII: NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN.

Sección 1ª: La urbanización de los espacios viarios.

Artículo 12.1 Disposiciones generales.

1. Los viarios interurbanos que discurran por el término municipal se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.
2. El resto del viario municipal se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieren por los organismos competentes de la Administración Autonómica o del Estado, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.
3. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.
4. Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso. En los anexos I y II de las presentes normas de urbanización se indican las características recomendadas de distribución de los elementos funcionales del viario urbano.
5. Las infraestructuras de comunicaciones, deberán someterse al procedimiento de impacto ambiental previsto en la Ley GICA para este tipo de infraestructuras, cuando sea de aplicación.
6. Tanto a las nuevas vías como en las modificaciones significativas de las ya existentes deberán establecerse las siguientes medidas correctoras:
   a. Para la prevención de los efectos de la contaminación acústica, los proyectos se adaptarán a las previsiones establecidas por el *Decreto 326/2003, de 25 de noviembre,* por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucia y el Real Decreto *1367/2007, de 19 de octubre,* por el que se desarrolla la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre,* del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
   b. Las mejoras en el diseño de las vías públicas debe apostar por el uso y disfrute peatonal y la supresión de barreras físicas.
   c. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.
   d. En el diseño de las nuevas infraestructuras viarias se deberían realizar estudios sobre pasos de fauna (mamíferos, reptiles y aves) y proyectar pasos para los mismos en las zonas adecuadas, así como tener en cuenta otras medidas correctoras que eviten el atropello de aves.
7. Además se tendrá en cuenta las siguientes condiciones de diseño de los viarios:
   a. Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevada intensidad de tráfico deberán presentar medidas de aislamiento en las fachadas acordes con los niveles de ruido previsibles en la zona.

b. Las nuevas vías de comunicación se diseñarán y desarrollarán atendiendo a criterios de reparto de los flujos de tráfico (ofreciendo itinerarios de coste similar) sobre la red de carreteras, de forma que se incremente la fluidez del tráfico.

c. Los montículos y obstáculos naturales se aprovecharán para encauzar la carretera de forma que se creen barreras acústicas entre el terreno adyacente y la carretera.

Artículo 12.2 Dimensiones mínimas recomendadas para los viarios públicos de nueva creación.

1. El viario urbano principal del municipio tendrán una dimensión transversal mínima de veinte (20) metros entre alineaciones.
2. Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de dieciséis (16) metros entre alineaciones.
3. El viario urbano secundario del municipio tendrá una dimensión transversal mínima de dieciséis (16) metros entre alineaciones.
4. El viario urbano local en áreas de baja densidad tendrá una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones. Se entenderá como viario local el que posea las siguientes características:
   a. Estar servida al menos en uno de sus extremos por vías de carácter secundario.
   b. Limitación de velocidad a treinta (30) Km/h.
   c. Servir áreas residenciales con edificación retranqueada al menos en tres (3) metros o unifamiliar no retranqueada.
5. Los viales para ámbitos menores a los descritos en los apartados anteriores deberán tener una dimensión transversal mínima de nueve (9) metros entre alineaciones. Se define como viario de ámbito menor el que posea las siguientes características:
   a. Longitud inferior a setenta (70) metros.
   b. Servir a un máximo de veinte (20) viviendas.
   c. Estar servida en sus extremos por vías de carácter local con doble sentido de circulación.
   d. Limitación de velocidad a treinta (30) Km/h.
   e. La fachada de la edificación se retranquea al menos en cuatro (4) metros.
6. Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados anteriores.

Artículo 12.3 El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada.

1. El dimensionado del número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.
2. En general el viario principal y el secundario tendrá un mínimo de dos (2) carriles de circulación.
3. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario principal, industrial y secundario. El

tratamiento compartido o de coexistencia de tráficos será preceptivo en los viarios de ámbito menor.

4. En general, las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta trescientos (300) centímetros como mínimo o cuatrocientos veinticinco (425) centímetros como máximo. Los valores mínimos y máximos para cada tipología de viario se indican en el anexo II.

Artículo 12.4 El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados.

1. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.
2. En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
3. Las dimensiones de los acerados expresadas en los siguientes apartados se entenderán referidas a una sola margen del viario de las dos que en general lo componen.
4. Los acerados estarán compuestos al menos por dos bandas funcionales:
   a. Banda de circulación peatonal. Destinada al tránsito, libre de obstáculos, de peatones y personas de movilidad reducida. La anchura mínima de esta banda será de ciento cincuenta (150) centímetros.
   b. Banda de servidumbre. Es la zona del acerado en la que se instalarán todos los elementos del viario público fijos o móviles que sobresalgan de la rasante proyectada (arbolado y jardinería, señalización, mobiliario urbano, contenedores, kioscos, marquesinas, alumbrado u otras instalaciones, etc). Las dimensiones de la banda de servicios será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante. En caso de existencia de arbolado la dimensión mínima de esta banda será de ciento veinte (120) centímetros. La banda de servidumbre se situará en la zona del acerado más próxima a la calzada.
5. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima de la banda de circulación peatonal será de trescientos (300) centímetros.
6. No obstante, atendiendo a la especial configuración del centro del núcleo y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas acerados cuya anchura mínima sea de cien (100) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.
7. La pendiente transversal de los acerados se establecerá entre el 1,50 y el 2,00 %.
8. La pendiente longitudinal de los acerados se adaptará a la de la calzada respetando los parámetros mínimos y máximos expresados en el anexo II.

Artículo 12.5 El espacio reservado al estacionamiento de vehículos.

1. Los viarios principales no tendrán espacio reservado al estacionamiento junto a la calzada. En el resto de los viarios urbanos, salvo en los de carácter exclusivamente peatonal, podrán reservarse bandas laterales destinadas al estacionamiento de vehículos

adosadas a la calzada, bien formando parte de la misma, bien formando espacios formalmente diferenciados.

2. Las bandas de estacionamiento deberán disponerse de tal forma que dejen libre las zonas próximas a las intersecciones viarias y que no interfieran en los recorridos peatonales o ciclistas.
3. El dimensionado de las bandas de estacionamiento se realizará teniendo en cuenta la dotación de plazas establecida por el planeamiento, el tipo de vía en que se localice, las características del vehículo y la maniobra de acceso a la plaza.
4. En relación al carril de circulación las bandas de aparcamiento pueden clasificarse en tres tipos:
   a. En línea. Para el viario secundario y el local de ciento ochenta (220) centímetros y para el industrial de doscientos veinte (220) centímetros.
   b. Oblicuos. Para el viario industrial la dimensión mínima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y para el secundario y el local de cuatrocientos veinticinco (425) centímetros.
   c. En batería. Para el viario secundario y local la dimensión mínima será de cuatrocientos veinticinco (425) centímetros y para el viario industrial de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.
5. La pendiente longitudinal y transversal de las bandas de aparcamiento se adaptará a la de la calzada contigua según los parámetros expresados en estas normas.
6. En las bandas destinadas al estacionamiento o en espacios libres públicos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. El número y características geométricas de las plazas se adaptará a los mínimos exigidos por la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 12.6 El espacio reservado a la circulación de bicicletas.

1. Los proyectos de urbanización de los sectores de suelo urbanizable sectorizado deberán incluir la definición de espacios reservados para la circulación de bicicletas en el viario urbano y en los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en el planeamiento.
2. Las zonas para la circulación de bicicletas, podrán crearse, bien delimitando un espacio específico en la calzada, bien yuxtaponiéndolas al espacio de circulación peatonal o bien creando una pista independiente del tráfico rodado y peatonal.
3. Las dimensiones las zonas reservadas para la circulación de bicicletas estarán comprendidas entre ciento veinticinco (125) y doscientos (200) centímetros para vías unidireccionales y entre doscientos veinticinco (225) y doscientos setenta y cinco (275) centímetros, para vías ciclistas bidireccionales.
4. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá preferentemente a la seguridad de ciclistas, peatones y vehículos, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.
5. En los espacios destinados a la circulación de bicicletas se instalará la señalización horizontal, vertical o luminosa precisa para regular circulación entre los propios ciclistas y en las interacciones con el resto de los tráficos. Esta señalización garantizará las condiciones de seguridad e información de los usuarios del viario público.
6. En los proyectos de urbanización se reservarán espacios aptos para la instalación de dispositivos seguros y accesibles para el estacionamiento y amarre de bicicletas.

Artículo 12.7 El espacio compartido. Viarios de coexistencia.

1. En los viarios en los que exista una gran limitación del espacio disponible, en los que las intensidades de tráfico no sean muy elevadas y en los que no exista un claro predominio de un tipo de tráfico sobre los demás se favorecerá la implantación de espacios de uso compartido y flexible del viario.
2. En los viarios de coexistencia de tráficos se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle empleándose una tipología de pavimentos resistente y homogénea.
3. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
4. Las bandas destinadas a la circulación de vehículos dentro de los viarios compartidos se dimensionarán estrictamente. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

Artículo 12.8 La pavimentación de los viarios públicos.

1. La pavimentación del viario público se realizará teniendo en cuenta el clima, el tráfico, la explanada y la disponibilidad de materiales locales, así como los factores que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.
2. Las características superficiales de los pavimentos de los viarios urbanos deberán ofrecer resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, además de ajustarse a la normativa técnica específica de cada material y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
3. Las calzadas del viario principal y secundario se proyectarán con pavimentos continuos flexibles de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares o de hormigón.
4. En las calzadas del viario de tipo local con baja intensidad circulatoria, y en los viarios de circulación compartida se favorecerán soluciones de pavimentación basadas pavimentos homogéneos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales.
5. Las bandas formalizadas destinadas al estacionamiento de vehículos se pavimentarán diferenciadamente de los carriles de circulación, con pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales. Excepcionalmente podrá admitirse la prolongación de la pavimentación de la calzada a la banda de estacionamiento por motivos justificados de carácter funcional, urbanístico o topográfico.
6. En las bandas de circulación peatonal de los acerados se emplearán pavimentos de elementos modulares normalizados de hormigón prefabricado, de terrazo, de aglomerados de cemento o de piedras naturales. En estas bandas no se permitirá el empleo de pavimentos continuos. Las características de estos pavimentos serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.
7. Los acerados de nueva ejecución, y salvo que la edificación adyacente se encuentre consolidada, se confinarán interiormente mediante piezas prefabricadas.

8. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
9. Para el proyecto de los espacios reservados a la circulación de bicicletas se emplearán pavimentos continuos de mezclas asfálticas, pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado que garantizarán la regularidad superficial, la resistencia al deslizamiento y el drenaje. Estas bandas de circulación ciclista no quedarán confinadas con elementos que supongan un resalto con las bandas de funcionales adyacentes. En general, la coloración y textura proyectada para los pavimentos de las bandas para la circulación de bicicletas serán uniformes para todo el municipio. La coloración empleada para estas zonas se distinguirá claramente de las demás bandas del viario público.
10. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y los vehículos se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.
11. Las tapas de arquetas y registros de infraestructuras se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Sección 2ª: El trazado del viario.

Artículo 12.9 El trazado en planta.

1. El trazado del viario urbano responderá a criterios de continuidad de la circulación, a través de una sucesión de alineaciones rectas y circulares de radio constante enlazadas entre sí en los puntos de igual tangencia.
2. En general, salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, para los acuerdos en planta del viario urbano no se emplearán clotoides de transición. Para radios menores de ciento cincuenta (150) metros se podrán emplear transiciones con curvas circulares de tres centros con relación entre radio máximo y radio mínimo de dos a tres.
3. Siempre que sea posible se mantendrá la alineación recta o del mismo radio de curvatura en cada tramo de viario comprendido entre dos intersecciones sucesivas.
4. Se aprovecharán las intersecciones para los cambios de curvatura. Las alteraciones de dirección del eje central se realizarán en el cruce de la forma más simétrica posible para resolver los pasos de peatones y ciclistas.
5. Los acuerdos entre las alineaciones de bordillos que confinan los acerados se realizarán con curvas circulares directas o transiciones con curvas circulares de tres centros. Los parámetros mínimos de trazado de estos acuerdos se exponen en la tabla del anexo II dependiendo de las características del viario afectado. En cualquier caso, para cada tipología de viario, se garantizarán las condiciones de giro de los vehículos de servicio público (bomberos, recogida de basura, etc).

Artículo 12.10 El trazado en alzado.

1. En los cambios de rasante del viario se introducirán acuerdos parabólicos de transición cuyo parámetro estará condicionado por exigencias de la velocidad de proyecto de la vía, visibilidad, confort y estética. Los parámetros mínimos se expresan en anexo II.

2. En general para el diseño en alzado del viario urbano se recomienda:
   a. Evitar crestas y valles demasiado cortos.
   b. No incluir pequeños cambios de pendiente que varíen una rasante continua.
   c. No diseñar curvas horizontales tras cambios de rasante.
3. Las pendientes longitudinales del viario urbano estarán comprendidas entre el 0,50 y el 6,00 %. En tramos de longitud reducida del viario secundario y local podrán admitirse pendientes de hasta el 10 %. Excepcionalmente y previa justificación motivada de la imposibilidad de cumplimiento de estos valores, podrán adoptarse pendientes longitudinales inferiores o superiores a los límites expresados con anterioridad.
4. La pendiente transversal de la calzada se establecerá entre el 1,50 y el 2,50%. Salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, no se emplearán peraltes que superen los valores anteriormente indicados.

Artículo 12.11 Las intersecciones giratorias.

1. Se considera especialmente apropiado el empleo de soluciones tipo giratorio para las intersecciones de los viarios en los que se presenten las siguientes circunstancias:
   a. Que el tráfico de los distintos ramales afluyentes sea similar.
   b. Que existan cuatro o más ramales de acceso.
   c. Que la zona de intersección posea una topografía sensiblemente horizontal.
   d. Que las intensidades de giros a la izquierda sean del orden de 1/3 del volumen total.
   e. Que las longitudes de trenzado sean apropiadas.
2. La isleta central será preferiblemente de geometría circular, aunque en determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso. En la tabla del anexo II se indican los diámetros mínimos de la isleta central en glorietas circulares.
3. El trazado de los ramales de entrada a la glorieta facilitará la reducción gradual de la velocidad, pero sin introducir modificaciones bruscas. El diseño de las salidas de la glorieta permitirá el despeje rápido de la misma, para ello los radios de las curvas de salida serán aproximadamente el doble de las de entrada.
4. La calzada anular tendrá un ancho mínimo de ocho (8) metros. En la tabla del anexo II se indican los parámetros mínimos para cada tipo de viario. Aunque en determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso
5. La calzada anular se dispondrá con la pendiente transversal hacia el exterior con objeto de facilitar la percepción de la intersección, el drenaje y el empalme de las calzadas.

Sección 3ª. La urbanización de los espacios libres.

Artículo 12.12 Condiciones generales.

1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.
2. Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:

- Jardinería y arbolado.
- Riego
- Drenaje
- Pavimentación
- Alumbrado público
- Mobiliario urbano
- Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

3. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que pasen a la tutela del Ayuntamiento.

Artículo 12.13 Criterios de urbanización.

1. El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos de acuerdo con su posición en la ciudad y su destino dotacional. Se atenderá en su configuración a su condición de plaza urbana o jardín, parque urbano o parque suburbano.

2. Plaza urbana o jardín. Son espacios de dimensión reducida, localizados en el interior de la trama urbana, significando lugares de la organización urbana. En general estarán próximos al viario y forman un continuo con la red de calles de la ciudad. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

   a. Arbolado y jardinería ornamental con especies que refuercen el papel de este espacio en la trama urbana.

   b. Pavimentación con materiales similares a los utilizados en las calles peatonales y de tráfico compartido.

   c. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y según la dimensión los juegos de niños.

3. Parque urbano. Son los espacios asi determinados por este Plan, que se localizan junto a las áreas urbanas y dan cobertura a las demandas de ocio, esparcimiento y paseo a los residentes en la viviendas y usuarios de las actividades limítrofes. La elección de estos lugares coincide con terrenos singulares por su posición topográfica, presencia de vegetación o recursos naturales o culturales, la preexistencia de vaguadas etc. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

   a. Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.

   b. Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.

   c. Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes.

   d. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.

   e. Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones etc.

4. Áreas de Ocio. Son espacios de gran dimensión, localizados en el borde las áreas urbanas e incluso separadas de ellas. Tienen por misión destinar al ocio y esparcimiento

de la población lugares de valor ambiental o paisajístico. Su diseño fortalecerá el paisaje con la incorporación de al menos:

a. Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.

b. Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.

c. Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen.

d. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.

e. La ordenación de estos espacios preverá al menos:
   - senderos y caminos peatonales y ciclistas
   - áreas de juego
   - áreas de picnic
   - zonas de acceso y aparcamiento.

Artículo 12.14 Condiciones de protección del arbolado y jardines

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tablones ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta Artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

8. Las masas arbóreas elementos y comunidades vegetales que se sitúen en espacio público, ya sea sistema general o local aunque no esté calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado; cuando sea indispensable la desaparición de algún ejemplar se hará justificadamente.

Artículo 12.15 Sistema de riegos.

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo.

Se aprovecharán las aguas procedentes de los depósitos de recogida de pluviales (si los hubiera) y de las aguas procedentes de la EDAR- siempre y cuando cuente con las autorizaciones que sean necesarias- (Estación Depuradora de Aguas Residuales) municipal, debidamente acondicionadas.

Artículo 12.16 Condiciones del suelo y las tierras.

1. Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.
2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.
3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaran, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.
4. Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los "compos" de basuras urbanas.

Artículo 12.17 Plantación y siembra.

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:
   a. Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.
   b. Demostrando la coincidencia del habitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.
2. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.
3. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.
4. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especie a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.
5. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.
6. Los ajardinamientos a proyectar se aplicarán criterios de sostenibilidad, limitándose a proyectos de jardinería mediterránea, de bajo mantenimiento o xerojardinería en los que primarán el principio de máxima economía.

7. En caso de incluir praderas de césped se evaluará la utilización alternativa de cubiertas inertes decorativas o en todo caso la pradera se ajustará exclusivamente a la utilización de mezclas reconocidas como de bajo consumo de agua.

Artículo 12.18 Conservación de las superficies ajardinadas.

1. En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengan obligados a realizarlos.
2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.
3. Las labores de ejecución y mantenimiento de parques y jardines públicos o privados de nueva construcción se realizarán siguiendo las prescripciones contempladas en las Normas Técnicas de Jardinería y Paisajismo aplicables en su caso.
4. Para tareas de remodelación y mantenimiento general de parques y jardines públicos se seguirán asimismo las prescripciones contempladas en las Normas Técnicas de Jardinería y Paisajismo aplicables en su caso.

Sección 4ª. Equipamiento y mobiliario urbano.

Artículo 12.19 Condiciones generales.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encarcelados en alguna de sus partes.

Artículo 12.20 Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

1. En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.
2. Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.
3. En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.
4. Las áreas de juego de niños contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.
5. Se cumplirán las previsiones contenidas en el Decreto 127/2001 publicado en el BOJA nº 66 del año 2001 Sobre mediadas de seguridad en parques y jardines.

Artículo 12.21 Papeleras y bancos

1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.

2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

Sección 5ª. Las infraestructuras y servicios urbanos básicos.

Artículo 12.22 El dimensionado y la conexión de las redes.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras necesarias para implantar los usos previstos por el planeamiento. Para el cálculo de las demandas de cada uno de los servicios urbanos básicos en cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica correspondiente a cada infraestructura.
2. Los proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos y su conexión con las redes principales aptas para la alimentación. Estas conexiones, si fuera necesario, deberán extenderse fuera de la delimitación de los sectores.

Artículo 12.23 Red de abastecimiento de agua potable.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. Los proyectos de urbanización justificarán adecuadamente los consumos a abastecer y las condiciones de dimensionado y ejecución de las redes.
2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán redes y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.
3. En general, los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.
4. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa o compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.
5. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto por las de la compañía suministradora.
6. Medidas complementarias de Calidad Ambiental:

   a. Las Infraestructuras para el abastecimiento urbano se diseñarán de manera que quede garantizada una gestión integral y sostenible del ciclo del agua.

   b. Las diferentes redes e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.

   c. Se deben realizar obras para la reducción de las pérdidas en las redes de abastecimiento en baja (distribución dentro del núcleo de población) siendo el objetivo un mínimo de reducción del 10% anual. Además, se sugiere la creación de un sistema de información para detección de fugas en las redes de suministro debiendo realizarse en los primeros cinco años de vigencia del Plan.

d. Se aconseja fomentar el uso de agua no potable para usos tolerables debiéndose construir progresivamente almacenamientos de pluviales.

e. En el abastecimiento para usos no potables de las instalaciones, el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales.

Artículo 12.24 Red de saneamiento.

1. Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.
2. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias introducirán progresivamente el sistema de saneamiento separativo. Motivadamente, y previo informe de la compañía suministradora, se justificará la imposibilidad técnica de establecer el sistema separativo en zonas concretas de la actuación.
3. Las parcelas localizadas en áreas con redes separativas contarán arquetas de vertido claramente diferenciadas e identificadas para aguas residuales y para las aguas pluviales y de drenaje.
4. Las redes de saneamiento discurrirán por viarios de titularidad pública. Justificadamente, por razones urbanísticas o estrictamente constructivas, podrá admitirse la instalación de redes por zonas verdes públicas.
5. En general, el trazado en planta de las redes de aguas pluviales se ajustará el eje de la calzada mientras que las de aguas residuales se instalarán bajo cada uno de los dos acerados sirviendo a las edificaciones contiguas. En el viario principal y viario con segregación de calzadas podrán disponerse varios colectores de aguas pluviales que sirvan a cada una de las márgenes del viario.
6. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa o compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 12.25 Alumbrado público.

1. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes.
2. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, cumpliéndose los mínimos establecidos en el anexo II. En los proyectos de urbanización se estudiará especialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas.
3. Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.
4. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura igual o inferior a doce (12) metros.
5. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor. La

alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas. Se utilizarán relojes astronómicos y sistemas de telegestión.

6. Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.
7. Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.
8. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Las potencias de las lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo, disminuir las molestias en las viviendas y fomentar el ahorro energético.
9. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.
10. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.
11. Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

Artículo 12.26 Las infraestructuras para el suministro de energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos a implantar, Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.
2. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.
3. Serán de aplicación las Normas Técnicas de construcción y montaje de las instalaciones eléctricas de distribución de Sevillana-Endesa o de la compañía suministradora del servicio vigente en cada momento.
4. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes eléctricas se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Cuando las redes existentes en el ámbito a reurbanizar sean ya subterráneas se renovarán los conductores, salvo cuando se justifique su improcedencia técnica o reciente mejora.
5. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen.
6. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones eléctricas aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar en alta, en media y en baja tensión. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas en alta tensión con la actuación urbanizadora.
7. Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. Sólo en casos estrictamente necesarios

y justificados se preverán centros de transformación en espacios públicos que habrán de ser subterráneos.

Artículo 12.27 Las redes de telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.
2. El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, y dando audiencia a los interesados, podrá establecer, de acuerdo con la legislación estatal, la obligación de compartir emplazamientos por parte de diferentes operadores, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos. La obligación de compartir puede desestimarse si se justifica la imposibilidad técnica, o si las condiciones no son razonables, o bien si el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre los límites de exposición del uso compartido, pueda ser superior al de las instalaciones por separado.
3. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.
4. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones de telecomunicaciones aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas con la actuación urbanizadora.
5. Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.
6. En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y arquetas de registro correspondientes para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación.

Artículo 12.28 Red de riego.

1. Los proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado del viario urbano y de los espacios libres. Las condiciones de diseño de los elementos de mobiliario urbano seguirán criterios de uniformidad para las distintas áreas de la ciudad.
2. Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicas, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

3. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.
4. Se proyectarán instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. El proyecto, ejecución y legalización de estas instalaciones se adaptará a la normativa hidrológica vigente.

Artículo 12.29 Coordinación de los servicios urbanos básicos.

1. Los proyectos de urbanización establecerán el orden de disposición de los servicios y sus elementos de registro en el espacio público. Las dimensiones de los acerados serán las suficientes para alojar todos los servicios urbanos previstos, con las condiciones de separación e instalación establecidas en sus normativas técnicas específicas.
2. En general, los servicios urbanos se distribuirán de forma que las redes que más acometidas requieran queden más próximas a las bandas de edificación, quedando las redes de transporte y el alumbrado público en la zona más exterior del acerado.
3. Se recomienda la inclusión en los proyectos de urbanización de un plano conjunto de servicios urbanos a implantar, con la definición en planta de los trazados y ubicación de arquetas y elementos singulares de cada infraestructura.
4. En los proyectos de urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable no se construirán elementos que puedan deteriorarse durante la fase posterior de edificación. Es recomendable, siempre que sea posible, reservar libre de servicios el último metro del acerado hasta la construcción de los edificios.

Artículo 12.30 Otras condiciones a la Ejecución de la Urbanización.

1. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios a realizar.
2. Los materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como de las obras de urbanización deberán ser reutilizados como material de relleno para la restauración de áreas degradadas o trasladados a vertedero autorizado. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas.
3. Se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentación, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.
4. Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras, debiendo ser entregados para su gestión al servicio municipal o mediante retirada por Gestor de Residuos Urbanos autorizado para posterior valorización de los mismos, según establece la *Ley 10/98, de 21 de abril,* de Residuos.
5. Tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento, se estará a lo dispuesto por el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero,* por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

Sección 6ª. La urbanización del Conjunto Histórico de la ciudad.

Artículo 12.31 Aplicación.

Las normas contenidas en la presente Sección serán de aplicación a las obras de urbanización interna del Conjunto Histórico

Artículo 12.32 Directrices para la urbanización del Conjunto Histórico.

1. Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Conjunto Histórico deberán desarrollar las Directrices de Urbanización contenidas en el presente Plan con carácter indicativo. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos podrán proponer soluciones diferentes a las previstas, debiendo justificar la solución adoptada con base a las mejoras que ésta suponga con relación a las citadas Directrices de Urbanización.
2. Además de los aspectos técnicos y documentales de obligado cumplimiento, los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del área central de la ciudad deberán:
    a. Tender a soluciones constructivas y acabados, que mediante la utilización de elementos y criterios semejantes de pavimentación, amueblamiento urbano y alumbrado público, permitan la identificación del área central como una zona con características de urbanización propias y de calidad, sin perjuicio de establecer tratamientos singulares a espacios que sus especiales condiciones urbanas o culturales así lo demanden.
    b. Favorecer y proteger al peatón, estableciendo itinerarios continuos y accesibles, especialmente en zonas en las que se prevea gran afluencia debido a la concentración de actividades comerciales o administrativas.
    c. Establecer secciones de tipo compartido en viarios no integrados en la red urbana principal en los que la sección mínima disponible sea inferior a setecientos (700) centímetros.
    d. Diseñar la sección transversal del viario y sus intersecciones de forma que garantice el acceso de los vehículos de transporte y servicios públicos que los utilicen habitualmente. En caso de que se proyecten soluciones que impidan o dificulten los recorridos de los servicios públicos deberán coordinarse con los servicios municipales competentes itinerarios alternativos de acceso.
    e. Establecer medidas de reducción de la velocidad de los vehículos, especialmente en las zonas de acceso al área central desde los viarios interurbanos y principales. Se favorecerá la delimitación de recintos identificados como zonas 30 o 15, en áreas con uso mayoritariamente residencial y viarios no integrados en la red urbana principal, en los que se limitará la velocidad a 30 o 15 Km/h.

Artículo 12.33 Actuaciones integrales de reurbanización.

1. Las actuaciones de urbanización o de obras ordinarias que se ejecuten dentro del ámbito central de la ciudad deberán coordinarse con todas las compañías de servicio afectadas de forma que se minimice el número de intervenciones sobre el viario público.
2. El promotor de la actuación previo al inicio deberá recabar de las compañías suministradoras y servicios municipales afectados las necesidades de intervención y mejora en sus infraestructuras. Cuando varias compañías de servicio manifiesten la necesidad de intervención sobre una misma zona el Ayuntamiento actuará como coordinador y supervisor de la actuación.

Artículo 12.34 Adaptación de las infraestructuras.

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de infraestructuras por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea.
2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Área Central de Baeza deberán incluir el soterramiento todos los tendidos aéreos de infraestructuras existentes para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.
3. Las puertas de los contadores, cajas de acometida u otros registros que hayan de empotrarse en la fachada deberán estar revestidas exteriormente con los mismos materiales y acabados de ésta.
4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.
5. Los proyectos de rehabilitación o arreglo de la fachada de las edificaciones deberán ocultar, mediante el procedimiento constructivo idóneo según las características de la edificación, las redes aéreas existentes adosadas a la fachada.
6. Excepcionalmente, en suelo urbano y debido a preexistencias o condicionantes urbanísticos que impidan físicamente la materialización de las medidas descritas en los apartados anteriores podrá autorizarse el empleo de otras soluciones infraestructurales sustitutivas.

Sección 7ª. Anexos de características del viario.

Artículo 12.35 Anexos de características del viario.

Anexo I. Resumen del tipo de viario y los elementos que lo integrarán.

		VIARIO PRINCIPAL	VIARIO SECUNDARIO	VIARIO LOCAL ÁREAS URBANAS**	VIARIO DE ÁMBITO MENOR***	VIARIO INDUSTRIAL
VIARIO COMPLETO* (mínimo en metros)		**20**	**16**	**12**	**9**	**16**
CIRCULACIÓN VEHÍCULOS						
	Calzada 1 carril y sentido único de circulación	**no permitido**	**no permitido**	**recomendado**	-	-
	Calzada 2 o más carriles circulación	**mínimo 2 carriles**	**mínimo 2 carriles**	-	**no permitido**	**recomendado**
	Tratamiento	**segregado obligatorio**	**segregado obligatorio**	**compartido recomendado**	**compartido obligatorio**	**segregado obligatorio**
ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS						
	Bandas de aparcamiento mínimas	**permitido puntualmente**	**mínimo 2 bandas**	**mínimo 1 banda**	-	**mínimo 2 bandas**
	Bandas de aparcamiento recomendadas	-	-	**recomendado 2 bandas**	**recomendado 1 banda**	-
CIRCULACIÓN PEATONAL. ACERADOS						
	Banda circulación peatonal	**mínimo 2 bandas**	**mínimo 2 bandas**	**mínimo 2 bandas**	**mínimo 2 bandas**	**mínimo 2 bandas**
CIRCULACIÓN CICLISTA						
	Unidireccional ligado a calzada de tráfico rodado o banda peatonal	**mínimo 2 bandas**	**mínimo 2 bandas**	-	-	**recomendado 2 bandas**
	Bidireccional	-	-	**recomendado**	-	-
ARBOLADO						
	Obligatoriedad plantación	**SI**	**SI**	**SI**	-	**SI**
	Banda de arbolado	**mínimo 2 bandas**	**mínimo 2 bandas**	**mínimo 2 bandas**	**recomendado**	**mínimo 2 bandas**

** Dimensión MÍNIMA en metros comprendida entre las alineaciones opuestas.*

*** Se entenderá como viario local el que esté servido al menos en uno de sus extremos por vías de carácter secundario, la velocidad esté limitada a treinta (30) Km/h y sirva a áreas residenciales con edificación retranqueada al menos en tres (3) metros o unifamiliar no retranqueada.*

**** Se entenderá como viario de ámbito menor el que posea una longitud inferior a setenta (70) metros, sirva a un máximo de veinte (20) viviendas, esté servido en sus extremos por vías de carácter local con doble sentido de circulación, la velocidad esté limitada a treinta (30) Km/h y la fachada de edificación esté retranqueada al menos en cuatro (4) metros.*

Anexo II. Dimensiones de los elementos que componen el viario.

	VIARIO PRINCIPAL		VIARIO SECUNDARIO		VIARIO LOCAL AREAS URBANAS		VIARIO DE AMBITO MENOR		VIARIO INDUSTRIAL	
	MINIMO	RECOMENDADO	MINIMO	RECOMENDADO	MINIMO	RECOMENDADO	MINIMO	RECOMENDADO	MINIMO	RECOMENDADO
VIARIO COMPLETO* (m)	20	22-25	16	18-22	12	14-16	9	10-12	16	18-22
Dimensión en metros comprendida entre las alineaciones opuestas.										
CIRCULACIÓN VEHÍCULOS										
Calzada 1 carril y sentido único de circulación(m)	-	-	3,25	3,50-3,75	3,00	3,25-3,50	-	-	3,75	3,75-4,25
Calzada 2 o más carriles circulación (m por carril)	3,25	3,50	3,00	3,25	2,75	3,00	2,75	3,00	3,50	3,50-3,75
PARÁMETROS DE TRAZADO										
Acuerdos circulares mínimos en planta para alineaciones de bordillo (m)	20,00	20,00-25,00	7,50	10,00-15,00	5,00	7,50-12,50	-	-	15,00	15,00-25,00
Pendiente longitudinal del viario (mínimo/máximo %)	0,50% / 6,00%	1,00%	0,50% / 8,00%	1,00%	1,00% / 8,00%	1,50%	1,00% / 8,00%	1,50%	0,50% / 6,00%	1,00%
Pendiente transversal del viario (mínimo/máximo %)	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%
Parámetro acuerdo vertical parabólico, (Kv) (cóncavos y convexos)	1.000,00	1.500-2.000	600,00	1.000,00	300,00	600,00	-	-	600,00	1.000-1.500
Calzada anular en glorietas (m)	10,00	10,00-12,00	8,00	10,00-12,00	-	-	-	-	12,00	12,00-14,00
Diámetro interior de glorietas (m)	35,00	35,00-45,00	22,00	25,00-30,00	-	-	-	-	25,00	30,00-40,00
ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS										
Linea(m)	2,25	2,5	2,25	2,5	2,25	2,30	2,25	2,30	2,25	2,25-2,50
Oblicuo (m)	4,50	4,75	4,25	4,25-4,50	4,25	4,25-4,50	-	-	4,50	4,50-5,00
Batería (m)	4,50	4,75	4,50	4,50-4,75	4,25	4,25-4,50	-	-	4,75	4,75-5,00
CIRCULACIÓN PEATONAL. ACERADOS										
Banda circulación peatonal** (m)	3,00	4,00-5,00	1,50	2	1,75	3,00	-	-	2,50	3,00-5,00
Banda de servidumbre sin arbolado** (m)	0,80	1,00	0,60	0,80	0,50	0,60	-	-	0,80	1,00
Banda de servidumbre con arbolado** (m)	1,50	2,00	1,35	1,50	1,00	1,20	-	-	1,50	2,00
*** Dimensiones mínimas en metros por cada fachada*										
CIRCULACIÓN CICLISTA										
Unidireccional	1,25	2	1,25	1,75			-	-	1,25 (*)	2
Bidireccional	2,25	2,75	2,00	2,50			-	-	2,25(*)	2,75
ARBOLADO										
Obligatoriedad plantación	SI	ambos acerados	SI	ambos acerados	-	SI	-	SI	NO	
Perímetros especies	18	22-24	18	20	18	20	18	22-24		
ALUMBRADO PÚBLICO										
Altura columnas/báculos	9,00	9,00-12,00	8,00	8,00-12,00	4,50	4,50-8,00	4,00	4,00-6,00	8,00	8,00-12,00
Apoyo iluminación peatonal (brazos/columnas)	Sí	-	-	SI	-	-	-	-	Sí	-
Iluminancia media	30	30-40	25	30-35	15	20-25	20	20-25	25	25-35
Luminaria	VSAP	VSAP	-	VSAP	-	VSAP	-	VSAP	VSAP	VSAP
AMUEBLAMIENTO URBANO										
Bancos	SI	cada 50 m	-	NO	-	puntualmente	SI	cada 40 m	-	NO
Papeleras	Sí	cada 50 m	Sí		Sí		Sí	cada 40 m	Sí	cada 50 m
Disuasión aparcamiento	-	puntualmente	-	puntualmente	-	puntualmente	Sí	cada 2,00 m	-	puntualmente
* Sólo en vías principales de acceso y distribución										
(*) Salvo que el Ayuntamiento considere más adecuada HM para el Conjunto Histórico o zonas de gran afluencia de público										

TÍTULO XIII: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL.

Capítulo I: Disposiciones Generales.

Artículo 13.1 Contenido y Alcance.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal, histórico, arquitectónico, etnológico, arqueológico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Baeza.

Artículo 13.2 Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Baeza previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA y de la LPHA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. Las determinaciones de ordenación urbanística del Conjunto Histórico, desde la perspectiva de su protección y puesta en valor incluyendo la catalogación de los elementos a proteger en dicho ámbito.
3. La identificación de los elementos de valor patrimonial y construcciones de interés en el ámbito exterior al Conjunto Histórico y resto del término municipal, incluyéndose listado y fichas de protección de los mismos.
4. La protección y cautelas del patrimonio arqueológico, incluyendo la delimitación de las zonas a cautelar con su correspondiente Listado, fichas de protección y normativa de aplicación.

Artículo 13.3 Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Baeza los siguientes organismos y personas:

1. La Consejería de Cultura y Patrimonio, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.
2. El Ayuntamiento de Baeza, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
3. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 13.4 Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio previstas en este Plan, se consideran los siguientes medios económicos:

1. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
2. La inversión directa Municipal.
3. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Baeza.

4. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
5. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
6. La subvención, con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Baeza a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

Artículo 13.5 Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan en los contenidos que se relacionan a continuación, y, en consecuencia, los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Monumentos, Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas o de cualquiera otra de las tipologías de Bienes de Interés Cultural definidas en el artículo 25 de la LPHA así como la delimitación de los entornos que en su caso estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan General.
2. El presente Plan General recoge los contenidos urbanísticos o, en su caso, prevé los instrumentos de planeamiento de desarrollo necesarios para la protección del Conjunto Histórico de Baeza así como de los restantes bienes de interés cultural localizados en su término municipal, según lo establecido en el artículo 31 de la LPHA.

Artículo 13.6 Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

Capítulo II: La ordenación estructural y pormenorizada en el municipio y su régimen de protección.

Artículo 13.7 Elementos de valor que forman parte de la ordenación estructural.

1. El presente Plan General considera como bienes de valor que forman parte de la ordenación estructural a los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz localizados en el municipio de Baeza. Éstos son los reconocidos por la ley 14/2007 del Patrimonio Histórico Andaluz, al contar con expediente de declaración como Bien de Interés Cultural o estar inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en cualquiera de las tipologías establecidas en el artículo 25 de la LPHA.

La declaración de nuevos Bienes de Interés Cultural o su desclasificación no supone modificación del presente Plan o del Listado de Elementos Protegidos complementario al mismo.

2. El Conjunto Histórico de Baeza delimitado según Declaración de 1968 (Decreto de 10 de marzo de 1968) que contempla dos zonas, Zona Histórico Artística y Zona de Respeto, se considera un ámbito urbano de valor que forma parte de la ordenación estructural del núcleo de Baeza.

3. Relación de elementos de valor estructural incluidos en el Conjunto Histórico de Baeza:

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

4. Completan los elementos de valor estructural en el municipio de Baeza los siguientes elementos localizados en el ámbito exterior al Conjunto Histórico y resto del término

municipal que se incluyen en el Listado y fichas de bienes de interés patrimonial protegidos por el presente Plan General:

DENOMINACIÓN	Situación Administrativa S/ Delegación Cultura JA	Resolución
Yacimiento Gil de Olid	BIC Zona Arqueológica	Declarado 21/09/2004
Castillo de Jarafe	BIC Monumento	Declarado BOE 05/05/1949 y 25/06/1985
Hacienda La Laguna	BIC Monumento	Declarado BOJA 26/06/2007
La Laguna	BIC Monumento (Incluido en expte. de La Laguna)	Declarado BOJA 26/06/2007
Puente sobre Río Torres	BIC Monumento (Incluido en expte. de La Laguna)	Declarado BOJA 26/06/2007
Fuente Nueva	BIC Monumento (Incluido en expte. de La Laguna)	Declarado BOJA 26/06/2007
Puente del Obispo	---	---
Puente de Mazuecos	---	---

5. Forman parte de la ordenación pormenorizada en el municipio de Baeza los demás edificios, construcciones y elementos protegidos que se incluyen en el Listado y fichas de Elementos Protegidos que complementan al presente Plan así como en el Catálogo del Plan Especial del Centro Histórico.

Artículo 13.8 Régimen de protección del Conjunto Histórico de Baeza.

1. El planeamiento urbanístico del Conjunto Histórico de Baeza debe desarrollar los contenidos establecidos en el art.º 31 de la LPHA. A tal efecto, en el plazo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento de Baeza deberá redactar un nuevo Plan Especial del Centro Histórico, con fines exclusivos de Protección, procediendo asimismo a la revisión del Catálogo en dicho ámbito. Dicho Plan Especial responderá a las siguientes condiciones:

A) Ámbito: Abarcará las zonas histórico-artística y de respeto establecidas en su declaración, manteniendo el ámbito del Plan Especial de 1990.

B) Objetivos:

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

C) Contenidos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. En tanto se redacta el nuevo Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Baeza, se mantiene vigente, con carácter transitorio, el Plan Especial así como el Catálogo de protección del Centro Histórico complementario a dicho Plan Especial aprobado definitivamente el 12 de julio de 1990. Las determinaciones del Plan Especial deben considerarse parte de la ordenación pormenorizada preceptiva del presente Plan General para el ámbito del Centro Histórico.

3. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el Plan Especial de 1990 que el Plan General asume transitoriamente son las siguientes:

a. Calificación del Centro Histórico en diferentes subzonas de ordenanzas, estableciendo, con carácter general o para cada una de ellas las siguientes determinaciones:

*Condiciones de parcelación.

*Posición de la edificación en la parcela: fondo máximo edificable y retranqueos.

*Tipologías edificatorias.

*Edificabilidad.

*Cubiertas y construcciones sobre cubierta

* Elementos permitidos y prohibidos.

*Condiciones estéticas.

*Condiciones de los usos.

b. Establece la altura de la edificación y ordenanzas gráficas de protección de la imagen urbana en los espacios urbanos de mayor valor.

c. Incorpora el Catálogo de elementos de valor histórico, arquitectónico o urbanístico a proteger en el Centro Histórico y la normativa de protección diferenciando niveles de protección.

Artículo 13.9 Prevalencia de las determinaciones del Plan General y modificaciones del PE del Centro Histórico de Baeza.

1. Con carácter general y de forma transitoria hasta su revisión, prevalecerán las determinaciones del PE sobre las del Plan General, no obstante, el Plan General incorpora directamente las modificaciones recogidas en el apartado siguiente.

2. Las modificaciones puntualmente operadas por el Plan General sobre el PE del Centro Histórico de 1990 se refieren a las siguientes determinaciones:

a) Normas urbanísticas y ordenanzas. Además de las modificaciones de las Normas de Protección Arqueológica ya recogidas en la presente normativa, se modifican diversos artículos de las ordenanzas de las zonas del Centro Histórico cuya nueva redacción se recoge en el Artículo 11.11 y Artículo 11.12 de las presentes Normas.

b) Calificación del suelo. Los cambios puntuales de la calificación de suelo se recogen en el plano de Ordenación Urbana 06 “Ordenanzas, Alturas y Ordenanzas Gráficas en el Ámbito del Plan Especial del Centro Histórico y en el cuadro siguiente:

Situación	**Calificación según PE 1990**	**Calificación según nuevo PGOU**
Apertura de vial desde calle General Marchesi.	Unidad nº 2 Residencial ED 10 viv.	Uso residencial, zona de ordenanza Z-1 (unidad de actuación eliminada)
Ruinas de San Pedro en C/ San Pedro-Sta. Catalina	Unidad nº 4 Equipamiento	Uso residencial, zona de ordenanza Z-1 (unidad de actuación eliminada)
Parcela en C/ de los Molinos	Tolerancia Industrial	Uso residencial, zona de ordenanza Z-4 (uso industrial inadecuado en el casco)
C/ La Gloria – C/ Antonio Machado	Tolerancia Industrial	Uso residencial, zona de ordenanza Z-3 (uso industrial ya sustituido por residencial)
Callejón de Ochoa-Plaza Requena	Tolerancia Industrial	Uso residencial, zona de ordenanza Z-1 (uso industrial ya sustituido por residencial)
Escuela de Turismo en Avda. Alcalde Puche Pardo	Equipamiento	Terciario, ordenanza T2 del PGOU (Escuela de Turismo Municipal y usos terciarios existentes)
Avda. Alcalde Puche Pardo	Equipamiento	SGEQ-S-BA-5 Nuevo Mercado (Se cambia el tipo de equipamiento previsto)
Avda. Andalucía, Parque Móvil de Obras Públicas	Equipamiento	- SGEL-BA-1 Ampliación Parque Leocadio Marín. - Equipamiento Educativo, Ampliación

		Colegio “Ángel López Salazar”. - Uso residencial, zona de ordenanza Ru del PGOU (Mantenimiento de las Viviendas de Obras Públicas).
C/ Miguel de los Santos	Residencial	Equipamiento Docente existente “ Colegio Antonio Machado” (Parcelas a ambos lados de la calle)
C/ Barbacana	Equipamiento	Uso residencial, zona de ordenanza Z-1 (Viviendas de Promoción Pública ejecutadas)
C/ Jaime Vicent Vives - Cuesta de San Benito	Viario (sin prever sistema de ejecución)	Uso residencial, zona de ordenanza Rm (Viviendas existentes ejecutadas)
C/ Argentina – Conexión Paseo Antonio Machado	Viario(sin prever sistema de ejecución)	Uso residencial, zona de ordenanza Z-1 (Vivienda existente ejecutada)
Parcela en Paseo Antonio Machado	Residencial Mixto	Residencial Mixto y Espacios Libres Privados. (Ejecutado)
Parcela en C/ Jorge Manrique (Colonia)	Espacio Libre (sin prever sistema de ejecución)	Uso residencial, zona de ordenanza Col y Espacio Libre Privado (vivienda existente)
Diversas parcelas en Colonias	Residencial Unifamiliar	Uso residencial, zona de ordenanza Col y Espacio Libre Privado.
Parcelas en C/ Huerta de San Antón	Residencial Unifamiliar y Viario (sin prever sistema de ejec.)	Uso residencial, zona de ordenanza Ru (Edificación ejecutada recientemente)
C/ Rodrigo Pérez de Molina	Residencial Unifamiliar	Espacios Libres (Ejecutados)
Parcelas junto a Iglesia de San Andrés	Espacios Libres (sin prever sistema de ejec.)	Uso residencial, zona de ordenanza Z-4 (Edificaciones existentes)
Diversos tramos de Muralla y Torreones	No identificados, incluidos en distintas zonas	Uso Equipamiento

c) Determinación de alturas. Afecta a las parcelas de calle San Ildefonso nº 11, 13 y 15.

Situación	**Altura según PE 1990**	**Altura según nuevo PGOU**
Calle San Ildefonso nº 11, 13 y 15	Altura, 2 plantas	La altura de 3 plantas fue acordada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 18/01/2007. (Se trata de unas casas que fueron demolidas por fuerza mayor, un accidente aéreo, y se han vuelto a reconstruir con la altura que tenían)

d) Áreas de intervención.

El Plan general elimina las unidades de actuación nº 2 y nº 4 del PE asignándoles la calificación y zona de ordenanza correspondiente. Asimismo, prevalecerán las

determinaciones del PG en las nuevas áreas de intervención previstas por éste en el ámbito del PE. Dichas áreas son las siguientes:

- SUNC-BA-17, Mercado Municipal, Plaza de San Francisco (incluida en el ámbito del PE y en el Conjunto Histórico)

- SUNC-BA-20- c/ Julio Burell (incluida en el ámbito del PE y en el Conjunto Histórico)

- SUC-BA- ED-2, c/ Los Gatos (incluida en el ámbito del PE y en el Conjunto Histórico)

- SUNC-BA-7, Nuevo Mercado (incluida en el ámbito del PE y no incluida en el Conjunto Histórico).

- SUNC-BA-14 Cooperativa El Alcázar (incluida parcialmente en el ámbito del PE y no incluida en el Conjunto Histórico).

- SUNC-BA-15, c/Diego de Hoces-c/Sierra Morena (incluida parcialmente en el ámbito del PE pero no incluida en el Conjunto Histórico).

e) Delimitación de entornos de BIC.

Se suprimen las propuestas de entornos de BIC y propuestas de BIC recogidos en el PE, aplicándose los entornos previstos en el Plan General de acuerdo con la Disposición Adicional IV de la Ley 14/2007.

f) Ampliación del número de edificios protegidos en el Centro Histórico.

El Plan General amplía el número de edificios a proteger, que no habían sido incluidos en el Catálogo de 1990, asignándoles los niveles de protección previstos en el PE. Las fichas correspondientes, siguiendo el mismo modelo de las fichas del Catálogo del PE, se incorporan en el documento de Ampliación del Catálogo del PE incorporado por el Plan General. Dichos edificios se identifican en el Plano 05. Protecciones en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico y Entornos de BIC. 1:1000.

g) Ampliación de contenidos de protección sobre dos edificios catalogados por el PE.

- En la ficha nº 146, correspondiente a c/ Sacramento nº 36, se incorpora la protección de la bóveda apuntada y pinturas murales existentes.

- En la ficha nº 460, correspondiente a c/ Enrique Moreno nº 12, se protege la capilla con pinturas murales existente.

h) Incorporación de otros elementos a proteger incluidos en el Listado de Bienes Protegidos del Plan General.

El Plan general protege directamente los Jardines de interés patrimonial así como los bienes de interés etnológico localizados en el ámbito del Centro Histórico. Dichos elementos se identifican en el Plano 05. Protecciones en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico y Entornos de BIC.

3. En las Disposiciones Finales de esta normativa se recoge la relación de artículos de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan Especial que quedan derogadas al ser modificadas por el Plan General.

Artículo 13.10 Régimen de protección de los Bienes Inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

1. Condiciones generales.

a. Los Bienes de Interés Cultural o inscritos en el CGPHA, así como los bienes propuestos como BIC por el presente Plan General estarán sujetos al régimen de protección que se deriva de los principios de la LPHA siéndoles de aplicación lo establecido en el Capítulo III de la misma. Con carácter general, las actuaciones sobre este tipo de inmuebles se rigen por lo establecido en los artículos 33 a 36 de la LPHA:

b. No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, salvo que resulte imprescindible, y, en todo caso, previa autorización de la Consejería competente.

c. Se prohíbe la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos.

d. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles inscritos como BIC o perturbe su contemplación.

e. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones, para proceder a cualquier intervención que suponga alteración o cambio en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno.

f. Será necesario comunicar a la Consejería competente la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia.

g. La solicitud de autorización o la comunicación establecida anteriormente, deberá acompañarse del proyecto de conservación correspondiente a la intervención que se pretenda realizar.

h. Las actuaciones no sometidas legalmente al trámite de la licencia municipal que hubieren de realizarse en Bienes de Interés Cultural, en su entorno, o en bienes de catalogación general, requerirán asimismo autorización previa de la Consejería competente.

i. La incoación del procedimiento para la catalogación de un inmueble como Bien de Interés Cultural determinará la suspensión de las actuaciones que se estén desarrollando sobre el mismo, y de las licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas, hasta tanto se obtenga la autorización de la Consejería competente. La denegación de la autorización llevará aparejada la necesidad de proceder a la revocación total o parcial de la licencia concedida.

2. Régimen de las situaciones de ruina.

El régimen de las situaciones de ruina de los bienes inscritos, será el establecido en el artículo 37 de la LPHA:

a. La Consejería competente deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

b. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

c. En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa la autorización prevista en el artículo 33 de la LPHA. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atendrán a los términos previstos en la citada autorización.

3. Régimen de las demoliciones.

El régimen de las demoliciones de bienes inscritos se regirá por lo establecido en el artículo 38 de la LPHA:

a. No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente.

b. Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

c. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente conforme al artículo 30 de la LPHA.

4. Entornos.

Las declaraciones e inscripciones patrimoniales existentes para los BIC del municipio de Baeza no establecen dichos ámbitos por lo que desde el planeamiento se propone una delimitación que es la establecida por el PE de 1990 que queda recogida en el plano de ordenación correspondiente del Centro Histórico. Esta propuesta de delimitación de entornos constituye parte de la ordenación pormenorizada potestativa del Plan.

En todo caso, podrá ser de aplicación lo que establece la Disposición Adicional cuarta de la LPHA, para los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:

a) Cincuenta metros en suelo urbano.

b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

Este entorno podrá ser revisado mediante expediente de modificación de la declaración del Bien de Interés Cultural.

En el Plano de Ordenación Nº 05: Ordenación Completa. Protecciones en el Ámbito del Plan Especial del Centro Histórico se recogen las propuestas de entornos de los BIC monumentos declarados con anterioridad a la Ley de PHE de 1985 o por el Decreto de 1949 de instalaciones defensivas. Asimismo, se recoge en Anexo II de la Memoria de Ordenación la relación de parcelas catastrales que incluye cada uno de los entornos.

Capítulo III. Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico.

Artículo 13.11 Patrimonio Arqueológico. Definición y desarrollo normativo de la Carta Arqueológica.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 47 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo aguas territoriales españolas.

2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente indicados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que puedan suponer la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

3. De acuerdo con los principios de la LPHA son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar, todo ello de acuerdo con la legislación del Estado.

4. Una vez redactada la Carta Arqueológica del municipio de Baeza, el Ayuntamiento deberá proceder a la redacción de unas Normas Urbanísticas Complementarias o la figura de planeamiento que proceda para establecer las condiciones de protección arqueológica efectivas en su término municipal. Las Normas Urbanísticas Complementarias o la figura de planeamiento que proceda deberán estar aprobadas en un plazo inferior a 20 meses desde la Aprobación de la citada Carta Arqueológica.

5. Dichas Normas de Protección Arqueológica, en caso de contravenir las determinaciones urbanísticas del presente Plan General, requerirán la tramitación previa o simultánea de las modificaciones de planeamiento que correspondan en su caso.

Artículo 13.12 Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Baeza.

1. La anterior definición se aplica a cualquier sitio de interés arqueológico que pueda documentarse en el Término Municipal de Baeza.

2. Los suelos que se califiquen como yacimientos arqueológicos en el Término Municipal estarán sometidos al régimen definido en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

3. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro, producto del hallazgo casual o como resultado de una actividad encaminada específicamente a la evaluación arqueológica de los suelos.

4. Según establece el Título V de la Ley 14/2007 de PHA, todo propietario de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos.

5. Quedarán suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable.

6. En el ámbito del Centro Histórico de Baeza se establecen diferentes zonas de protección arqueológica asignándose unas condiciones de prospección cautelar para cada una de ellas.

Dichas Normas de Protección desarrollan los contenidos exigidos en el artículo 31.1. g) de la LPHA, como normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del Conjunto Histórico declarado.

Artículo 13.13 Relación de Yacimientos arqueológicos del municipio de Baeza.

Los yacimientos arqueológicos quedan identificados en el plano de ordenación del suelo no urbanizable del término municipal. Se identifican por sus coordenadas UTM si bien debe considerarse como ámbito afectado por la protección un área circular de 300 (trescientos) metros de radio en torno al mismo.

	Identific. PGOU	Situación S/ Delegación Cultura JA
Gil de Olid	Zona Arqueológica	BIC Zona Arqueológica Resolución de 21/09/2004
Cortijo del Ahorcado	Y01	Listado Patrim. Inmueble
Cerro del Alcázar	Y02	Listado Patrim. Inmueble
Estación de Begíjar	Y03	Listado Patrim. Inmueble
San Buenaventura	Y04	Listado Patrim. Inmueble
Cerro del Chantre	Y05	Listado Patrim. Inmueble
Fuente de la Salud	Y06	Listado Patrim. Inmueble
Gil de Olid, Olivar	Y07	Listado Patrim. Inmueble
Hacienda La Laguna	Y08	Listado Patrim. Inmueble
Cerro Cerón	Y09	Listado Patrim. Inmueble
Villarpardillo	Y10	Listado Patrim. Inmueble
Piedra del Batán	Y11	Listado Patrim. Inmueble
Gil de Olid	Y12	Listado Patrim. Inmueble
Cerro Román	Y13	Listado Patrim. Inmueble
Cerro del Sombrerete	Y14	Listado Patrim. Inmueble
El Tesorico	Y15	Listado Patrim. Inmueble
La Rosaleda	Y16	Listado Patrim. Inmueble
Jarafe I	Y17	Listado Patrim. Inmueble
Jarafe II	Y18	Listado Patrim. Inmueble
Hacienda Mendoza	Y19	Listado Patrim. Inmueble
Casería de Álamos Blancos	Y20	Listado Patrim. Inmueble
La Alcoba	Y21	Listado Patrim. Inmueble
Pozo Mayor	Y22	Listado Patrim. Inmueble
El Sombrerete	Y23	Listado Patrim. Inmueble
Cortijo de Ninchez	Y24	Listado Patrim. Inmueble

Mazuecos	Y25	Listado Patrim. Inmueble
C. Los Horneros	Y26	Listado Patrim. Inmueble
C. Los Jimenatos	Y27	Listado Patrim. Inmueble
C. El Acebuche	Y28	Listado Patrim. Inmueble
C. Cabeza Gorda	Y29	Listado Patrim. Inmueble
Cerro del Tosco	Y30	Listado Patrim. Inmueble
Cerro Blanco	Y31	Listado Patrim. Inmueble
Puente Mazuecos	Y32	Listado Patrim. Inmueble
Jeromo, Estación Elevadora	Y33	Listado Patrim. Inmueble

Artículo 13.14 Hallazgos Casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establece el artículo 50 de la Ley 14/2007 del PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en dicho artículo.

2. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Baeza será el establecido en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo 11, Protección del Patrimonio Arqueológico, artículo 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA número 43 de 17 de marzo de 1995).

Artículo 13.15 Yacimientos Arqueológicos y Áreas de Interés Patrimonial radicados en Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. En los ámbitos de Áreas de Interés Patrimonial localizados en los suelos clasificados como No Urbanizables en cualquiera de sus modalidades, con anterioridad al inicio de cualquier actividad que implique movimientos de tierra, será necesario llevar a cabo una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica cuya protección es incompatible con los usos previstos por el planeamiento urbanístico general. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA número 134 de 15 de julio de 2003). La intervención arqueológica preventiva deberá realizarse con carácter previo a la aprobación inicial del planeamiento especial o a la presentación del proyecto de actuación en suelo no urbanizable cuando no fuera preciso el planeamiento.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado y urbanizables, en cualquiera de sus modalidades, donde se haya constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra, hasta tanto se realice una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA número 134 de 15 de julio de 2003). Si como consecuencia de la intervención arqueológica la protección no fuera contradictoria con el planeamiento urbanístico, los terrenos se podrán destinar a cualquiera de los usos permitidos por el planeamiento. La

intervención arqueológica preventiva deberá realizarse con carácter previo a la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo o a la presentación del proyecto de obras cuando no fuera preciso el planeamiento de desarrollo.

3. Cuando se trate de la implantación de un Sistema General, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquélla determine.

4. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el Artículo 13.18 de esta normativa.

Artículo 13.16 Régimen de Usos de los Yacimientos Arqueológicos y Áreas de Interés Patrimonial Radicados en Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. Los suelos clasificados como Urbano no Consolidado, Urbanizables y No Urbanizables que contengan yacimientos arqueológicos o Áreas de Interés Patrimonial en los que las intervenciones arqueológicas a realizar concluyan en que la protección arqueológica es incompatible con los usos previstos por el planeamiento urbanístico general se someterán al régimen de usos establecido en este artículo.

Se someterán también, al régimen de usos que se indica en los apartados siguientes, los yacimientos y Áreas de Interés Patrimonial identificados en suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías. En este caso los usos permitidos y los sometidos a autorización administrativa deberán ser conformes con las normas de la zona de suelo no urbanizable donde se ubicarán.

1.1. Usos Prohibidos:

a. En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.

b. Explanaciones, aterrazamientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico.

c. Obras destinadas a la captación de agua.

d.Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.

e.Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

f. Paso de maquinaria, agrícola o de cualquier otra tipología o uso, con especial prohibición sobre las de gran tonelaje.

g.Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.

h. Construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

i. Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

j. Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

k. Construcciones y edificaciones públicas singulares.

l. Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

m. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

n. Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

o. Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hosteleras.

p. Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

q. Todo tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.

r. Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

s. El Ayuntamiento informará expresamente a los cazadores sobre la prohibición de establecer puestos, cobertizos o cualquier otra instalación relacionada con la actividad en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos.

1.2. Usos Permitidos:

a. Reparación de vallados siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.

b. Visitas, en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes.

1.3.Usos sometidos a Autorización Administrativa:

a. Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo competente.

b. Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico; es decir, actuaciones de investigación, conservación, protección, etc.

c. Adecuaciones de carácter ecológico, recreativo o de cualquier otra índole: creación de parques, rutas turístico-ecológicas, instalaciones deportivas en medio rural, etc.

d. Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.

e. Tareas de restauración ambiental.

Artículo 13.17 Niveles de Protección de los Yacimientos Arqueológicos identificados en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

1. Como consecuencia de la Prospección Arqueológica superficial realizada las protecciones o actividades arqueológicas complementarias se establecen en las fichas de las unidades y sectores. Las actuaciones determinadas, conforme a su naturaleza, deberán ser ejecutadas con anterioridad al planeamiento de desarrollo o ser recogido por este.
2. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado, los sectores de suelo urbanizable y los sistemas generales que no contaran con Prospección Arqueológica previa en cumplimiento del art.29.3 de la Ley 14/2007 del PHA deberán ser objeto de ella antes de su desarrollo.

Artículo 13.18 Actividades Arqueológicas en los yacimientos arqueológicos del Término Municipal de Baeza.

1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso mientras no se encuentre operativa la Carta Arqueológica del Término Municipal de Baeza, serán siempre anteriores al otorgamiento de

licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. En función de los resultados de la intervención arqueológica la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto urbanístico que generó la actuación, o bien sobre la necesidad de establecer las modificaciones que garanticen la correcta preservación de los restos arqueológicos documentados.

3. Tal y como establece el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, los proyectos urbanísticos que afecten a bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico, a efectos del reparto de cargas urbanísticas, tendrán en cuenta la necesidad de conservar el Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar aprovechamientos patrimonializables.

Artículo 13.19 Protección arqueológica del Centro Histórico de Baeza.

Con carácter transitorio hasta que se redacte la Carta Arqueológica del municipio de Baeza y como normativa complementaria a la establecida por el PE del Centro Histórico de 1990, y en el ámbito de éste, se aplicarán las siguientes normas:

1. Zonas de cautela arqueológica del centro Histórico.

Las zonas de mayor potencialidad arqueológica coinciden con el Conjunto Histórico de la ciudad, y se recogen en el plano de Determinaciones de ordenación del Centro Histórico. Estas zonas son las establecidas en el PE:

1. Áreas tipo A: Incluye las superficies con existencia objetiva y probada de restos arqueológicos de relevante importancia.

- Protección Integral: prohibición total para levantar cualquier tipo de edificación.

2. Áreas tipo B: Incluye las superficies con existencia probada de restos importantes con verificación previa de su valor.

- Protección Media- Alta: prohibición de abrir sótanos y semisótanos.

3. Áreas tipo C: Incluye las superficies con existencia de restos importantes pero pueden estar dañados. Verificación previa de su valor.

- Protección media: prohibición de abrir sótanos.

Excepcionalmente podrá abrirse sótano en la actuación prevista SUNC-BA-17 siendo preciso un estudio arqueológico previo como se recoge en la ficha correspondiente.

4. Áreas tipo D: Incluye las superficies con posibilidad de restos de importancia relativa.

2. Porcentajes de superficie a sondear.

En las zonas de cautela arqueológica anteriormente establecidas, cuando se pretendan realizar obras que supongan la remoción de terrenos, se deben realizar previamente las siguientes prospecciones obligatorias:

SUPERFICIE SOLAR	% SONDEOS	SUPF. MÍNIMA	SUPF. MÁXIMA
Menos de 100 m²	80%	Límites del solar o inmueble	80 m²
101 a 150 m²	80 %	80 m²	120 m²
151 a 1000 m²	50 %	120 m²	500 m²

1001 a 2000 m²	35 %	500 m²	700 m²
2001 m² o superior	25 %	700 m²	Parte proporcional

- El porcentaje de prospecciones depende de la superficie del solar y será obligatorio tanto en edificios catalogados como no catalogados.

- El establecimiento de las superficies a sondear implica un mínimo obligatorio, no obstante, la excavación en extensión o parcial de estos mínimos estará en función de las características que presente el relleno arqueológico: grado de conservación, alteraciones producidas, tipos de rellenos, profundidad del sustrato geológico, etc. y será determinada por la administración de Cultura.

- Los sondeos se plantean como el primer paso en el proceso de excavación. Dependiendo de los resultados obtenidos, la administración de Cultura podrá plantear la excavación en extensión del resto del solar.

3. Protección arqueológica y patrimonial de la muralla.

1. A los efectos de la necesaria protección del trazado y elementos emergentes de la muralla de la ciudad histórica de Baeza, las obras que deban llevarse a cabo en parcelas que incluyan en su interior restos de la misma o que puedan entenderse comprendidas en el trazado de ésta, requerirán informe previo de la Administración competente pues, a tales efectos, dichas parcelas se consideran integrantes del “entorno” del bien protegido.

2. En caso de que como resultado de nuevas intervenciones se detectasen restos significativos de la muralla, se procurará la incorporación de la misma a espacios públicos siempre que ello sea posible sin alterar la morfología histórica. Esta decisión será adoptada por la Administración competente en materia de Patrimonio. En caso de no ser viable dicha incorporación, o no entenderse adecuada por los conflictos morfológicos que ocasionase, se procurará integrarla adecuadamente en la edificación, documentándose los restos y favoreciendo la investigación, conocimiento y difusión de los mismos.

3. Los restos emergentes conocidos y nuevos que puedan encontrarse tienen la consideración de BIC por pertenecer al Recinto Amurallado que fue declarado Monumento según BOE 05/05/1949 así como el Alcázar que fue declarado Monumento según BOE de 29/05/1985, y así quedan recogidos en el Catálogo del Plan General, por lo que sobre ellos será de aplicación lo regulado en las presentes normas de protección para este tipo de bienes.

4. En el plano de Ordenación 05. Protecciones en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico y Entornos de BIC, se recogen las parcelas afectadas por el trazado conocido e hipotético de la muralla a las que resultarán de aplicación las medidas de protección indicadas en los apartados anteriores.

Artículo 13.20 Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.

1. En atención a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán en todo caso un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a la consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según lo establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atendrá a lo establecido en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

4. Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del Término Municipal inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrán tener carácter puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán igualmente atenerse a lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 13.21 Infracciones y Sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985 PHE y 14/2007 PHA.

2. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985 PHE, en el Título XIII de la Ley 14/2007 PHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

Capítulo IV. Normas de protección del patrimonio arquitectónico establecidas por el Plan General para el municipio de Baeza.

Sección 1ª: Disposiciones Preliminares.

Artículo 13.22 Protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. La protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio de Baeza se realiza para dos ámbitos diferenciados:

a. Ámbito del PE del Centro Histórico que comprende el Conjunto Histórico declarado según las condiciones establecidas en el Capítulo II del presente Título y remitido a su Catálogo como documento complementario al PE que se completa con la protección de nuevos elementos que se incluyen en la Ampliación del Catálogo del PE así como en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos establecido por este Plan.

b. Ámbito exterior al Centro Histórico y resto del término municipal. El Plan General establece normas de protección generales así como la relación de elementos que deben ser protegidos mediante su inclusión en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos que complementa a este Plan General.

Artículo 13.23 Ampliación de los edificios catalogados en el Centro Histórico.

1. Los edificios incluidos por el Plan General como ampliación del Catálogo del Centro Histórico se identifican en el Plano 05. Protecciones en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico y Entornos de BIC, y sus fichas se incorporan en el documento de fichas Ampliación del catálogo del PE.

2. Las condiciones de protección de los edificios protegidos por el PG en el Centro Histórico serán las mismas que establece el Plan Especial de 1990 para los distintos niveles de protección asignados, quedando asimiladas a todos los efectos a lo establecido en las Normas del PE.

Artículo 13.24 Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.

1. El Listado Urbanístico de Bienes Protegidos del presente Plan General supone el establecimiento de cautelas para la conservación de los edificios o elementos construidos con algún valor histórico o arquitectónico.

2. El Listado Urbanístico de Bienes Protegidos, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan.

3. El Listado Urbanístico de Bienes Protegidos está compuesto por las edificaciones que aparecen en los planos correspondientes de Ordenación del Suelo No Urbanizable y en los Planos de Ordenación Completa de los núcleos urbanos donde se identifican los ámbitos con la sigla correspondiente seguida del número asignado en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos. Asimismo se recogen en el Listado los yacimientos arqueológicos cuyas normas de protección se establecen en el capítulo 3 del presente Título.

4. Las tipologías de bienes incluidos en el Listado se identifican por la “letra” de la tipología, seguida del número de la ficha. Son las siguientes:

1. Yacimientos Arqueológicos: **Y**
2. Jardines: **J**

3. Construcciones rurales de interés: **CR**
4. Fuentes y Manantiales: **F**
5. Cruces: **C**
6. Puentes: **P**
7. Patrimonio Etnológico **Et**

Sección 2ª: Condiciones comunes de protección de los bienes incluidos en el Listado Urbanístico de elementos protegidos del Plan General.

Artículo 13.25 Condiciones de protección de los elementos protegidos.

1. Las condiciones de protección de los elementos incluidos en el Listado Urbanístico de Elementos Protegidos por el Plan General se regulan en los artículos siguientes.
2. Se exceptúan de esta regulación los yacimientos arqueológicos cuyas condiciones se establecen en el capítulo 3 del presente Título, sobre Protección Arqueológica.

Artículo 13.26 Condiciones de parcelación de los elementos protegidos.

Las parcelas o fincas en las que se sitúan las construcciones o elementos protegidos cumplirán las condiciones urbanísticas de parcela mínima correspondientes al régimen de suelo y a la zona de ordenación en la que se sitúan.

Asimismo las parcelas no podrán ser objeto de segregación o agregación que perjudique a ninguno de los valores que justifican su protección.

Artículo 13.27 Condiciones de Uso.

1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la zona que se encuentran ubicados.

2. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio prohibiesen o autorizasen algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de zona.

3. Los elementos protegidos quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Condiciones Generales de los Usos. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente el uso al que sean destinados garantizando que dicho uso no disminuye ni altera los valores protegidos.

Artículo 13.28 Condiciones de edificación.

Las determinaciones de las fichas individualizadas del Listado prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

Artículo 13.29 Normas Supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido.

Sección 3ª: Condiciones de protección de Construcciones Rurales de Interés.

Artículo 13.30 Definición y Ámbito de Aplicación.

1. Esta protección se asigna a aquellas construcciones que, situadas en el medio rural y asociadas generalmente a explotaciones agropecuarias, deben ser conservadas por sus valores arqueológicos, arquitectónicos, históricos, paisajísticos o etnológicos. Deberá garantizarse en cualquier caso el mantenimiento de sus elementos característicos o de especial valor.

2. Junto a las construcciones agrarias tradicionales se han incluido en esta categoría de protección los restantes elementos de valor histórico arquitectónico exteriores al Centro Histórico así como los localizados en los núcleos urbanos secundarios y término municipal.

3. Se establecen dos niveles de protección para las construcciones rurales de interés, en función del valor patrimonial de los mismos. Todos estos elementos quedan identificados en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable como "Construcciones Rurales" y su correspondiente nivel de protección, así como en los Planos de Ordenación Completa de los núcleos urbanos correspondientes.

4. Construcciones rurales con protección de nivel I. Se trata de las construcciones rurales de mayor interés, reflejadas en las fichas correspondientes del Listado de Bienes Protegidos por el Plan General. Para estas edificaciones se deberán proteger en cualquier caso los elementos de valor señalados en sus fichas correspondientes incluidas en el Listado de Bienes Protegidos por el Plan General. Su relación es la siguiente:

R - 01 Cortijo Vega Santa María

R - 02 Ermita de La Yedra

R - 03 Cortijo de San Buenaventura

R - 04 Cortijo Nínchez

R - 05 Cortijo Gil de Olid

R - 06 Cortijo Hacienda Mendoza

R - 07 Casa Perales

R - 08 Castillo-Cortijo Jarafe. Declarado BIC Monumento. Declarado BOE 5/05/1949 y 25/06/1985.

R - 09 Hacienda La Laguna. Declarado BIC Monumento. Declarado BOJA 26/06/2007.

R - 10 La Laguna. Declarado BIC Monumento. Declarado BOJA 26/06/2007.

R - 11 Salinas de Las Escuelas

R - 12 Iglesia de Las Escuelas

R - 13 Central Hidroeléctrica Puente del Obispo

R - 14 Arca del Agua

5. Construcciones rurales con protección de nivel II. Se recogen en este nivel de protección las construcciones rurales de las que no existen estudios documentales, si bien son reconocidas como construcciones que presumiblemente tienen carácter histórico y por tanto pueden poseer valores patrimoniales. Su relación es la siguiente:

R - 15 Cortijo El Cuartelillo

R - 16 Cortijo El Pelotar

R - 17 Cortijo Don Bernardino

R - 18 Huerta de Peralitos

R - 19 Cortijo Santo Domingo

R - 20 Cortijo Boticario

R - 21 Cortijo Ahorcado

R - 22 Cortijo La Marota
R - 23 Estación de Bombeo y Ruinas
R - 24 Cortijo La Orden
R - 25 Cortijo El Plantío
R - 26 Estación Garcíez-Jimena
R - 27 Cortijo Villa Rodríguez
R - 28 Cortijo Las Terreras
R - 29 Fábrica de Harinas. Vega de Santa María
R - 30 Cortijo La Monja
R - 31 Cortijo Las Montoras
R - 32 Cortijo El Chortal
R - 33 Cortijo Nuevo Chortal
R - 34 Cortijo Buenavista
R - 35 Casa de Ocón
R - 36 Cortijo Doña Mencía
R - 37 Venta Vistalegre
R - 38 Cortijo Villapardillo
R - 39 Cortijo del Pelotoso
R - 40 Cortijo del Tosco
R - 41 Cortijo Las Casillas
R - 42 Cortijo Herradura
R - 43 Cortijo Las Manillas
R - 44 Cortijo Cañaveral
R - 45 Cortijo Corbera
R - 46 Cortijo Serrana (Fuera T.M.)
R - 47 Cortijo de las Ventanas
R - 48 Cortijo Banderas
R - 49 Cortijo La Rueda
R - 50 Cortijo Ochoa
R - 51 Cortijo de Berzas
R - 52 Cortijo Berlanga
R - 53 Cortijo del Gordal
R - 54 Cortijo Cerro Caballo
R - 55 Cortijo El Cazar
R - 56 Casa del Distribuidor
R - 57 Casa de Las Minillas
R - 58 Casa de La Gramática
R - 59 Casa de Los Sánchez
R - 60 Casa de La Tenienta
R - 61 Casería de los Céspedes
R - 62 Casa Doña Mencía
R - 63 Casa Santa
R - 64 Cortijo Vistalegre
R - 65 Casa Acuña

R - 66 Casería Álamos Blancos
R - 67 Casa de Navarrete
R - 68 Casa del Carrascal
R - 69 Casa del Mijo
R - 70 El Cortijuelo
R - 71 Casa de La Encina
R - 72 Cortijo Tío Haro
R - 73 Cortijo Sombrerete
R - 74 Cortijo San Juan Evangelista
R - 75 Cortijo Nuevo La Laguna

Artículo 13.31 Condiciones Particulares Derivadas de la Protección.

1. Las construcciones rurales comprendidas tanto en el Nivel I como en el Nivel II de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de reforma menor, reforma parcial, reforma general o de obras de ampliación, siempre y cuando dichas obras sean coherentes con los objetivos de protección de las edificaciones de mayor valor así como con las características básicas de implantación, organización y tipología general.

2. Para las construcciones rurales de Nivel I además, deberán respetarse en su caso, las determinaciones particulares establecidas en las fichas individualizadas.

3. Asimismo, para ambos niveles de protección, y al efecto de establecer la idoneidad de la intervención pretendida con los valores del bien protegido, y cuando las obras tengan un alcance mayor a las de mera conservación, los proyectos deberán documentar y justificar la existencia o no de valores, así como la idoneidad de la solución propuesta. Para ello:

Previamente a la concesión de la licencia, se deberá aportar una Memoria previa de intervención. Esta documentación técnica será necesaria para identificar los valores patrimoniales y consistirá en memoria explicativa de las características históricas, tipológicas, constructivas y etnológicas del conjunto edificado así como de los demás espacios libres que conforman la finca. Asimismo se describirán las condiciones de uso de los espacios, su estado de conservación y características constructivas mediante levantamientos planimétricos a escala adecuada y reportajes fotográficos. Dicha Memoria justificativa de la intervención deberá asimismo realizar un análisis de lo existente y explicar la organización del conjunto y los elementos de valor identificados.

Conjuntamente con el análisis de la situación actual en la memoria previa se presentará la propuesta de intervención que deberá justificar su adecuación y coherencia con la debida protección y fomento de los valores identificados.

A partir de esta documentación previa, los servicios técnicos municipales deberán valorar la adecuación o inadecuación de la propuesta presentada, emitiendo el oportuno informe que será comunicado al interesado y con carácter previo a la solicitud de la licencia. En caso de desacuerdo o si así lo estima conveniente el Ayuntamiento, se pedirá informe a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

4. Los usos permitidos serán acordes con la regulación del suelo no urbanizable en el que se sitúan así como con el uso al que fueron destinados originariamente.

5. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de otros usos no residenciales, adecuados al carácter de las edificaciones, si con ello se consigue la conservación, integración y puesta en valor de los elementos catalogados.

6. Las intervenciones sobre los bienes declarados BIC o sobre sus entornos requerirán autorización previa de la Consejería de Cultura. Así mismo será necesario comunicar al Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, la realización de cualquier obra o intervención en bienes de Catalogación General"

Sección 4ª: Condiciones de protección de Fuentes, Cruces y Puentes.

Artículo 13.32 Condiciones de Protección.

1. Todas las edificaciones incluidas en esta categoría son las identificadas en el plano de Ordenación territorial: Zonas de Suelo No Urbanizable. Asimismo se representan en los planos de ordenación completa de los núcleos urbanos correspondientes.

2. Estas construcciones sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado. Excepcionalmente, en caso de pérdida por fuerza mayor, podrán ser objeto de obras de reconstrucción. Asimismo, cualquier intervención sobre las mismas deberá contar con análisis histórico artístico, arqueológico y etnológico previo como contexto de referencia en el que se justifique la idoneidad de la intervención patrimonial pretendida. Dicho estudio contará al menos con: Memoria histórica, artística, arqueológica y etnológica. Levantamiento arquitectónico de planos de planta, secciones y alzados. Documentación fotográfica del elemento y de su contexto paisajístico. Memoria justificativa de los valores patrimoniales así como de la adecuación de la intervención pretendida sobre el elemento protegido.

3. En suelo no urbanizable, cualquier edificación que pretenda realizarse en un entorno de 25 metros de radio en el caso de las Fuentes y Cruces, y de 100 metros en el caso de los puentes, deberá justificar la integración visual y paisajística con el bien objeto de protección. A tal efecto se dispondrán elementos vegetales o espacios ajardinados que atenúen en su caso el impacto visual que se pudiese ocasionar a la contemplación del bien.

4. Las cruces localizadas en los núcleos urbanos se integrarán en espacios libres y ajardinados. Justificadamente, si la ordenación urbana así lo requiere, podrá autorizarse su desplazamiento a un entorno inmediato para posibilitar su integración.

5. Para las Fuentes se establecen dos niveles de protección en función del grado de conocimiento o documentación existente sobre las mismas. Las Fuentes de Nivel I de protección se encuentran suficientemente documentadas siendo recogidas en las fichas del Listado de Bienes Protegidos por el Plan General, por lo que, además de las condiciones de protección generales, deberán respetarse las condiciones particulares establecidas en las mismas.

6. Para las fuentes de nivel II de protección: se trata de construcciones de carácter histórico y patrimonial sobre las que se establece una actuación preventiva. El estudio previsto en el apartado 2., será el que deberá justificar la existencia o no de elementos particulares de valor a proteger.

7. Protección específica del Sistema Hidráulico de la Ciudad Histórica. Las obras que impliquen remoción de terreno y que afecten al trazado conocido de la red de abastecimiento de agua de la ciudad histórica de Baeza, requerirán la realización previa de una actividad arqueológica para verificar la existencia de restos de dicha red que deberá documentarse y procurarse su conservación, protección y puesta en valor. En caso de ser necesaria su destrucción ésta deberá contar con informe favorable de la Consejería de Cultura.

FUENTES	PGOU Identificación	Nivel de Protección	Situación Administrativa	Resolución
Sistema Hidráulico de la ciudad histórica	F00	Nivel I		

Fuente El Piojo	F01	Nivel I		
Tres Fuentes	F02	Nivel I		
Fuente Virgen de la Salud	F03	Nivel I		
Fuente Santuario La Yedra	F04	Nivel I		
Fuente El Fraile	F05	Nivel I		
Fuente La Pitarra	F06	Nivel I		
Fuente La Tenienta	F07	Nivel I		
Fuente Nueva	F08	Nivel I	BIC Monumento (Incluido en expte. de La Laguna)	Declarado BOJA 26/06/2007
Pilar de Gamesilla	F09	Nivel I		
Fuente de La Minilla	F10	Nivel I		
Arroyo Matadero	F11	Nivel II		
Huerto de Rascaviejas	F12	Nivel II		
Salobreja	F13	Nivel II		
Cerro Palma	F14	Nivel II		
Cañada Rosal	F15	Nivel II		
Fuente El Rubio	F16	Nivel II		
Fuente Intendenta	F17	Nivel II		
Fuente El Olivar	F18	Nivel II		
CRUCES				
Cruz de la Asomada	C01			
Cruz de Baqueta	C02			
Cruz del Cementerio	C03			
Cruz del Jabonero	C04			
PUENTES				
Puente del Obispo	P01			
Puente de Mazuecos	P02			
Puente de Calatrava	P03			
Puente sobre Río Torres	P04	BIC Monumento (Incluido en expte. de La Laguna)		Declarado BOJA 26/06/2007

Sección 5ª: Condiciones de protección de los Jardines.

Artículo 13.33 Protección de Jardines.

- Se recogen en esta categoría de protección los Jardines de interés incluidos en el Inventario de la Consejería de Cultura. Tendrán la misma protección aquéllos que pudieran incluirse en dicho Inventario con posterioridad a la aprobación del presente Plan General.

- Cualquier intervención que afecte a los jardines con propuesta de declaración de BIC deberá ser autorizada por la Administración competente en materia de Patrimonio.

- Los criterios de protección de dichos espacios serán la conservación de los elementos vegetales, arbóreos y de mobiliario que sean representativos de los valores patrimoniales, por lo que sólo serán admisibles aquellas intervenciones que tengan por objeto la recuperación y puesta en valor de los mismos. La obras de edificación que se realicen en las parcelas donde se sitúan dichos jardines no podrán alterar las relaciones espaciales y arquitectónicas establecidas entre ambos elementos.

JARDINES DE INTERÉS PATRIMONIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO Y NÚCLEO URBANO DE BAEZA	PGOU Identificación	SITUACIÓN	Código Inventario JA	Propuesta del inventario de la JA
El Parque	J02	Carril Ctra. de Ibros	J0265	
Parque Leocadio Marín	J21	C/Antonio Machado	J0030	
Residencia Ancianos, Palacio Vela Mazán	J22	C/ Las Minas, 22	J0031	
Jardín calle Rojo	J23	C/ Rojo, 55	J0032	
Casa Garrido	J24	C/Rojo, 69	J0033	Propuesta de BIC
Arca del Agua	J25	Avda. Puche Pardo	J0034	
Paseo de Constitución	J26	---	J0036	
Fundación Carmen Burgos	J27	Plaza Palacio	J0047	
Casa de los Lara	J28	C/Julio Burel, 26	J0050	
Convento de la Encarnación	J29	C/Imagen 13, 15	J0263	
Convento de la Magdalena	J30	C/Magdalena s/n	J0264	
Villa Mimosa	J31	Paseo las Montalvas	J0037	

JARDINES DE INTERÉS PATRIMONIAL EN TÉRMINO MUNICIPAL	PGOU Identificación	SITUACIÓN	Código Inventario JA	Propuesta del inventario de la JA
Cortijo San Buenaventura	J01	Ctra. Baeza-La Yedra	J0035	Propuesta de BIC
Villa Arévalo	J03	Ctra. N-322 La Yedra	J0038	
Villa Mª Luisa	J04	Ctra. N-322 La Yedra	J0039	
Villa San José	J05	Ctra. N-322 La Yedra	J0040	
Villa San Antonio	J06	Ctra. N-322 La Yedra	J0041	

Casa de Torrequebrada	J07	Ctra. La Yedra-Camino de Perovela	J0042	
Casería Fuente del Peral	J08	La Yedra	J0043	
Santuario de la Yedra	J09	Ctra. N-322 (La Yedra)	J0044	
Huerta de los Pinos	J10	Ctra. Baeza-La Yedra	J0045	
Cementerio de Baeza	J11	Camino de la Gramática	J0046	Propuesta de BIC
Casa de los Caños	J12	Ctra. Baeza-La Yedra	J0048	
Fuente de S. Buenaventura	J13	Ctra. Baeza-La Yedra	J0049	
Villa en La Yedra, nº14	J14	Ctra. N-322, PK-140	J0052	
Villa en La Yedra, nº16	J15	Ctra. N-322, PK-140	J0053	
Villa María, La Yedra,nº18	J16	Ctra. N-322, PK-140	J0054	
Villa Agustina, Casería de los Cristales, nº18	J17	Ctra. N-322, PK-140	J0055	
Villa Rojas	J18	Ctra. N-322, PK-140	J0056	
Villa San Luis	J19	Ctra. N-322, PK-140	J0057	
Jardín Hacienda La Laguna	J20	Carril a Vados de Torralba	J0051	

Sección 6ª: Condiciones de protección del Patrimonio Etnológico.

Artículo 13.34 Definición y Ámbito de aplicación.

1. A efectos de su protección por el planeamiento urbanístico, se consideran bienes integrantes del Patrimonio Etnológico del municipio de Baeza los parajes, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades, modos de producción, incluida la actividad productiva, tecnológica y fabril, representativos de la identidad y tradición local.

2. El patrimonio etnológico recoge los elementos construidos y bienes muebles en ellos incluidos, que pertenezcan a alguna de las tipologías que se relacionan a continuación, en función del uso o actividad tradicional que han desempeñado:

a) El Agua En La Agricultura.

b) La Agroindustria

c) Patrimonio Minero E Industrial

d) Arquitectura Civil, Residencial, Religiosa, Militar, Industrial

e) Obras Públicas Y Comunicaciones

f) Elementos Naturales Urbanos

g) Otros Elementos Relacionados Con La Cultura Tradicional.

3. El Plan General recoge en esta categoría de protección los bienes de carácter etnológico incluidos en el SIPHA de la Consejería de Cultura para el municipio de Baeza:

- Tahona El Comendador
- Molino Harinero El Comendador
- Hacienda La Laguna (Declarada BIC Monumento, BOJA 26/06/2007)
- Poblado de Puente del Obispo.

4. Asimismo, con carácter preventivo, tendrán la misma consideración aquéllos que pudieran incluirse en dicho Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la aprobación del presente Plan General, o en algún otro listado o inventario patrimonial que previamente sea comunicado por la Consejería de Cultura al Ayuntamiento de Baeza, y ello aún cuando no hayan sido declarados Bienes de Interés Cultural como Lugares Etnológicos.

Artículo 13.35 Condiciones de protección.

1. Al efecto de establecer la idoneidad de la intervención pretendida con los valores del bien protegido, y cuando las obras tengan un alcance mayor a las de mera conservación, los proyectos deberán documentar y justificar la existencia o no de valores, así como la idoneidad de la solución propuesta. Para ello:

Previamente a la concesión de la licencia, se deberá aportar una Memoria de intervención. Esta documentación técnica será necesaria para identificar los valores patrimoniales y consistirá en memoria explicativa de las características históricas, tipológicas, constructivas y etnológicas del conjunto edificado así como de los demás espacios libres que conformen la finca. Asimismo se describirán las condiciones de uso de los espacios, su estado de conservación y características constructivas mediante levantamientos planimétricos a escala adecuada y reportajes fotográficos. Dicha Memoria justificativa de la intervención deberá asimismo realizar un análisis de lo existente y explicar la organización del conjunto y los elementos de valor identificados.

Conjuntamente con el análisis de la situación actual en la memoria previa se presentará la propuesta de intervención que deberá justificar su adecuación y coherencia con la debida protección y fomento de los valores identificados.

A partir de esta Memoria previa, los servicios técnicos municipales deberán valorar la adecuación o inadecuación de la propuesta presentada, emitiendo el oportuno informe que será comunicado al interesado y con carácter previo a la solicitud de la licencia. En caso de desacuerdo o si así lo estima conveniente el Ayuntamiento, se pedirá informe a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

2. Los criterios de protección del Patrimonio Etnológico e Industrial suponen la conservación de los elementos construidos, espacios libres o demás elementos que sean representativos de los valores patrimoniales, por lo que sólo serán admisibles aquellas intervenciones que tengan por objeto la recuperación, integración y puesta en valor de los mismos.

3. Se exceptúa de este procedimiento el poblado de Puente del Obispo cuyos valores etnológicos radican en la concepción y fidelidad al poblado de colonización original, cuyos valores urbanos se protegen mediante las ordenanzas específicas previstas por el Plan General. Asimismo se exceptúa la Hacienda de La Laguna, sujeta a las condiciones de BIC Monumento.

Sección 7ª: Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Protegidos.

Artículo 13.36 Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Protegidos.

Las construcciones e instalaciones colindantes a elementos protegidos deberán adecuarse a las edificaciones objeto de protección, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianerías, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

Sección 8ª: Normas de Procedimiento en los Edificios incluidos en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.

Artículo 13.37 Régimen de Licencias.

1. El Ayuntamiento de Baeza será competente para autorizar directamente las obras de edificación, excepto cuando previamente sea necesario la realización de actividades arqueológicas.

2. En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en el artículo siguiente.

3. Las construcciones rurales de interés así como los bienes de carácter etnológico quedarán asimismo sujetos al procedimiento de la Memoria previa de intervención establecido en los Artículo 13.30 y Artículo 13.34, respectivamente.

Artículo 13.38 Ruina y Demolición.

1. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Listado Urbanístico de Elementos Protegidos del presente Plan.

2. Será prevalente la conservación de los bienes protegidos, aun cuando se produzca su declaración de ruinas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, y si por causas excepcionales resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el Listado de Edificios Protegidos que complementa el presente Plan General, no podrá otorgarse licencia para la demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles catalogados no podrán concederse de forma independiente sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente. Excepcionalmente podrán concederse ambas licencias de forma independiente cuando fuese necesaria la realización de una intervención arqueológica en el inmueble.

Artículo 13.39 Demoliciones o Provocación de Ruina.

La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

Capítulo V. Normas de Protección del Espacio Urbano.

Sección 1ª. Protección del Paisaje Urbano.

Artículo 13.40 Instrumentos para Proteger el Paisaje Urbano.

1. La conservación de la imagen de la ciudad tradicional así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

a. El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones que quedan recogidas en este Título.

b. El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, comprendidas en el Título IX como parte de las ordenanzas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de Baeza.

c. Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.

d. Las limitaciones a la publicidad exterior en el medio urbano en general.

2. En todo caso, en el ámbito del Centro Histórico serán asimismo de aplicación las disposiciones recogidas en el PE.

Artículo 13.41 Definición de condiciones estéticas y ámbito de aplicación.

1. Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad o en el medio rural, como un bien cultural a custodiar.

2. Las condiciones que se señalan para la estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas o rústicas.

Artículo 13.42 Protección de la cultura estética del medioambiente.

1. La defensa de la imagen y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas rústicas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier situación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad o del campo deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad o el campo. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen cultural heredada.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, se exigirá la aportación de los

análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4. Las determinaciones o condiciones a que de lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagrama y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1:500 y 1:200, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Artículo 13.43 Protección del ambiente urbano.

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

3. Las obras de restauración, conservación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o variantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan las características específicas del edificio, diferenciándola de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

6. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente; la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la desea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano o rural.

7. El ayuntamiento exigirá la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia de un estudio de visualización y paisaje en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

8. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

9. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en los que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

10. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

Artículo 13.44 Medianerías o paramentos al descubierto.

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles. Se podrá abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc. previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera, según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

Artículo 13.45 Conservación de Elementos Visibles.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:

a. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

Sección 2ª. Limitaciones a la Publicidad Exterior Situada en la Edificación.

Artículo 13.46 Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior.

1. El Ayuntamiento de Baeza tramitará y aprobará una Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior.

2. Hasta tanto dicha Ordenanza sea aprobada, se aplicarán las condiciones establecidas en el artículo siguiente.

3. En el Centro Histórico se aplicarán las regulaciones de su Plan Especial.

Artículo 13.47 Publicidad Exterior.

1. La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro de los núcleos urbanos quedarán regulados por las siguientes normas.

2. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:

Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.

Muestras o rótulos. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.

Banderolas. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m. y un vuelo saliente máximo de 0,75 m. sobre el plano de fachada.

3. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.

Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.

No podrán ser luminosas.

4. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.

La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.

Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en el Nivel I.

4. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:

Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.

Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados.

La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.

La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.

La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

1. Los Planes Parciales aprobados definitivamente de los sectores del suelo urbanizable correspondientes a los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística ha culminado, quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados delimitados en el presente Plan General que se regulan conforme a lo previsto en el número dos y tres de este precepto.

   La derogación del planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación por el Plan General de la ordenación pormenorizada completa y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales. En aquellos casos en los que esta derogación se realiza mediante una labor de asunción, dichos Planes Parciales derogados servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los documentos integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales que se encuentren aprobados definitivamente correspondientes a los sectores del suelo urbanizable establecido por Planes Generales anteriores, permanecerán en vigor en todo aquello que no se opongan a las determinaciones contenidas en estas Normas.

   Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización correspondientes a estos sectores, éstas deberán culminarse en el plazo establecido en la Disposición Transitoria Quinta.

   Las áreas así consideradas por este Plan y sus determinaciones básicas se recogen en el documento FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE CONDICIONES DE ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO INCORPORADO Y URBANIZABLES ORDENADOS.

3. Los Planes Especiales de reforma interior del suelo urbano y los Estudios de Detalle del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del municipio, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados, quedan derogados aplicándose las mismas reglas que en el número uno anterior**.**

   Las áreas así consideradas por este Plan y sus determinaciones básicas se recogen en el documento FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE CONDICIONES DE ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO INCORPORADO Y URBANIZABLES ORDENADOS

SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO.

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y

calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela minina establecida por éste, se consentirán se edifiquen si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican.

TERCERA. EDIFICACIONES Y USOS DISCONFORMES CON EL PRESENTE PLAN.

1. Edificación existente localizada en suelo urbano y disconforme con el presente Plan.

Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes a la aprobación del Plan que resultaren disconforme con el mismo, podrán ser del siguiente tipo:

a. Fuera de ordenanza.

Cuando las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes resultaren disconformes con alguno o algunos de los parámetros de la ordenanza asignada a la parcela donde se ubique la construcción, podrán realizar con carácter general cuantas obras fueran necesarias excepto las de ampliación.

b. Fuera de ordenación definida en las ordenanzas de zona.

Se actuará conforme lo establecido en cada caso o, en su defecto, de acuerdo con el apartado 1 a) de esta Disposición.

c. Fuera de ordenación.

Cuando las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes resultaren disconformes con las previsiones de apertura de viario, localización de dotaciones públicas y espacios libres de uso público; sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones. Cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

2. Edificación existente localizada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado y urbanizable no sectorizado y disconforme con el presente Plan, se sujetarán a las siguientes reglas:

Hasta tanto se redacte el instrumento de planeamiento correspondiente la edificación quedará en la situación de fuera de ordenación expresada en el apartado 1.b anterior.

3. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran construidas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo que, en su caso se regula en las presentes Normas.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurran las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

Si la disconformidad, no lo es el por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

CUARTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que del régimen particular establecido por este Plan se incluyeran estos suelos en nuevas unidades de planeamiento o ejecución. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de dos años. En otro caso, se procederán a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

QUINTA. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN Y LA EDIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN DESARROLLO.

1. Plazos para culminar la urbanización. El plazo para urbanizar será el señalado en la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo y cuando éste no estuviera fijado de dos años a partir de la entrada en vigor del presente Plan.
2. Plazos para culminar la edificación. El plazo para edificar los solares localizados en las áreas de desarrollo de actuaciones urbanísticas será el señalado en la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo y cuando éste no estuviera fijado de cuatro años a partir de la entrada de la finalización de la urbanización.

DISPOSICIÓN FINAL.

Queda derogado el Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Baeza aprobado definitivamente el 2 de Octubre de 1997 y publicado en el BOP de fecha 25/10/1997, así como cuantos instrumentos se hayan aprobados para su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, Disposición Transitoria Segunda y en los artículos sobre Ámbitos de Planeamiento Incorporados.

En el plazo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento de Baeza deberá redactar un nuevo Plan Especial del Centro Histórico, con fines exclusivos de Protección, procediendo asimismo a la revisión del Catálogo en dicho ámbito con los contenidos expresados en el Artículo 13.8.

En tanto se redacta el nuevo Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Baeza, se mantiene vigente, con carácter transitorio, el Plan Especial así como el Catálogo de protección de 1990 con las modificaciones puntuales introducidas por el presente Plan General recogidas en el art. 13.9 “Prevalencia de las determinaciones del Plan General y modificaciones del PE del Centro Histórico de Baeza”. No obstante quedan derogados expresamente los artículos de las Normas Urbanísticas del PE que quedan sustituidos por la nueva redacción que de ellos se realiza en el Artículo 11.12 “Condiciones de las zonas y modificación de las ordenanzas del PE” y Artículo 11.13 “Condiciones Particulares de Zona de edificación en Colonia” de las Normas Urbanísticas del presente Plan General.