PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

DOCUMENTO PARA **APROBACIÓN DEFINITIVA**

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

JUNIO 2010

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE BAZA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

El presente documento para la **Aprobación Definitiva** del **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BAZA** ha sido elaborado por García de los Reyes Arquitectos Asociados S.L.P.U y Urbanismo y Arquitectura López- Bermudez S.L., bajo la dirección de:

Juan Carlos García de los Reyes, Arquitecto Director
Carlos López Canto, Arquitecto Co-Director

En su elaboración Definitiva han intervenido los siguientes profesionales:

Urbanismo y Arquitectura López- Bermudez S.L
Pedro Bermúdez Gonzalez, arquitecto
Javier Grondona España, arquitecto
Santiago Gil Ruiz, delineante

García de los Reyes Arquitectos Asociados S.L.P.U
Mathieu Lèbre Chaigneau, arquitecto paisajista
Elena Palomares Rodríguez, arquitecta
Rocío Martín Bautista, estudiante de arquitectura

Lorenzo Sánchez Quirantes, arqueólogo y geógrafo

Asesoría Ambiental:
Antonia Martinez Portillo, geógrafa
Herminia Mena Freire, geógrafa

Así mismo, en las fases anteriores del PGOU han participado Juan Luis Rivas Navarro, arquitecto; Pablo Montes Medialdea, arquitecto; y han colaborado Pilar Carcelén Rodero, arquitecta; Almudena García Mezcua, arquitecta; Sonia García Moreno, Ingeniera de Caminos, Puertos y Canales; Sofía Lopez Gómez, abogada; Yvonne Nahón Ferrer, arquitecta; Santiago Salas Martín, arquitecto, Lucía Valero Martín, arquitecta.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

BAZA

ÍNDICE RESUMIDO

TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS. 4

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. 8

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. 9

CAPÍTULO II. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. 10

Sección 1ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano. 10
Sección 2ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable. 11
Sección 3ª. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable. 13
Sección 4ª. Régimen Transitorio. 14

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. 15

TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN. 16

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. 17

CAPÍTULO II. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LOS INSTRUMENTOS PARA SU GESTIÓN, AMPLIACIÓN, CONSERVACIÓN Y CONTROL. 18

Sección 1ª. El Patrimonio Municipal de Suelo. 18
Sección 2ª. Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo. 18

CAPÍTULO III. LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA. 19

Sección 1ª. Disposiciones Generales. 19
Sección 2ª. La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General. 19
Sección 3ª. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo. 19
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. 20
Sección 5ª. Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública. 20

CAPÍTULO IV. EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS. 22

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES. 23

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 24

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES. 25

Sección 1ª. Sistema General de Comunicaciones. 25
Sección 2ª. Sistema General de Espacios Libres. 25
Sección 3ª. Sistema General de Vías Pecuarias. 26
Sección 4ª. Sistema General de Equipamientos. 26
Sección 5ª. Sistema General de Infraestructuras. 27

CAPÍTULO III. OBTENCIÓN DE LOS SUELOS PARA SISTEMAS GENERALES. 29

CAPÍTULO IV. COLABORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO, PROMOTORES O URBANIZADORES EN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL. 30

Sección 1ª. Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución y Suelo Urbanizable Sectorizado. 30
Sección 2ª. Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado. 30

CAPÍTULO V. PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL. 32

TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO. 33

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. 34

CAPÍTULO II. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO. 35

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado. 35
Sección 2ª. Ordenación Estructural de las Distintas Zonas. 35

CAPÍTULO III. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 36

Sección 1ª. Ordenación Estructural de las Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado. 36

Capítulo IV. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO. 37

Sección 1ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado. 37

Capítulo V. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. 38

Sección 1ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado. 38
Sección 2ª. Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado. 38
Sección 3ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado. 38

CAPÍTULO VI. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. 39

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado. 39
Sección 2ª. Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación Estructural de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado. 39

CAPÍTULO VII. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE. 40

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable. 40
Sección 2ª. Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos. 40
Subsección 1ª: Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones. 40
Subsección Segunda: Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos. 41
Subsección Tercera: Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos. 41
Sección 3ª. Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por este Plan General. 42
Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. 42
Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial. 44
Subsección Tercera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por este Plan General. 45
Sección 4ª. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado. 50
Sección 5ª. Medidas de Protección Contra Incendios Forestales. 50

TITULO VI: PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA. 51

CAPÍTULO I: PUBLICIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO 52

CAPÍTULO II: INFORMACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LOS PLANES A LOS ADMINISTRADOS. 53

TÍTULO VII: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. 54

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES. 55

CAPÍTULO II: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN 56

CAPÍTULO III: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN 58

CAPÍTULO IV: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN. 60

TÍTULO VIII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO. 63

CAPÍTULO I: LICENCIAS URBANÍSTICAS **64**
Sección1ª. Actividades sujetas y clases de Licencias. 64
Sección 2ª. Licencia de Parcelación. 64
Sección 3ª. Licencia de Obras. 64
Sección 4ª. Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas. 65
Sección 5ª. Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos. 65
Sección 6ª. Eficacia de las Licencias. 66
Sección 7ª. Situación fuera de ordenación. 66

CAPÍTULO II: EL DEBER DE CONSERVACIÓN **67**
Sección 1ª. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles. 67
Sección 2ª: Declaración de Ruina. 67
Sección 3ª: Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares. 67

TÍTULO IX. LOS SISTEMAS LOCALES. **69**

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES. **70**

CAPÍTULO II: SERVICIOS **71**

CAPÍTULO III: SISTEMAS LOCALES **72**

TITULO X: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN. **73**

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES **74**

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN **77**
Sección 1ª: Condiciones de la Parcela. 77
Sección 2ª: Condiciones de Situación y Forma de los Edificios. 78
Subsección Primera: Definición y Aplicación. 78
Subsección Segunda: Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela. 78
Subsección Tercera: Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación. 79
Subsección Cuarta: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento. 79
Subsección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios. 79
Sección 3ª: Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios. 83
Subsección Primera: Condiciones de Calidad. 83
Subsección Segunda: Condiciones Higiénicas de los Locales. 83
Sección 4ª: Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios. 84
Subsección Primera: Dotación de Agua. 84
Subsección Segunda: Dotaciones de Comunicación. 85
Subsección Tercera: Servicios de Evacuación. 85
Subsección Cuarta: Instalaciones de Confort. 86
Sección 5ª: Condiciones de Seguridad en los edificios. 87
Sección 6ª: Condiciones Ambientales. 88
Sección 7ª: Condiciones de Estética. 88

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS **92**
Sección1ª: Condiciones Comunes a todos los usos 92
Sección 2ª: Uso Residencial 92
Sección 3ª: Uso Industrial. 93
Subsección Primera. Condiciones de la Industria en General. 94
Subsección Segunda: Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales. 95
Sección 4ª: Uso Terciario. 95
Subsección Primera: Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje. 96
Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión. 96
Subsección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio. 96
Subsección Cuarta: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas. 97
Subsección Quinta: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Campamento. 97
Subsección Sexta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento. 97
Subsección Séptima: Agrupaciones Terciarias. 99
Sección 5ª: Uso Equipamiento. 99
Sección 6ª: Uso Espacios Libres. 100
Sección 7ª. Uso Infraestructura. 101
Subsección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario. 101
Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Centros de Transporte e Intercambiadores 102
Subsección Tercera: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas. 102
Sección 8ª: Uso Agropecuario. 103

CAPÍTULO IV. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN. **104**
Sección 1ª: La Urbanización de los Espacios Viarios. 104
Sección 2ª: La Urbanización de los Espacios Libres. 105
Subsección primera: Espacios Libres exteriores al Conjunto Histórico 105
Subsección segunda: Espacios Libres interiores al Conjunto Histórico. 105
Sección 3ª: La urbanización del Conjunto Histórico de Baza 105
Sección 4ª: Las Infraestructuras Urbanas Básicas. 105

TÍTULO XI. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO **108**

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES **109**

CAPÍTULO II: NORMAS DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO **110**

CAPÍTULO III: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO. **145**
Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado. 145
Sección 2ª. Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior 145
Sección 3ª. Normas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas. 145
Sección 4ª. Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado. 147

CAPÍTULO IV: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. **148**
Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado 148
Sección 2ª. Normas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas y sectores de Suelo Urbano no Consolidado. 148
Sección 3ª. Las normas de aplicación del Régimen Transitorio. 148
Sección 4ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado. 149
Sección 5ª. Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado. 149
Sección 6ª. Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado. 150

CAPÍTULO V: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. **151**
Sección 1ª. Determinaciones que configuran la ordenación del suelo urbanizable sectorizado. 151
Sección 2ª. Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo. 151
Subsección primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado. 151
Subsección Segunda: Contenido de los Planes Parciales. 152
Subsección Tercera: Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales. 154
Subsección Cuarta: Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales. 154
Subsección Quinta: Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales. 155
Sección 3ª. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado. 155
Sección 4ª. Afecciones Ambientales en el Suelo Urbanizable Industrial 155

CAPÍTULO VI: ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO HASTA QUE SE PRODUZCA SU SECTORIZACIÓN **158**

CAPÍTULO VII: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE. **159**
Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable. 159

Sección 2ª. Disposiciones generales. 159
Subsección Primera: Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones 159
Subsección Segunda: Determinaciones de carácter particular de los usos y las edificaciones. 161
Sección 3ª: Ordenación de las distintas zonas de Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural 166

TÍTULO XII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL. 170

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES. 171

CAPÍTULO II: LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. 172

CAPÍTULO III: LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. 173

CAPÍTULO IV: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO. 174

CAPÍTULO V: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO. 175
Sección 1ª: Disposiciones Preliminares. 175
Sección 2ª: Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección. 176
Sección 3ª: Condiciones comunes a todos los niveles de protección. 177
Sección 4ª: Protección de Edificaciones de Valor Monumental (VM). 177
Sección 5ª: Protección de Edificaciones de Valor Singular (VS). 178
Sección6ª: Protección de Edificaciones de Valor Tipológico (VT) 178
Sección 7ª: Protección de Edificaciones de Valor Ambiental (VA). 178
Sección 8ª: Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados. 179
Sección 9ª. Normas de Procedimiento. 179
Sección 10ª. Deberes generales de conservación de los inmuebles 179
Sección 11ª. Declaración de ruina y demolición de las edificaciones. 181
Sección 12ª. Expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo. 182
Sección 13ª. Agregaciones y segregaciones. 183

CAPÍTULO VI: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO. 184
Sección 1ª. Disposiciones Preliminares. 184
Sección 2ª. Niveles de Cautela Arqueológica. Zonificación. 186
Sección 3ª. Sujetos responsables de las Actividades Arqueológicas. 188
Sección 4ª. Normas de Procedimiento. 189

CAPÍTULO VII: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y, AMBIENTAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO. 190

CAPÍTULO VIII: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO. 191

CAPÍTULO XI: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL. 192

CAPÍTULO X: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL NO INCLUIDO EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE BAZA. 193

CAPÍTULO XI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO. 195
Sección 1ª. Protección del Paisaje Urbano. 195
Sección 2ª. Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación. 195

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 Baza es la formulación del Plan General con arreglo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), sustituyendo las Normas Subsidiarias de Baza, aprobadas definitivamente el 8 de Mayo de 1984.

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, 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 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 ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado.

g. Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección y estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.

h. Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en el LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección; identifica y establece la normativa necesaria para los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado; 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 normas 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 y espacios urbanos 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 Plan General.

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 del Plan General.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del presente artículo, en relación a las distintas clases y categorías de suelo según los procedimientos contemplados en el artículo 36 de 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 del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

Artículo 1.4 Documentación del Plan General: 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 Estructurales del Término Municipal, 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 y los Núcleos de Hábitat Rural diseminado considerados por el Plan. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

d. El plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, 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 el suelo urbano consolidado y, en su caso, sectores de suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, las áreas de definición de usos incompatibles en el suelo urbanizable no 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 de carácter estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

e. El plano de Ordenación del Conjunto Histórico de Baza, expresa la ordenación con contenido de protección para dicho ámbito. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

f. El plano de Determinaciones de Ordenación Completa del Suelo No Urbanizable, expresa la ordenación del suelo no urbanizable de carácter natural o rural y el resto de determinaciones no estructurales relativas al suelo no urbanizable. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

g. El plano de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada de los Núcleos Urbanos, 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 tipologías 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 áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, 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 de carácter no estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

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

Artículo 1.5 Interpretación del Plan General.

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 Administrativo Común.

Artículo 1.6 Comisión de seguimiento del Plan General.

1. A fin de realizar un seguimiento del cumplimiento de objetivos y estrategias globales, desarrollo urbanístico, interpretaciones, actuaciones singulares no normalizadas etc. de este Plan, es necesario crear una Comisión de Seguimiento que valore los aspectos fundamentales del mismo, evitando de igual modo que se convierta en otro filtro administrativo más o duplicar la gestión administrativa ya sea municipal o autonómica, sobre todo para aquellas actuaciones que están regladas y normalizadas en este Plan y que por tanto la responsabilidad decisoria o de aprobación debe recaer de forma exclusiva de la/s administración/es que tenga/n en ese momento las competencias urbanísticas, patrimoniales, arqueológicas etc.

2. Actuaciones que deben ser tratadas y analizadas en esta Comisión:

a. Cumplimento de los Objetivos y Estrategias globales del Plan
b. La procedencia en su caso de la posible Revisión del Plan, ya sea parcial o total.
c. Propuesta de Actuaciones Singulares no regladas en el Plan.
d. La Revisión del Catálogo de Protección del Patrimonio en su caso.
e. La correcta cumplimentación de las Fichas de Catálogo previsto por el Plan.
f. Otras actuaciones que a juicio del Ayuntamiento de Baza o de la Consejería de Cultura sea necesario analizar.

3. La Comisión de Seguimiento estará compuesta por las siguientes administraciones y/o colectivos fundamentalmente:

a. Ayuntamiento de Baza.
b. Consejería de Cultura.
c. Consejería de Medio Ambiente
d. Diputación de Granada.

A criterio de sus miembros se podrá aumentar o disminuir el número de componentes que integran dicha Comisión de Seguimiento. La administración municipal nombrará un Presidente y Secretario de esta Comisión (Estos puestos pueden ser delegables); el puesto de secretario será preferentemente un Funcionario de la Administración.

4. Las reuniones se realizarán por Convocatoria del Presidente a todos los miembros de la Comisión de Seguimiento con al menos dos días hábiles antes para las Convocatorias de Urgencia y diez días hábiles antes para las Convocatorias ordinarias.

5. La Comisión de Seguimiento se reunirá al menos dos veces al año, ya sea en convocatoria ordinaria y/o de Urgencia. Independientemente de la Comisión de Seguimiento, los Ayuntamientos podrán crear un órgano colegiado de Coordinación con la Consejería de Cultura que se regulará según la legislación vigente.

6. Las decisiones de la Comisión tendrán el carácter de Informe no vinculante que se elevará o tramitará a la/s Administración/es competente/s para su aprobación si procediera y/o conocimiento.

Artículo 1.7 Vigilancia y Control Ambiental.

1. El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas del presente Plan.

2. El Programa de Vigilancia y Control Ambiental deberá contener los siguientes aspectos:

Comprobación de que las actuaciones derivadas del planeamiento, incluidos los posibles planes de desarrollo, contienen todas las medidas ambientales protectoras, correctoras o compensatorias que se definen en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración Previa.

Dichas medidas ambientales, así como su presupuestación y programación deberán presentarse como condición al desarrollo urbanístico de los suelos.

3. Si el Programa de Vigilancia y Control Ambiental detectara una desviación de los objetivos ambientales señalados, el ayuntamiento adoptará las medidas correctoras necesarias.

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, excluidos los sistemas generales de interés supramunicipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado, suelo urbanizable no sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección, suelo no urbanizable de carácter natural o rural y suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

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, 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.

3. El presente Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Normas Básicas de Edificación y Uso y en las correspondientes Normas de Ordenación de este Plan General o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

4. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinada a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos. El ayuntamiento de Baza, motivadamente podrá delimitar zonas prioritarias, estén o no grafiadas en el presente Plan, donde la intervención pública en el uso del subsuelo sea estratégica para el desarrollo de los objetivos del Plan, tales como las dotaciones de infraestructuras básicas o aparcamientos. Será posible en todo caso el uso privativo bajo dominio público, de acuerdo con lo establecido en la legislación de bienes de las corporaciones locales.

5. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por el presente Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

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 Plan 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 Plan 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 Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

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 2.5 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:

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 2.6 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 el Artículo 2.4. y el Artículo 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:

I. 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.

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

Artículo 2.7 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.

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 2.8 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:

I. 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.

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.

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 2.9 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 norma 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 2.10 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 2.11 Régimen de 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 2.12 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 2.13 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 2.14 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 2.15 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 2.16 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 y del Hábitat Rural Diseminado, 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 2.17 Régimen del Suelo No Urbanizable.

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

a. Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el Artículo 2.16.1.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:

I. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
II. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
III. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
IV. Las características propias de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
V. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 obligadas 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.

Sección 4ª. Régimen Transitorio.

Artículo 2.18 Definición

Se denomina régimen transitorio al régimen aplicable a los suelos que, teniendo un desarrollo urbanístico no concluido durante la redacción del PGOU, su ordenación es compatible con el modelo propugnado por el PGOU, y que por tanto se incorporan con sus propias determinaciones aprobadas en desarrollo de suelos clasificados por las Normas Subsidiarias.

Artículo 2.19 Aplicación

Es de aplicación en los suelos identificados en la planimetría como Suelos Urbanos en régimen Transitorio (UT-R), y forman parte, dependiendo de su nivel de desarrollo y consolidación, del Suelo Urbano del presente Plan General.

Artículo 2.20 Alcance

1. La aplicación de este régimen se limitará a lo imprescindible para salvaguardar los derechos adquiridos, mientras que el resto de determinaciones se compatibilizará con las Normas de Carácter general definidas en el presente Plan, con el objetivo de asimilar lo más posible la imagen urbana y condiciones de las edificaciones.

2. Especialmente, y cumpliendo con la tabla comparativa entre las calificaciones de las NNSS y las del PGOU, se entenderá que rigen las condiciones fijadas por el Plan General para parámetros tales como medición de alturas de planta, límites métricos de alturas de la edificación (sin alterar el número de plantas), etc, siempre y cuando no se perjudiquen los derechos adquiridos en el planeamiento desarrollado y aprobado bajo la anterior normativa.

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 2.21 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 2.22 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 incluidos en el Plan General como zonas especialmente protegidas, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 2.23 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 sin mayores trámites 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 suelo 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 sin mayores trámites 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 2.24 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 sin mayores trámites 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 sin mayores trámites 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 2.25 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 sin mayores trámites 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 2.26 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.

A este respecto, las áreas o sectores que, a la Aprobación Inicial del presente Plan General tuvieran su ordenación pormenorizada aprobada y pendientes de su ejecución completa, quedan reconocidos como tales Áreas con Planeamiento Aprobado y/o Desarrollado, debiéndose remitir a sus respectivos documentos de planeamiento para ejecutar la ordenación pormenorizada correspondiente.

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 de carácter social.

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. Posibilitar la implantación en el municipio de actividades productivas singulares no previsibles desde este Plan General.
e. Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.
f. Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.
g. Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia.
h. 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.

Artículo 3.4 Naturaleza de los bienes públicos

1. Clases de Bienes según los usos:

- Bien de dominio público o demanial: Bien perteneciente a las Entidades Locales, destinados a usos y servicio público (art. 79.3 LRBRL).

- Bienes de uso público local. Caminos, plazas, calles, paseos, subsuelo, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales, cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad Local.

- Bienes de servicio público. Los destinados directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades Locales y a la prestación de servicios públicos o administrativos.

- Bien patrimonial. Son los bienes patrimoniales o de propios los que, siendo propiedad de la Entidad Local, no estén destinados a uso público, ni afectados a algún servicio público y puedan ser enajenados, constituyendo fuente de ingresos para el erario de la Entidad (art. 6.1 R.B.).

2. Afectación y Desafectación al dominio público.

- La afectación al uso público es el acto formal por el que un bien adquiere la titularidad pública y se integra en el dominio público en virtud de su destino y de las correspondientes previsiones legales.

- La desafectación al uso público es la situación jurídica por la que un bien público deja de pertenecer al dominio público. En tal caso, el bien se convierte, salvo el supuesto de desafectación por causas naturales, en bien patrimonial de la administración y podrá enajenarlo.

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 3.5 Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

Para la constitución del patrimonio municipal del suelo, será de aplicación el artículo 69 de la LOUA.

Artículo 3.6 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 3.7 Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

De acuerdo con el artículo 70.2 de la LOUA, 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 3.8 Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

Para la gestión del patrimonio municipal del suelo será de aplicación lo establecido en el artículo 71 de la LOUA.

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.

Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación del mismo.

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 3.9 Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 72 de la LOUA.

Artículo 3.10 Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

El destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo vendrá regido por el artículo 75 de la LOUA.
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:

I. Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.
II. 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.
III. 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.
IV. 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.
V. 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.
VI. 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.

La anterior relación tiene carácter enunciativo y no limitativo, por lo que el Ayuntamiento podrá apreciar otras justificaciones distintas.

Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán, a lo dispuesto en el Artículo 75.2, hasta un máximo del veinticinco (25) por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos, así como a usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por el presente Plan o el planeamiento que lo desarrolle, bien por decisión del Ayuntamiento, tales como infraestructuras, sistemas generales, aparcamientos públicos, etc.

Aquellas parcelas que, con anterioridad al PGOU, fueran de dominio público y resulten desafectadas por el Plan, habrá que destinarlas a los fines previstos en el artículo 75.1, letra a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, salvo que se destinen a financiar bienes cuyo uso sea declarado de interés público.

Artículo 3.11 Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Este artículo queda referido al artículo 76 de la LOUA.

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

Artículo 3.12 Reservas Municipales de Terrenos.

1. Será de aplicación para este apartado lo establecido en el artículo 73 de la LOUA.

Artículo 3.13 Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos se realizará conforme a lo estipulado por el artículo 74.1 de la LOUA.

2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

Artículo 3.14 Derecho de Superficie.

1. Los derechos de superficie se regirán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA.

Artículo 3.15 Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

Este apartado estará regido por el artículo 78 de la LOUA.

Artículo 3.16 Procedimiento Para la Delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.

Será de aplicación lo establecido en el artículo 79 de la LOUA.

Artículo 3.17 Otras Condiciones Reguladoras de los Derechos de Tanteo y Retracto.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

CAPÍTULO III. LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Sección 1ª. Disposiciones Generales.

Artículo 3.18 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 previsión del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la previsión 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 3.19 Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. El presente Plan distingue dos tipos básicos de viviendas sujetas a algún régimen de protección:
   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, y que comporten: la limitación de la superficie útil por vivienda; 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. A los efectos de este Plan, y el planeamiento que lo desarrolle, la enumeración de las clases de vivienda de protección oficial se regirá por el Plan Concertado de Vivienda y suelo vigente (2008-2012).

3. Se considerarán como Viviendas de Protección Local las que el Ayuntamiento califique como tales, en virtud de las disposiciones del presente Plan o de sus propias Ordenanzas Municipales y que igualmente comporten: 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. A los efectos de este Plan, el planeamiento que lo desarrolle y la regulación de las Ordenanzas Municipales, estas viviendas podrán ser de dos clases:
   I. Viviendas de Protección Local de régimen general, cuando su precio de venta sea el mismo o inferior al de las Viviendas de Protección Oficial de régimen general.
   II. Viviendas de Protección Local de precio tasado, el resto.

Artículo 3.20 Compatibilidades Entre los Distintos Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

Salvo determinación específica del presente Plan General, o el planeamiento que lo desarrolle, para un sector o área determinado, se considerarán permitidas las siguientes compatibilidades:
   a. Las Viviendas de Protección Local podrán ser sustituidas total o parcialmente y en cualquier momento por Viviendas de Protección Oficial.
   b. Las Viviendas de Protección Oficial podrán ser sustituidas total o parcialmente y en cualquier momento, previa autorización municipal, por Viviendas de Protección Local de régimen general, cuando no sea posible en los plazos previstos su calificación provisional, con base en el agotamiento de los cupos o de las posibilidades de financiación. La autorización municipal antes indicada, se entenderá concedida con la calificación de las viviendas como de protección local de régimen general.

Deberán cumplirse todos los requisitos y condiciones establecidos por la legislación que afecte al tipo de protección y al tipo de régimen al que finalmente se vaya a acoger la promoción de viviendas.

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

Artículo 3.21 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. Según los objetivos perseguidos en cada caso, el presente Plan determina la adscripción de las viviendas o de la edificabilidad protegida al tipo de protección específica, oficial o local, o por el contrario remite dicha adscripción a su desarrollo, estableciendo únicamente el carácter protegido de las mismas.

3. En el supuesto de que este Plan no determine la adscripción a un tipo de protección específica, el porcentaje de las viviendas o de la edificabilidad protegida de un determinado sector o área que pueda acogerse a la protección local lo determinará el Ayuntamiento previamente a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo. En todo caso, el porcentaje destinado a Viviendas de Protección Local de precio tasado no podrá exceder del cincuenta (50%) por ciento del total precalificado como protegido genéricamente.

4. La adscripción por el presente Plan, o el planeamiento que lo desarrolle, de las viviendas o de la edificabilidad protegidas al tipo de Viviendas de Protección Local se considerará máxima, sin perjuicio de la compatibilidades establecidas en el artículo anterior.

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

Artículo 3.22 La Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.

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.

Artículo 3.23 La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. los instrumentos de planeamiento con respecto a la calificación de viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo deberán someterse a lo establecido en el artículo 17.7 y el artículo 18.3.c de la LOUA. Aquellos terrenos legalmente reservados para viviendas de protección quedarán sometidos a lo establecido en el artículo 4.3 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

2. 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.

3. 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 3.21 anterior.

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 3.24 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 adoptar los coeficientes de uso y tipología previstos en el Plan aplicables a los distintos tipos y clases de viviendas protegidas o modificarlos en función de las circunstancias del mercado del suelo y la vivienda en el momento de su formulación siempre que se garantice su coherencia en relación a los establecidos en el Plan para áreas de suelo urbanizable con usos y tipologías similares.

Artículo 3.25 De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en Este Plan General.

1. El presente Plan General considera para el cálculo del Aprovechamiento Medio de las distintas áreas de reparto del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado, coeficientes de uso y tipología para las viviendas previstas por el mismo sujetas a algún régimen de protección pública: Viviendas de Protección Oficial en cualquiera de sus clases, Viviendas de Protección Local de régimen general y Viviendas de Protección Local de precio tasado.

La aplicación de los coeficientes anteriores concluye el proceso de equidistribución de la carga derivada de la calificación o precalificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En consecuencia, la adscripción por el planeamiento de desarrollo del suelo reservado o su destino efectivo a una clase concreta de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como la aplicación de las compatibilidades previstas en el Artículo 3.20 del presente Título no supondrán alteración del aprovechamiento medio del área de reparto o del sector o área de planeamiento ni del aprovechamiento global asignado por este Plan General para los mismos.

Artículo 3.26 De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización que se formulen aplicarán los tipos de coeficientes señalados en el artículo anterior y con los mismos efectos en él establecidos sobre la equidistribución.

Artículo 3.27 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. Los coeficientes de uso y tipología se fijarán de conformidad con los criterios establecidos en el apartado 3.c) del Artículo 3.24 anterior.

3. 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 3.28 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 3.29 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, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, 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 en el Artículo 3.20 anterior, o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.
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.

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. 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.

4. Para que se permita la descalificación del suelo se cumplirán las reglas establecidas en el artículo 36 de la LOUA.

Artículo 3.30 Plazos de Edificación del Suelo Calificado Para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada y el planeamiento de desarrollo establecerán:

a. Preferentemente, una distribución proporcional de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública entre las distintas fases o unidades de ejecución que supongan una programación temporal diferenciada.

b. Además de las previsiones de programación para la equidistribución y la urbanización que correspondan, plazos específicos para la solicitud de las licencias urbanísticas de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el supuesto de incumplimiento del plazo señalado anteriormente, el Ayuntamiento iniciará las actuaciones sancionadoras de manera preferente.

Artículo 3.31 Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto a Efectos del Control de las Primeras y Sucesivas Transmisiones Onerosas de las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. En el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, el Ayuntamiento podrá delimitar u obligar a los promotores de la gestión y ejecución del planeamiento a formular la Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada y en el urbanizable sectorizado, el Ayuntamiento podrá obligar que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. Mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución el Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier momento Áreas de Tanteo y Retracto que incluyan a las parcelas y/o edificaciones calificadas por el planeamiento para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

4. Las Áreas de Tanteo y Retracto delimitadas en aplicación de los apartados anteriores se regularán por lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

CAPÍTULO IV. EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

Artículo 3.32 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 el Conjunto Histórico.
b. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Centro.
c. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
d. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
e. 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 Plan General, 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 Plan General 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 Plan General.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan 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 el municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 4.4 Tipos de Sistemas Generales.

1. 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.

Artículo 4.7 Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

El presente Plan General establece con carácter general la clasificación del suelo para los sistemas generales, excepto aquellos que por su naturaleza y objeto tienen carácter singular sin perjuicio de adscribir a alguna clase de suelo los que hayan de adquirirse a los efectos de su obtención y/o valoración.

Artículo 4.8 Desarrollo de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan General. 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.

2. Los Planes Especiales antes definidos 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.

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

4. 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 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.

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

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.

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 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 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.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 5/2001, por la que se regulan las Áreas de Transporte de Mercancías en 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. Parques Suburbanos.
c. Áreas de Ocio.

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. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

a. Las destinadas al propio mantenimiento.
b. Las destinadas a aseos públicos.
c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Artículo 4.15 Composición y Regulación de los Parques Suburbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Suburbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados para la estancia, el paseo y la práctica de actividades lúdicas o de ocio y localizados en la periferia o en el exterior de los núcleos urbanos y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. En los Parques Suburbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

a. Las destinadas al propio mantenimiento.
b. Las destinadas a aseos públicos.
c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
d. Las destinadas a las instalaciones directamente vinculadas y al servicios de la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libres y relacionadas con las características del Parque Suburbano de que se trate, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

En todo caso, la suma de las superficies cubiertas y cerradas permanentes no podrá superar el cinco (5%) por ciento de la superficie total del Parque Suburbano.

Artículo 4.16 Composición y Regulación de las Áreas de Ocio.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Áreas de Ocio los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados temporal o permanentemente para la realización de actividades lúdicas y de ocio, tales como ferias, verbenas, reuniones públicas o similares, o que soporten

instalaciones destinadas a actividades recreativas o expositivas y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. En las Áreas de Ocio no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

a. Las destinadas al propio mantenimiento.
b. Las destinadas a aseos públicos.
c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
d. Las destinadas a los usos indicados en el apartado anterior en una proporción que no supere el quince (15%) por ciento de la superficie total del Área de Ocio.

En todo caso, la suma de las superficies cubiertas y cerradas permanentes no podrá superar el veinte (20%) por ciento de la superficie total del Área de Ocio.

3. En las Áreas de Ocio se podrán establecer limitaciones al uso público gratuito a fin de posibilitar el funcionamiento de las actividades indicadas en el apartado 1 de este artículo. En todo caso deberá garantizarse el uso público libre y gratuito permanente de, al menos, el cincuenta (50%) por ciento del cada una de las Áreas de Ocio.

Sección 3ª. Sistema General de Vías Pecuarias.

Artículo 4.17 Composición del Sistema General de Vías Pecuarias.

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.

Artículo 4.18 Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. El presente Plan General, con la finalidad de compatibilizar la permanencia, continuidad y coherencia de la red de Vías Pecuarias con la ordenación urbanística, prevé la protección de éstas como suelo no urbanizable de especial protección en todos sus tramos fuera del suelo urbano.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el presente Plan General adscribe la adecuación de los tramos localizados entre suelos urbanos y urbanizables, tramos delimitados e identificados en la documentación gráfica, a diferentes suelos en desarrollo, a los meros efectos de su adecuación de acuerdo con las directrices recogidas en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 4.19 Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. El presente Plan General, con la finalidad de compatibilizar la permanencia, continuidad y coherencia de la red de Vías Pecuarias con la ordenación urbanística, prevé la desafección, modificación y sustitución de algunos tramos de la citada red de Vías Pecuarias.

2. Se delimitan e identifican como Sistemas Generales de Vías Pecuarias en suelo no urbanizable de especial protección Vías Pecuarias aquellos tramos contiguos a las actuaciones en suelo urbano y urbanizable cuya adecuación deba adscribirse al desarrollo de dichos suelos.

3. Las actuaciones administrativas relativas a la desafección, modificación o sustitución de Vías Pecuarias se realizarán conforme a 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.

4. 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, estando prohibida la ocupación definitiva o interrupción, incluidos los cercados de cualquier tipo, de las Vías Pecuarias del municipio salvo que se autorice según lo establecido en dichas disposiciones.

5. Para la ejecución de los sectores o sistemas generales de suelo urbanizable en los que existan vías pecuarias cuya sustitución se prevé en el Plan General mediante el Nuevo Trazado Alternativo de vías pecuarias definido en éste, será condición necesaria la materialización de la superficie equivalente al tramo de vía pecuaria afectado en dicho trazado alternativo en continuidad con el sistema de vías pecuarias existentes y por tramos completos del mismo para posibilitar la Modificación de Trazado propuesta, previa tramitación de la Desafectación según lo establecido en el Reglamento de Vías Pecuarias antes referido.

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:
   I. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.
   II. Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.
   III. 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.
   IV. 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.
   V. 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.
   VI. Abastos, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.
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.

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 dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. El régimen de las modificaciones se regula en el artículo 36 de la LOUA y por lo tanto la sustitución de los usos dotacionales deberá ajustarse a las reglas establecidas en este artículo de la ley. (Desafectar el suelo de un destino público deberá contemplar las medidas compensatorias, justificar la innecesariedad de su destino previo informe de la consejería competente, si el uso es residencial, se deberán prever Sistemas generales y el destino será el previsto en el artículo 75.1.a) de la LOUA, y se requerirá dictamen favorable del consejo consultivo).

3. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.

4. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Dotacional General no se considerará sustitución a los efectos del apartado 1 del presente artículo.

5. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones de los apartados anteriores, cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de equipamientos podrá sustituirse por cualquier uso equipamental o no, autorizado en la zona.
b. Si está situado en parcela o edificio exclusivo, podrá ser sustituido por otro uso equipamental autorizado en la zona.

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.

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, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones.

2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:

Las infraestructuras del ciclo del agua.
Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.
Las infraestructuras de defensa hidráulica.

Artículo 4.25 Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente Plan General 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 4.8. anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado 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.

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 establecida por el presente Plan 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.

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. En cualquier caso, las infraestructuras de saneamiento y depuración de las aguas residuales urbanas, deberán contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

8. El vertido final de las aguas depuradas deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.

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 Plan 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.

Artículo 4.28 Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a impedir las inundaciones de los suelos urbanos y urbanizables por avenidas ordinarias o extraordinarias de los cauces fluviales y a evacuar las aguas interiores a los recintos defendidos, que se señalen como tales por el planeamiento urbanístico o se determinen en proyectos aprobados de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las instalaciones e infraestructuras existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios 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 Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Las infraestructuras e instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica son compatibles espacialmente con los sistemas generales o locales de comunicaciones y espacios libres.

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 titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

2. 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.

3. El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

a. Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades 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 unidades 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.

4. 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.

5. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, este podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 4.30 Adscripción de los Suelos de Sistemas Generales a los Sectores o Unidades de Ejecución.

1. Los suelos de sistemas generales adscritos a áreas de reparto a efectos de la asignación y materialización del aprovechamiento que les corresponda y que no estuvieran adscritos a sectores o unidades de ejecución concretos excedentarios de aprovechamiento en el presente Plan General o por los Planes de Sectorización, y que no hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación se adscribirán a los sectores o unidades de ejecución en su área de reparto mediante el siguiente procedimiento:

a. En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable ordenado:
   I. En el sistema de cooperación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la información pública del proyecto de reparcelación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.
   II. En el sistema de compensación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.
b. En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable sectorizado, previamente e la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

2. En cualquiera de los supuestos anteriores, la adscripción se formalizará mediante la inmediata ocupación directa de los suelos de sistemas generales adscritos. En el supuesto del apartado b anterior, el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa inmediata o por diferirla hasta el momento procedimental indicado en el apartado a, según el sistema de actuación que corresponda.

3. El Ayuntamiento podrá resolver no adscribir total o parcialmente los suelos de sistemas generales que correspondan al aprovechamiento excedentario del sector o unidad de ejecución de que se trate, actuando en consecuencia, y a todos los efectos, como titular de dicho aprovechamiento excedentario.

Artículo 4.31 Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

Artículo 4.32 Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

2. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de los suelos de sistemas generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados en el apartado anterior, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución, por los que deberá ser resarcido. No se considerarán como tales las indemnizaciones que por la ocupación temporal procedan en las ocupaciones directas que haya realizado previamente el Ayuntamiento.

CAPÍTULO IV. COLABORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO, PROMOTORES O URBANIZADORES EN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL.

Sección 1ª. Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución y Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 4.33 Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras.

1. En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de estas.

2. Para garantizar la equidistribución de la carga establecida en el apartado anterior, el presente Plan General determina para cada área de reparto la contribución necesaria en Euros/Unidad de Aprovechamiento, obtenida como resultado de dividir los costes de urbanización de las obras del sistema eléctrico exteriores a los sectores o unidades de ejecución necesarias para el funcionamiento de éstos entre el 90% del aprovechamiento concedido al área de reparto.

3. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el Artículo 4.26 anterior que afectase al sector o unidad de ejecución que hubiera costeado las obras y éstas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costeado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores o unidades de ejecución beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.

4. Se entenderá que las obras son de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, y por tanto resultan beneficiados, cuando los Planes Especiales establezcan la necesidad de las mismas para su urbanización.

5. Los sectores o unidades de ejecución beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que se establezcan en los Planes Especiales.

6. La disolución o liquidación de la Junta de Compensación o de la actuación, si no hubiera sido necesaria su constitución, en el sistema de compensación y la liquidación de la actuación en el sistema de cooperación, pondrán fin al derecho a resarcirse de los propietarios, promotores o urbanizadores, pero no a la obligación de abonar su cuota parte a los sectores o unidades de ejecución beneficiados, que deberán abonarla al Municipio, que la destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

7. Se entenderá que el inicio de la ejecución se produce:

I. En el sistema de compensación, con la constitución de la Junta de Compensación o la aprobación del proyecto de reparcelación, si no es necesaria su constitución.
II. En el sistema de cooperación, cuando se haya producido el requerimiento a los propietarios a que hace referencia el apartado 2 del artículo 123 de la LOUA.
III. En el sistema de expropiación cuando se hubiera aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación.

8. El Municipio, podrá adelantar actuaciones del Sistema General de Infraestructuras previstas en Planes Especiales, cuando las considere imprescindibles para el desarrollo urbanístico. En este caso, el Municipio tendrá el derecho a resarcirse de los costes en que haya incurrido mediante el procedimiento establecido en este artículo.

9. En todo caso, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

Artículo 4.34 Abono de las Contribuciones a la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. El abono de las contribuciones establecidas en el artículo anterior para la ejecución de los Sistemas Generales se producirá:

I. En el sistema de compensación, con la aprobación del proyecto de reparcelación.
II. En el sistema de cooperación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.
III. En el sistema de expropiación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.

2. Las cantidades establecidas para la contribución a la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal por este Plan General o por los Planes Especiales previstos en el artículo 4.26 anterior, se actualizarán desde la fecha de entrada en vigor del planeamiento que corresponda hasta el abono de las mismas, aplicando el Índice de Costes del Sector Construcción, Subsector Ingeniería Civil, del Ministerio de Fomento u otro índice especializado similar de mayor definición geográfica.

Artículo 4.35 Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.

1. El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del Artículo 4.26 del presente Título, de conformidad con las condiciones que se establecen a continuación:

a. Los sistemas generales a ejecutar deberán estar adscritos al mismo área de reparto en que tengan sus intereses los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.
b. Las obras a realizar deberán garantizar la puesta en servicio de los sistemas generales que se ejecuten y su autonomía funcional.
c. El coste unitario de las obras aceptado en el Convenio de Colaboración, no podrá superar el previsto en el planeamiento, una vez actualizado, conforme al artículo anterior.
d. La aportación de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores, que vayan a hacerse cargo de la ejecución de los sistemas generales, será como mínimo de dos terceras partes del coste previsto, pudiendo el Municipio aportar hasta la tercera parte restante a cargo de las contribuciones realizadas o que deban realizar otros propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.
e. Los proyectos de obras serán supervisados y aprobados por el Municipio, que en todo momento podrá establecer los controles que considere necesarios para garantizar la adecuada ejecución material de las obras.

2. La suscripción del Convenio Urbanístico de Colaboración supondrá la puesta a disposición temporal del suelo necesario para la ejecución, a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora.

3. El Municipio podrá exigir a la Entidad Urbanística Colaboradora en el Convenio Urbanístico de Colaboración, las garantías que considere necesarias para asegurar la adecuada ejecución de las obras.

4. El Municipio como propietario de suelo o aprovechamiento excedentario podrá integrarse en dichas Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Sección 2ª. Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 4.36 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 V. PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL.

Artículo 4.37 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 4.38 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. El presente Plan General contiene igualmente la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, considerándose que las actuaciones necesarias para la obtención del suelo, en su caso, deberán ser ordenadas por la Administración competente en la prestación del servicio, para cumplir la programación propuesta. Esta programación tiene exclusivamente carácter recomendativo a efectos de la necesaria coordinación para la ejecución de este Plan.

3. 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.

TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5.1 Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en los Títulos siguientes y especialmente con las contenidas en los Títulos XI, Condiciones de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo, y XIII, Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Municipal y Supramunicipal.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en el presente Título o en los siguientes y especialmente en los Títulos VII, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento y X, Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y urbanización.

Artículo 5.2 Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y en los planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

CAPÍTULO II. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 5.3 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.

Artículo 5.4 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.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado, estableciéndose como usos globales el residencial, el terciario y el industrial.

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 X, Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. Las Normas 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 5.5 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas homogéneas definidas en el plano de ordenación estructural, en la que se divide el suelo urbano consolidado, la densidad poblacional máxima en viviendas por cada hectárea, que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. 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 ni la densidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 5.6 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 Normas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las normas de aplicación.

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 ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Sección 2ª. Ordenación Estructural de las Distintas Zonas.

Artículo 5.7 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen como aplicación de los parámetros correspondientes a cada una de las normas de aplicación.

CAPÍTULO III. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Sección 1ª. Ordenación Estructural de las Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 5.8 Fichas de Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

CAPÍTULO IV. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Sección 1ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado.

Artículo 5.9 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable ordenado

Las determinaciones de ordenación estructural del Suelo Urbanizable ordenado pueden asimilarse a las del suelo urbano (se trata de un suelo con ordenación pormenorizada y en proceso de alcanzar esta clasificación). Por tanto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado las siguientes determinaciones:

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 podría llegar a construirse.

4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

5. La reserva de edificabilidad para VPO.

Artículo 5.10 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores de suelo urbanizable ordenado, 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 X: Normas Básicas de 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 Especiales o Estudios de Detalle que se formulen en este suelo, 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 5.11 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, 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 5.12 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, 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.

CAPÍTULO V. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Sección 1ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 5.13 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

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 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.
5. La reserva de edificabilidad para VPO.

Artículo 5.14 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados 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 X, Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.15 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados 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

Artículo 5.16 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 5.17 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. La ordenación pormenorizada establecida por los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado 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.

Sección 2ª. Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 5.18 Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Sección 3ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 5.19 Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado es la que se contiene en los Planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

Artículo 5.20 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 la Memoria de Ordenación del presente Plan.

CAPÍTULO VI. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 5.21 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 5.22 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.

3. 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 5.23 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.

Sección 2ª. Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación Estructural de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 5.24 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 Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

CAPÍTULO VII. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

Artículo 5.25 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:
1. Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.
2. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica o por este Plan General.
3. La ordenación y regulación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Sección 2ª. Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

Artículo 5.26 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 5.27 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 5.28 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 1ª: Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones.

Artículo 5.29 Segregaciones de naturaleza rústica.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse. Dichas segregaciones de naturaleza rústica se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Artículo 5.30 Parcelación de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:
   - El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

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.

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, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 5.31 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 cualquiera 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 5.32 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 o de los núcleos de hábitat rural diseminado señalados por el presente Plan, 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 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.

Artículo 5.33 Limitaciones a la implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos en el Parque Natural de la Sierra de Baza.

En el Parque Natural de la Sierra de Baza, se regulará de forma específica la implantación de este tipo de Infraestructuras y Servicios urbanísticos de acuerdo con las determinaciones del Decreto 101/2004, de 9 e marzo, por el que se aprueba el PORN y el PRUG del Parque Natural Sierra de Baza, que se recogen a continuación.

CREACIÓN, MEJORA Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

1. La creación, mejora y mantenimiento de infraestructuras en el Parque Natural se desarrollará de acuerdo con la normativa vigente y las disposiciones del presente Plan y del Plan Rector de Uso y Gestión.

2. Requerirá autorización de la Consejería de Medio Ambiente la ejecución de las obras siguientes cuando afecten al ámbito del Parque Natural:

a) Infraestructuras asociadas a la construcción de presas y sus elementos accesorios.
b) Elementos para la contemplación del paisaje u observación de la fauna.
c) Estaciones o sistemas de depuración de aguas residuales, y redes de saneamiento, en los núcleos de población, viviendas aisladas e instalaciones existentes en suelo no urbanizable.
d) Conducciones eléctricas y sistemas e instalaciones de generación de electricidad.
e) Conducciones de agua, balsas y otros elementos de riego, regulación o abastecimiento hídrico.
f) Apertura de carreteras y pistas forestales; ensanche o modificación del trazado de las existentes.
g) Trabajos de mantenimiento de la red viaria en terrenos privados.
h) Oleoductos, gasoductos y cualquier tipo de instalación de almacenamiento de combustibles.
i) Instalaciones de antena y otros elementos para telecomunicaciones.

3. Quedan prohibidos:

a) La instalación de vertederos y depósitos de almacenaje de residuos urbanos o industriales.
b) La construcción de pistas de aterrizaje de aviones o helicópteros, excepto las vinculadas a la defensa contra incendios o plagas forestales, o a servicios públicos esenciales.
c) Los pozos ciegos.

Subsección Tercera: Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos.

Artículo 5.34 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 5.35 Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones en el Parque Natural Sierra de Baza

En el Parque Natural de la Sierra de Baza, se regulará de forma específica la implantación de este tipo de Infraestructuras y Servicios urbanísticos de acuerdo con las determinaciones del Decreto 101/2004, de 9 e marzo, por el que se aprueba el PORN y el PRUG del Parque Natural Sierra de Baza, que se recogen a continuación.

CREACIÓN, MEJORA, MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES.

1. La construcción, mejora, mantenimiento y rehabilitación de las edificaciones en el Parque Natural se realizará conforme a la normativa vigente y a las disposiciones del PORN y el PRUG de la Sierra de Baza.

2. Tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección al menos las Zonas de Reserva y de Regulación Especial establecidas en el PORN Sierra de Baza.

3. Los Planeamientos Urbanísticos deberán establecer:

a) Las parcelas mínimas para las edificaciones en suelo no urbanizable. Para ello se tendrán en cuenta que dichas edificaciones han de justificar su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria, por lo que la parcela mínima deberá ser superior a la superficie mínima de explotación necesaria para garantizar la viabilidad de la explotación.
b) Las distancias mínimas a otras edificaciones, a linderos, cauces y suelo urbano, para evitar el deterioro de los recursos naturales y paisajísticos, así como la posible formación de núcleos urbanos.

4. De conformidad con lo establecido en la Ley 7/2002, en el ámbito del Parque Natural se entenderán por construcciones o instalaciones adecuadas y ordinarias para la utilización y explotación agrícola, ganadera, cinegética, forestal, o análoga a que estén adscritos los terrenos, las instalaciones o dependencias que a continuación se relacionan:

a) Las naves e instalaciones agrícolas y forestales vinculadas al almacenamiento y manipulación de productos o residuos, naves para maquinaria, aperos e infraestructuras móviles.
b) Las instalaciones destinadas al mantenimiento de la cabaña ganadera, tales como naves de estabulación, apriscos o cerramientos, instalaciones destinadas al refugio, saneamiento y manejo del ganado, construcciones para almacenamiento de forrajes y otras, así como las destinadas al manejo de la fauna cinegética.
c) Las casetas de aperos y construcciones para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio, como bombas, generadores o transformadores.

5. Tienen la consideración de construcciones o edificaciones de utilidad pública las relacionadas con la gestión del Parque Natural y el desarrollo del uso público, sin perjuicio de aquellas otras que los correspondientes procedimientos determinen como tales.

6. La vivienda familiar vinculada a la explotación de los recursos agrarios de la finca será la destinada a la residencia del titular de la explotación, o la personal laboral vinculado a la misma.

7. Necesitará autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

a) La construcción y rehabilitación de edificaciones.
b) Las obras de mejora y mantenimiento de edificaciones cuando supongan un aumento del volumen edificado o una alteración de las características edificatorias externas.
c) Los cambios de uso para edificaciones y viviendas cuyo objetivo sea su adecuación o transformación para actividades de turismo en el medio rural.

8. Queda prohibida la colocación o instalación con carácter permanente de edificios portátiles, caravanas o "containers", así como los construidos con materiales de desecho.

Artículo 5.36 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 o esté situada a una distancia inferior a:
   150 mt con otras edificaciones existentes o permitidas
   500 mt con el límite del suelo clasificado en el núcleo urbano de Baza, en los núcleos de Baico, Baúl, Salazar, El Romeral, Jamúla, Zoaime y los polígonos industriales.
   100 mt con el límite de las áreas de servicio de la autovía.
b. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 200 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 M2 construidos.

Las edificaciones permitidas se regirán por las condiciones establecidas en la sección 2ª del Capítulo VII. La Ordenación Pormenorizada Del Suelo No Urbanizable, del Titulo XI.

Artículo 5.37 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, por la Planificación Territorial o por este Plan General.

Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Artículo 5.38 Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidrológico. Cauces y riberas.

Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Parque Natural de la Sierra de Baza.

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Vías Pecuarias.

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental. Lugares de Interés Comunitario.

Suelo no urbanizable de especial protección. Monte Público GR_10.58 JA Cuevas del Quemado

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de infraestructuras. Carreteras y Ferrocarriles.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación del Patrimonio Histórico. Entornos de protección y Yacimientos Arqueológicos.

Artículo 5.39 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidrológico. Cauces y Riberas.

1. Se incluyen en esta categoría las áreas así delimitadas en Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable, por formar parte de los cauces existentes en el término municipal.

2. Los márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente.
b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen a lo siguiente:
   − El uso agrícola característico.
   − Las obras de encauzamiento y mejora de drenaje del cauce.
   − Se supedita la obtención de licencias municipales a la consecución de autorización por el organismo de cuenca competente.

3. En esta zona será de aplicación lo previsto en Ley 46/1999, de 13 de Diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas; y Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 5.40 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Parque Natural de la Sierra de Baza.

1. Se incluyen en esta categoría el Parque Natural de la Sierra de Baza señalado en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley Autonómica 2/1989, de 18 de Julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y el Decreto 101/2.004 por el que se aprueban el Plan de Ordenación de Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra de Baza.

Artículo 5.41 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

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.

Artículo 5.42 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Lugares de Interés Comunitario.

1. Se incluyen en esta categoría los Lugares de Interés Comunitario señalados en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Directiva 92/42/CEE del Consejo de Europa, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres (Directiva Hábitats) y el Real Decreto 1.997/1.995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Artículo 5.43 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación Medioambiental. Montes Públicos

1. Se incluyen en esta categoría Los Montes Públicos señalados en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la siguiente legislación específica:
- Decreto 208/1997 de 9 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento forestal de Andalucía.
- Desarrolla la Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía.
- Decreto de Montes 485/1962 del Estado.
- Ley de montes 43/2003 modificada por la Ley 10/2006.

Artículo 5.44 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras. Carreteras.

1. Se incluyen en esta categoría las infraestructuras viarias señaladas en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable

2. En esta zona serán de aplicación será de aplicación de lo previsto en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, Ley 25/1988, de Carreteras del Estado y Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Artículo 5.45 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación del Patrimonio Histórico: Bienes de Interés Cultural (Zona Arqueológica de Basti y Arquitectura Defensiva Medieval) y demás Entornos de protección y Yacimientos arqueológicos.

1. Se incluyen en esta categoría los Bienes de Interés Cultural declarados en el término municipal de Baza y sus correspondientes entornos de protección, y los demás yacimientos arqueológicos inventariados y catalogados del suelo no urbanizable recogidos en el listado completo que figura en el Catálogo, y señalados en los planos T.OC.2. Catálogo Arquitectónico y Arqueológico, y B.OE.2. Ámbitos de Protección y Afecciones. BIC Basti.

2. En estas zonas serán de aplicación lo previsto en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, según Decreto 168/2003 de 17 de junio.

3. Según la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, se asigna un entorno de protección de los BIC de dos cientos metros (200m) en suelo urbanizable y no urbanizable.

4. Para los yacimientos arqueológicos del municipio será preceptiva la redacción de Carta Arqueológica del Municipio que partiendo de los estudios específicos y campañas arqueológicas que se acometan establezca la zonificación detallada, usos permitidos, y medidas de protección específicas.

5. En tanto la Consejería de Cultura no apruebe la Carta Arqueológica del Municipio, con los estudios específicos para cada yacimiento, en los suelos incluidos en esta categoría quedan suspendidas las licencias de parcelación, edificación y demolición. Asimismo, de acuerdo con la legislación del Patrimonio, cualquier actividad que se hubiere de realizar deberá contar con la autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.

6. Determinaciones de actividades, usos y aprovechamientos para los yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizables de especial protección definidas por el Plan General:

El objeto de estas determinaciones es preservar el estado actual de cualquier yacimiento arqueológico ubicado en suelo no urbanizable de especial protección contemplado en cualquier instrumento de planeamiento urbanístico, salvo para aquellas Zonas Arqueológicas declaradas BIC y que cuenten con instrucciones particulares, de acuerdo con la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico do Andalucía, que se regirán por lo dispuesto en ellas. Se pretende, por ende, regular el desarrollo de los usos y aprovechamientos consolidados en el área como la implantación de otros nuevos, de manera que los mismos sean compatibles con los valores patrimoniales reconocidos en el yacimiento arqueológico, cumpliendo por un lado lo dispuesto en los art. 46.2.l° y 49. 3 de la Ley 2/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que regula la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección; y por otro lado, la delimitación del patrimonio arqueológico en el contenido urbanístico, respectivamente.

Para todo no lo dicho aquí, se estará a lo dispuesto en materia de patrimonio arqueológico en la Ley 14/2007 de PHA y el Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía; así corno al Decreto 7/200), por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

6.1. Determinaciones de actividades, usos y aprovechamientos para los yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizables: Los usos, actividades y aprovechamientos compatibles actualmente consolidados en el Yacimiento Arqueológico (YA) y que tienen consideración de compatibles sin autorización de la Consejería de Cultura, siempre que no afecten a materiales arqueológicos superficiales ni a materiales de construcción, se contemplan en los siguientes epígrafes:

a) Trabajos y labores relacionados con el mantenimiento de las plantaciones de olivar, tierras calmas, u otros cultivos existentes.
b) Las actividades ganaderas existentes, comprendiendo el mantenimiento de construcciones y estructuras relacionadas con las mismas.
c) Mantenimiento de los actuales sistemas de riego.
d) Mantenimiento de la red viaria ya existente, siempre que no implique la remoción del terreno ni extienda la ampliación, pavimentación o profundización.

No tendrá la consideración de usos compatibles sin autorización aquéllos que requieran la ocupación total o parcial de cualquiera de los inmuebles existentes, tanto soterrados, como emergentes.

6.2. Usos compatibles con autorización.

Los usos y aprovechamientos con autorización administrativa de la Consejería de Cultura, exigiendo a los interesados un informe arqueológico por especialistas, se contemplan en los siguientes epígrafes:

a) Ampliación o introducción de nuevos sistemas de regadío, abastecimiento de agua o desagüe, siempre que no implique la remoción del subsuelo.
b) Sondeos de aguas subterráneas así como cualquier tipo de sondeo geológico.
c) Explotaciones forestales en general.
d) Construcciones aisladas de nueva planta.
e) Reparcelaciones y concentraciones parcelarias.
f) El cambio de uso de la tierra y del subsuelo atendiendo al uso que actualmente presenta la superficie delimitada por el YA, incluyendo toda la actividad que suponga roturación, movimiento de tierras o incorporación de un nuevo sistema de riego.
g) Dispersión de todo tipo de terreras y acumulaciones de tierra.
h) Toda obra que afecte directa o indirectamente al total del espacio contenido dentro de los límites del YA, ya sean sistemas de cubrición, construcciones de nueva planta, reparaciones mayores de caminos o a la imagen estética del conjunto.

6.3. Usos prohibidos.

Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

a) El uso de detectores de metales.
b) Acumulaciones de tierra o excavaciones no controladas, por cuanto datan la imagen del YA y suponen un grave riesgo para la conservación de sus restos materiales.
c) Las actividades extractivas y mineras junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio.
d) La introducción de nuevos sistemas de riego aparente o no aparente, así como otras captaciones de agua, que requieran la remoción del subsuelo.
e) Las actuaciones de carácter infraestructural ya sean senderos, caminos o carreteras de nuevo trazado, o una actuación específica en las existentes y su respectiva señalización. Así como las instalaciones de alta tensión y otras eléctricas, telefónicas…
f) Cualquier tipo de vallado de nuevo trazado que no esté relacionado con la protección y difusión pública del YA.
g) El vertido de toda clase de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.
h) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos que no estén relacionados con la difusión pública del YA.
i) Todas aquellas construcciones que no sean las destinadas a la difusión pública del YA, entendidas estas primeras corno campamentos de turismo, albergues sociales, instalaciones deportivas aisladas e instalaciones hoteleras de nueva planta.
j) Las infraestructuras para experimentación industrial.

k) La construcción o instalación de industrias agrarias, incluyendo dentro de las mismas las instalaciones de primera transformación, almazaras, invernaderos, establos, piscifactorías...
l) Labores de roturación de la tierra a profundidad superior de 50 cm, así como el uso de asurcadores y subsuladores.

7. En el caso de que resulte autorizable la actividad urbanística, deberá realizarse una intervención arqueológica preventiva, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Actividades Arqueológicas, tramitada ante el órgano competente en materia de protección del patrimonio. En base al resultado de la Intervención Arqueológica y de acuerdo con la Resolución del órgano competente en materia de patrimonio histórico, se admitirán o no los usos autorizables.

8. Los niveles de protección se definen en al Artículo 12.93 de estas Normas.

Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial.

Artículo 5.46 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial Plan de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada.

1. A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial:

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, Complejo Serrano de Interés, el espacio CS-10 “Sierra de Baza”;
Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, Paraje Sobresaliente, el espacio PS-6 “Cerro de Jabalcón”.

2. En estas zonas serán de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, publicado en BOJA 61 de 27 de marzo de 2007, para cada tipo de espacio catalogado.

3. La regulación de usos en estos espacios estará sujeta a las siguientes normas específicas del PEPMF:

Norma 37.- PARAJES SOBRESALIENTES (PS)
1. Se entiende por tales aquellos espacios que se caracterizan por en reconocida singularidad paisajística, frecuentemente apoyadas en rasgos geomorfológicos notable. Suelen presentar asimismo importantes valores faunísticos y/o botánicos. En general son unidades de reducida extensión y relativa uniformidad.
2. En estos espacios se prohíbe:
a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
b) Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos.
c) Las construcciones e instalaciones agrarias anejos a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.
e) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
f) Cualquier tipo de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
g) Las actividades turística-recreativas excepto las que más adelante se señalan.
h) Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación en las condiciones que se establecen a continuación.
i) Las construcciones y edificios públicos singulares.
j) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter-general previo
Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.
k) En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.
l) Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.
3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
a) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 27.
b) Las construcciones no permanentes de restauración siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
c) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.
d) Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar lon valores paisajísticos protegidos.
e) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios. La licencia deberá ser denegada cuando concurran algunas de las circunstancias establecidas en la Norma 38.3.

Norma 38.- COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL (CS)
1. Constituyen éstos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.
2. En estos espacios se prohíbe:
a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
b) Los parques de atracciones.
c) Aeropuertos y helipuertos.
d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.
e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.
f) La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado a) del art.3 de dicha Norma.
3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:
a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suele requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.
En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.
c) Las actuaciones colacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.
d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.
e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.
f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:
.-No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.
.-No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
.-No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
.-Que no suponga una restricción al disfrute pública del resto del espacio protegido.
En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.
h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
.-La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.
.-La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
.-El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.
i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras viarias,

energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Norma 41.- PAISAJES AGRARIOS SINGULARES (AG)
1. Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.
2. En todos estos espacios se prohíbe:
a) L as actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas
b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.
3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tela de árboles para la transformación de uso, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.
c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la Norma 38.3.h).
f) Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 23. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

Subsección Tercera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por este Plan General.

Artículo 5.47 Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por este Plan General:
1. Suelo no urbanizable de especial protección Entorno del Cerro Jabalcón.
2. Suelo no urbanizable de especial protección Ramblas.
3. Suelo no urbanizable de especial protección Vega del río de Baza.
4. Suelo no urbanizable de especial protección Piedras Rodadas.
5. Suelo no urbanizable de especial protección Llanos de Baúl-Atalaya.

Artículo 5.48 Alcance y señalamiento de las Actividades y Usos genéricos y susceptibles de autorización

1. Se consideran actividades y usos genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal 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 y e instalaciones adecuados y ordinarios.

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, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable del Título XI, capítulo VI, sección 2ª de las presentes normas.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en el Título XI, capítulo VI, sección 2ª : “La Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable. Disposiciones Generales”.

Artículo 5.49 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Entorno del Cerro Jabalcón.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:
- Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.
- Ganadería en régimen libre.
- Cinegética.
- Apicultura.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

Agropecuarios:
- La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
- La repoblación forestal.
- Piscifactorías o instalaciones directamente necesarias para la crías de peces en viveros o estanques.
Casetas de aperos.
- Las instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión.

Actividades realizadas en el medio natural:
- Adecuaciones naturalísticas.
- Adecuaciones recreativas
- Parques rurales

Infraestructuras:
- Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos.
- Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
- Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
- Instalaciones relacionadas con la explotación de energías renovables, bajo el estudio específico de sus condicionantes medioambientales y paisajísticos y con los informes favorables y vinculantes de la Administración competente en materia de Medio Ambiente.

Actividades relacionadas con el ocio:
- Alojamientos rurales (rehabilitación).
- Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos
- Áreas de ocio.
- Parques acuáticos, siempre que su instalación se realice en las inmediaciones del embalse del Negratín.

3. Se consideran usos prohibidos:

Agropecuarios:

- Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
- Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
- Invernaderos.
- Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
- Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación
- Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
- Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
- Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria de nueva planta. 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.
- Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos.

Actividad Industrial:

- Grandes industrias: aquellas que por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a diez mil metros cuadrados y/o una ocupación de suelo mayor de treinta mil metros cuadrados paras el desarrollo de la actividad.
- Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrícolas primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras, industrias de transformación de productos hortofrutícolas, etc, excluye las naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.
- Vertederos
- Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.
- Centros de recepción y descontaminación (desguaces).
- Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras.
- Otras industrias: aquellas no incluidas en los tipos anteriores y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, respetando las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

Infraestructuras:

- Instalaciones de servicio a las carreteras.
- Instalaciones de líneas eléctricas.
- Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.

Actividades relacionadas con el ocio:

- Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.

Artículo 5.50 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ramblas.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:

- Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.
- Ganadería en régimen libre.
- Cinegética.
- Apicultura.
- Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

Agropecuarios:

- La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
- La repoblación forestal.
- Las instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

Actividades realizadas en el medio natural:

- Adecuaciones naturalísticas.
- Adecuaciones recreativas.

Infraestructuras:

- Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos.
- Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
- Instalaciones relacionadas con la explotación de energías renovables, bajo el estudio específico de sus condicionantes medioambientales y paisajísticos y con los informes favorables y vinculantes de la Administración competente en materia de Medio Ambiente.

Actividades relacionadas con el ocio:

- Alojamientos rurales (rehabilitación de cuevas).
- Instalaciones de restauración. Ventas y merenderos.

3. Se consideran usos prohibidos:

Agropecuarios:

- Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
- Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
- Invernaderos.
- Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
- Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.
- Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación
- Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
- Casetas de aperos de labranza.

- Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
- Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria de nueva planta. 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.
- Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos.

Actividades industriales:

- Grandes industrias: aquellas que por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a diez mil metros cuadrados y/o una ocupación de suelo mayor de treinta mil metros cuadrados paras el desarrollo de la actividad.
- Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrícolas primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras, industrias de transformación de productos hortofrutícolas, etc, excluye las naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.
- Vertederos
- Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.
- Centros de recepción y descontaminación (desguaces).
- Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras.
- Otras industrias: aquellas no incluidas en los tipos anteriores y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, respetando las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

Actividades realizadas en el medio natural:

- Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

Infraestructuras:

- Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
- Instalaciones de servicio a las carreteras.
- Instalaciones de líneas eléctricas.
- Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.

Actividades relacionadas con el ocio:

- Áreas de ocio: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.
- Parques acuáticos.
- Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.

Artículo 5.51 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vega del río de Baza.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:

- Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
- Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.
- Ganadería en régimen libre.
- Cinegética.
- Apicultura.
- 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

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

Agropecuarios:

- La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
- La repoblación forestal.
- Piscifactorías o instalaciones directamente necesarias para la crías de peces en viveros o estanques.
- Las instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- Casetas de aperos de labranza.
- Instalaciones relacionadas con la explotación de energías renovables, bajo el estudio específico de sus condicionantes medioambientales y paisajísticos y con los informes favorables y vinculantes de la Administración competente en materia de Medio Ambiente.

Actividades realizadas en el medio natural:

- Las adecuaciones naturalísticas.
- Las adecuaciones recreativas.
- Parque rural.
- Adecuaciones del medio rural a usos de carácter lúdico, siempre y cuando éstos tengan una extensión global superficial de más de 50 ha., y se tramiten mediante Planes Especiales.

Infraestructuras:

- Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos.
- Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

3. Se consideran usos prohibidos:

Agropecuarios:

- Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
- Invernaderos.
- Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
- Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación
- Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
- Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
- Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria de nueva planta. 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.
- Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos.

Actividad Industrial:

- Grandes industrias: aquellas que por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a diez mil metros cuadrados y/o una ocupación de suelo mayor de treinta mil metros cuadrados paras el desarrollo de la actividad.

- Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrícolas primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras, industrias de transformación de productos hortofrutícolas, etc, excluye las naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.
- Vertederos
- Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.
- Centros de recepción y descontaminación (desguaces).
- Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras.
- Otras industrias: aquellas no incluidas en los tipos anteriores y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, respetando las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

Infraestructuras:
- Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
- Instalaciones de servicio a las carreteras.
- Instalaciones de líneas eléctricas.
- Instalaciones relacionadas con el suministro de energía.
- Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.

Actividades relacionadas con el ocio:
- Alojamientos rurales (rehabilitación ó nueva planta).
- Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.
- Áreas de ocio: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.
- Parques acuáticos.
- Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.

Artículo 5.52 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Piedras Rodadas.

1. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:
- Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.
- Ganadería en régimen libre.
- Cinegética.
- Apicultura.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

Agropecuarios:
- La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
- La repoblación forestal.
- 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, aforos y de control de la erosión.
- Instalaciones relacionadas con la explotación de energías renovables, bajo el estudio específico de sus condicionantes medioambientales y paisajísticos y con los informes favorables y vinculantes de la Administración competente en materia de Medio Ambiente.

Actividades realizadas en el medio natural:
- Adecuaciones naturalísticas.
- Las adecuaciones recreativas.
- Parque rural.

Infraestructuras:
- Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos.
- Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a conducciones energéticas.
- Instalaciones de líneas eléctricas.
- Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

3. Se consideran usos prohibidos:

Agropecuarios:
- Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
- Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
- Invernaderos.
- Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
- Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.
- Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión.
- Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación
- Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
- Casetas de aperos de labranza.
- Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
- Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria de nueva planta. 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.
- Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos.

Actividad Industrial:
- Grandes industrias: aquellas que por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a diez mil metros cuadrados y/o una ocupación de suelo mayor de treinta mil metros cuadrados paras el desarrollo de la actividad.
- Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrícolas primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras, industrias de transformación de productos hortofrutícolas, etc, excluye las naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.
- Vertederos

- Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.
- Centros de recepción y descontaminación (desguaces).
- Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras.
- Otras industrias: aquellas no incluidas en los tipos anteriores y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, respetando las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

Infraestructuras:
- Instalaciones de servicio a las carreteras.
- Instalaciones relacionadas con el suministro de energía.
- Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.

Actividades relacionadas con el ocio:
- Alojamientos rurales (rehabilitación ó nueva planta).
- Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.
- Áreas de ocio: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.
- Parques acuáticos.
- Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.

Artículo 5.53 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Llanos de Baúl-Atalaya.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:

- Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.
- Ganadería en régimen libre.
- Cinegética.
- Apicultura.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

Agropecuarios:
- La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
- La repoblación forestal.
- 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, aforos y de control de la erosión
- Casetas de aperos.
- Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
- Las instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- Viviendas vinculadas a la explotación agraria
- La explotación controlada de actividades extractivas, bajo el estudio específico de sus condicionantes medioambientales y con los informes favorables y vinculantes de la Administración competente en materia de Medio Ambiente.
- Instalaciones relacionadas con la explotación de energías renovables, bajo el estudio específico de sus condicionantes medioambientales y paisajísticos y con los informes favorables y vinculantes de la Administración competente en materia de Medio Ambiente.

Actividad industrial
- Plantas de transformación de residuos de obras.

Actividades realizadas en el medio natural:
- Las adecuaciones naturalísticas.
- Las adecuaciones recreativas.
- Parque rural.

Infraestructuras:
- Usos de infraestructuras y servicios públicos vinculados a los recursos hídricos.
- Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
- Instalaciones de servicio a las carreteras
- Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento o saneamiento.
- Instalaciones de líneas eléctricas.
- Instalaciones relacionadas con el suministro de energía.
- Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.

Actividades relacionadas con el ocio.
- Alojamientos rurales.
- Instalaciones de restauración. Ventas y merenderos.
- Rehabilitación de edificaciones aisladas.

3. Se consideran usos prohibidos:
Agropecuarios:
- Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
- Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
- Invernaderos.
- Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
- Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.
- Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
- Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
- Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos.

Actividad Industrial:
- Grandes industrias: aquellas que por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a diez mil metros cuadrados y/o una ocupación de suelo mayor de treinta mil metros cuadrados paras el desarrollo de la actividad.
- Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrícolas primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras, industrias de transformación de productos hortofrutícolas, etc, excluye las naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.
- Vertederos
- Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.
- Centros de recepción y descontaminación (desguaces).

- Otras industrias: aquellas no incluidas en los tipos anteriores y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, respetando las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

Actividades relacionadas con el ocio:
- Áreas de ocio: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.
- Parques acuáticos.

Sección 4ª. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado.

Artículo 5.54 Definición y Ámbito.

1. Se incluyen en esta zona las agrupaciones de edificaciones de carácter rural, localizadas mayoritariamente dentro del Parque Natural de la Sierra de Baza, cuyas características vernáculas se pretende conservar.

2. Dichas agrupaciones son: BAILÉN, BEACEBADA, LOS RODEOS Y FUENTE DE SAN JUAN.

3. Sus delimitaciones son las grafiadas en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable y en las FICHAS DE DETERMINACIONES PARTICULARES DE LOS NÚCLEOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Artículo 5.55 Ordenación de Usos y Actividades.

1. Se consideran usos y actividades genéricos de esta zona de suelo no urbanizable los siguientes:
   a. Actividades agrícolas.
   b. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
   c. Residencial unifamiliar vinculado a la explotación agrícola.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:
   Usos vinculados al ocio de la población
   Instalaciones de turismo rural.
   Comercial, en la categoría de local comercial.
   Residencial unifamiliar con las características propias del hábitat rural diseminado en que se inserta en virtud de lo establecido en los artículos 50 y 52 de la LOUA.

3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Artículo 5.56 Fichas de Determinaciones Particulares de los Núcleos de Hábitat Rural Diseminado.

Las determinaciones particulares de los Núcleos se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIONES PARTICULARES DE LOS NÚCLEOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Sección 5ª. Medidas de Protección Contra Incendios Forestales.

Artículo 5.57 Plan Local de emergencia por incendios forestales

De acuerdo con el artículo 32 del Decreto 247/01 por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, es el Ayuntamiento el encargado de la redacción del Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.

Los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales tienen por objeto establecer la organización, procedimiento de actuación y la movilización de los recursos propios o asignados a utilizar para luchar contra los incendios forestales y hacer frente a las emergencias de ellos derivadas, de conformidad con lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

Artículo 5.58 Plan de autoprotección

De acuerdo con lo establecido en la Sección 4ª del Título IV de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, y en el artículo 33 del Reglamento de Desarrollo, cualquier promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización en Zona de Peligro debe presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales.

A los efectos de su integración en el Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales, los Planes de Autoprotección deberán ser presentados en el Municipio o Municipios competentes por razón del territorio afectado, en el plazo de seis meses desde la obtención de la autorización administrativa de emplazamiento o funcionamiento, debiendo incluir cartografía a escala 1:25.000 ilustrativa de la vegetación existente y de los medios de protección previstos

Artículo 5.59 Instalaciones en Terrenos Forestales o Zonas de Influencia Forestal.

De acuerdo con lo establecido en la Sección 3ª del Capítulo I del Título III del Decreto 247/01, todas las instalaciones (urbanizaciones, instalaciones industriales o edificaciones aisladas) en terrenos forestales o zonas de influencia forestal estarán obligadas a:

a) Mantener una franja de seguridad de una anchura mínima de 15 m., libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea de la menos 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6m., que no haya continuidad horizontal entre las copas y que están podados hasta una altura mínima de 2,5 m.

b) Mantener limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de un metro de ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

TITULO VI: PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I: PUBLICIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 6.1 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 6.2 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 6.3 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.

3. Asimismo se formalizará en el Ayuntamiento un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 6.4 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, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
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. Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.
h. 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 de Baza.
i. 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.

4. El Ayuntamiento de Baza podrá exigir la Cedula Urbanística para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

5. El Ayuntamiento podrá señalar los ajustes de alineación que sean necesarios. Así mismo los solicitantes podrán presentar propuestas cuando el retranqueo y la ubicación de la edificación en la parcela sea libre.

6. Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes que se pudiera producir en la cédula urbanística, el particular, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras y antes de dar comienzo a las mismas, vendrá obligado a solicitar por escrito al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes.

7. Cuando la información urbanística contenida en la cédula suponga un ajuste de los parámetros del Plan, ésta será aprobada por el órgano municipal competente con carácter previo a la notificación al solicitante.

Artículo 6.5 Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la administración urbanística municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

Artículo 6.6 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 VII: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.1 Órganos Actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Baza, 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 la infraestructura, 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 7.2 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 Baza, 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 7.3 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 7.4 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. Planeamiento General: Planes de Ordenación Intermunicipal, Planes de Sectorización.
b. Planes de desarrollo: Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalles.
c. Catálogos

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

Artículo 7.5 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 Baza 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 7.6 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 7.7 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.

4. Los Planes Parciales que afecten total o parcialmente al Conjunto Histórico y que modifiquen la ordenación pormenorizada después de la aprobación del Plan, necesitarán el informe favorable de la Consejería de Cultura.

Artículo 7.8 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 normas 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 cualquier otra análoga. 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. Con independencia de lo anterior y específicamente sobre el Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural de la Vega de Baza, el Ayuntamiento podrá formular Planes Especiales sobre áreas no delimitadas en el Plan General, con las finalidades recogidas en el artículo 14.1 apartados e) y f) de la LOUA y que podrán abarcar, entre otros, los siguientes aspectos:

- Regulación de las parcelaciones, agrupaciones y segregaciones de fincas atendiendo a su destino y uso agrícola.
- Establecimiento de las condiciones de la unidad mínima de cultivo.

- Definición de las características propias de las explotaciones agrícolas a que se encuentran destinadas las fincas según su naturaleza.
- Preservación de elementos y construcciones tradicionales.
- Mejora y protección de parajes naturales y elementos de valor paisajístico.
- Adaptación de las infraestructuras y redes de servicios para el uso agropecuario.
- Medidas de adecuación de las edificaciones a las finalidades y características previstas en la ordenación urbanística.

Estos Planes Especiales se formularán en los plazos y sobre ámbitos que permitan acometer su desarrollo con los recursos disponibles, serán preferentemente de iniciativa pública, pudiendo contar con participación económica de los titulares de las explotaciones agrícolas afectadas.

5. 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:
   * Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
   * Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
   * 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.
   * 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:
   * Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
   * Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
   * 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.
   * 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.

6. 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.

7. 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:
   * Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
   * 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.

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

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

10. Los Planes Especiales que afecten total o parcialmente al Conjunto Histórico y que modifiquen la ordenación pormenorizada después de la aprobación del Plan, necesitarán el informe favorable de la Consejería de Cultura.

Artículo 7.9 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 de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la LOUA:

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.

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.

4. Los Estudios de Detalle que afecten total o parcialmente al Conjunto Histórico y que modifiquen la ordenación pormenorizada después de la aprobación del Plan, necesitarán el informe favorable de la Consejería de Cultura.

CAPÍTULO III: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 7.10 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 7.11 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 7.12 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 7.13 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, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

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 7.14 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.

Artículo 7.15 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.

Artículo 7.16 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 7.17 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 7.18 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 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 aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.
b. La normalización de fincas.

Artículo 7.19 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.

Artículo 7.20 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 7.21 Contribuciones especiales.

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de Marzo por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 7.22 Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

Artículo 7.23 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.

CAPÍTULO IV: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 7.24 Clases de Proyectos.

1. 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 7.25 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.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

Artículo 7.26 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 7.27 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 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

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

Artículo 7.28 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 7.29 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 7.30 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 presupuestos, 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 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 7.31 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.

5. Los proyectos de nueva planta sólo podrán referirse a una única parcela o a varias parcelas siempre que éstas sean colindantes y presenten una fachada continua.

Artículo 7.32 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 7.33 Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

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.

Artículo 7.34 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 7.35 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.
f. Instalación de grúas.

Artículo 7.36 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, plana de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Artículo 7.37 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 7.38 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 VIII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.

CAPÍTULO I: LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección1ª. Actividades sujetas y clases de Licencias.

Artículo 8.1 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.

Artículo 8.2 Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

a. De parcelación.
b. De obras de nueva planta, reforma o ampliación.
c. De obra menor.
d. De zanjas y calicatas.
c. De otras actuaciones urbanísticas.
d. De primera utilización.
e. De apertura de establecimientos

Sección 2ª. Licencia de Parcelación.

Artículo 8.3 Parcelación Urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares en terrenos con régimen de suelo urbano o urbanizable así como la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de o establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza pueda inducir la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso 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 los supuestos del párrafo anterior.

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 reparcelación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Artículo 8.4 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, de acuerdo con el correspondiente proyecto de reparcelación, 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.

5. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Sección 3ª. Licencia de Obras.

Artículo 8.5 Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

a. De urbanización.
b. De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

Artículo 8.6 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 8.7 Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.

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. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
b. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
c. 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.
d. 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.
e. Obtención de la licencia 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.
f. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.
g. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
h. Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.
i. Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.
j. Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.
k. Haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles
l. 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 8.8 Licencia de Obra Menor.

1. 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.

2. En ningún caso se considerará obra menor a aquellas obras que se refieran a edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de particiones interiores o de la fachada.

3. La documentación mínima que deberá aportarse para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente:
a. Plano de situación, memoria explicativa, planos acotados y presupuesto de las modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en un local o transformación de vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.
b. Acreditación de la licencia de apertura que autorice su funcionamiento anterior, en su caso.
c. Solicitud de licencia de apertura si se trata de una actividad de nueva instalación.
d. Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.
e. Fotografía actual de la fachada cuando las obras supongan modificación de la misma o cuando el plano de situación no permita la identificación del inmueble.

Artículo 8.9 Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Si el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

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 8.10 Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. 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.

2. Para la realización de zanjas o calicatas para ejecución o sustitución de acometidas , y con carácter provisional en los casos en los que sea preceptiva la licencia de primera utilización hasta tanto sea obtenida ésta, se deberá solicitar licencia aportando la siguiente documentación mínima:
a. Acreditación de la solicitud de licencia de obra del edificio.
b. Fotocopia de la licencia de apertura que autorice el funcionamiento de la actividad o certificación acreditativa de la concesión de la misma, en caso de tratarse de uso diferente al de vivienda.
c. Fotocopia de la licencia de primera utilización o solicitud de la misma en caso de obra nueva.
d. Informe del Servicio Municipal de agua
e. Longitud de la zanja en metros.

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

Artículo 8.11 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 Normas y 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. 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.
c. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
d. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
e. Presentación del justificante de la licencia de obra y del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
f. Acreditación de la licencia de obra y solicitud de licencia de Zanjas y Calicatas para acometidas, en su caso.
g. Relación de propietarios con DNI e indicación de planta o piso, en su caso.

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 8.12 Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos provisionales será por plazo limitado 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 aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Sección 6ª. Eficacia de las Licencias.

Artículo 8.13 Caducidad de las Licencias.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a. Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.
b. Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a seis (6) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de doce (12) meses por una sola vez y con causa justificada.
c. Si no se cumpliere el plazo de terminación, con el límite máximo + alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.
d. En licencias de demolición si no comenzaran las obras en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis (6) meses desde dicha fecha.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

Artículo 8.14 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 8.15 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.

Sección 7ª. Situación fuera de ordenación.

Artículo 8.16 Aplicación.

1. Las situaciones de fuera de ordenación quedan reguladas conforme a lo dispuesto en la legislación vigente, art 182 y 34 de la LOUA, así como la disposición adicional primera de la LOUA.

2. En cuanto a la aplicación del principio de proporcionalidad derivado del artículo 182.3., en ausencia de reglamentación expresa a tal efecto deberá ser el criterio técnico municipal el que dictamine finalmente esta posibilidad de legalización.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Plan General considera como infracciones menores y, por tanto con posibilidad de ser legalizables como criterio general a adoptar:

Aquellas construcciones que excedan o diverjan en parámetros urbanísticos métricos fijados para la Ordenación Pormenorizada, siempre que éstos se encuentre fuera del Conjunto Histórico de Baza, más de un 10% de su regulación, cuando este porcentaje resultante no sea superior a divergencias de cuarenta (60) cm., y siempre y cuando la alteración de los mismos no suponga aumento de la edificabilidad o el aprovechamiento.

4. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Baza podrá, en ausencia de reglamentación expresa, matizar o completar estos criterios siempre y cuando no exista un alteración de las condiciones urbanísticas sustanciales, ni supongan tratos diferenciales.

5. Los criterios así fijados en el presente artículo quedarán sin efecto, o bien deberán de ser convenientemente matizados en el caso de que el desarrollo reglamentario definido en el art. 182.3., u otra legislación aplicable sea de aplicación.

CAPÍTULO II: EL DEBER DE CONSERVACIÓN

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

Artículo 8.17 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 8.18 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 8.19 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:

b.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.

b.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.

b.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:

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 8.20 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 8.21 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.

Sección 2ª: Declaración de Ruina.

Artículo 8.22 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 sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

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 el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Sección 3ª: Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.

Artículo 8.23 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 estar cerrado con elementos opacos de 2 metros de altura mínima.
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.

Artículo 8.24 Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

a. Espacio libre ajardinado o pavimentado para la estancia de personas
b. Recreo para la infancia.
c. Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar el propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos así como localizar instalaciones provisionales de carácter desmontable, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

TÍTULO IX. LOS SISTEMAS LOCALES.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 9.1 La Red de Sistemas locales y sus Clases.

1. La red de sistemas locales del municipio de Baza 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 9.2 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:

a. La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en estas normas para los edificios destinados a la enseñanza preescolar o básica.
b. La edificabilidad será la que en cada caso marquen las presentes normas.

Artículo 9.3 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 privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

CAPÍTULO II: SERVICIOS

Artículo 9.4 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 9.5 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 9.6 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 9.7 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.

Artículo 9.8 Edificabilidad de los Suelos Dotacionales Privados.

1. La edificabilidad de los suelos dotacionales privados será la que se determine por el planeamiento de desarrollo del presente Plan General.

2. Cuando no sea necesaria la redacción de planeamiento posterior la edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado de edificación para el equipamiento escolar por cada metro cuadrado de suelo, dos (2) metros cuadrados 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.

CAPÍTULO III: SISTEMAS LOCALES

Artículo 9.9 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 9.10 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 9.11 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 9.12 Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. 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 Baza 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.

Artículo 9.13 Deporte.

1. Regulación.

- Ley 12/1999 de 15 de diciembre de Turismo de Andalucía.
- Ley 6/1998 de 14 de diciembre del Deporte.
- Decreto 236/1999 de 13 de diciembre del régimen sancionador y disciplinario deportivo.
- Decreto 144/2001, de 19 de junio, sobre los Planes de Instalaciones Deportivas.
- Plan General del Deporte de Andalucía aprobado por acuerdo, de 27 de enero de 2004, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.
- Mapa de comarcas de Andalucía a efectos de la planificación de la oferta turística y deportiva, aprobado por Orden de la Consejería de Turismo y Deporte de 14 de marzo de 2003.

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

Es competencia del municipio el establecimiento y obtención de reservas de suelo para Instalaciones deportivas en los términos establecidos en la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana. El planeamiento urbanístico debe establecer las reservas de suelo necesarias para el desarrollo de las actuaciones previstas en los planes locales de Instalaciones deportivas, que desarrollan el Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía. Dicho plan es elaborado por la consejería competente en materia de deporte, a través del procedimiento que se establezca reglamentariamente de acuerdo con la normativa vigente en materia de medio ambiente y ordenación del territorio. Mención especial merecen los Planes locales de instalaciones deportivas que el municipio podrá elaborar y concretar las actuaciones, en desarrollo de las determinaciones del Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía, teniendo entre sus fines el establecer previsiones sobre instalaciones deportivas para la dotación, por los planes de urbanismo, de las reservas de suelo correspondientes, proporcionando a la población las instalaciones deportivas necesarias para la práctica del deporte y el desarrollo de competiciones deportivas. En relación con los planes locales, que deben aprobarse en el plazo máximo de un año desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Director de Instalaciones Deportivas (D Andalucía 144/2001 Disposición Adicional 2a) conviene destacar lo siguiente:

- En el supuesto de que las determinaciones sobre instalaciones de las indicadas contenidas en un plan local no se ajusten al planeamiento urbanístico, es preciso modificar o revisar éste con carácter previo a la aprobación de aquél.
- Las reservas de suelo destinadas a zonas deportivas establecidas en estos planes pueden Computarse en los planes parciales a los efectos de LS/92 art.83.2.c) y RP Anexo (n° 2301 s.).
- El contenido de los planes locales sirve de referencia para el posible Incremento de los porcentajes y módulos reservados a zonas deportivas, establecidos como mínimos obligatorios para los planes parciales en el precepto citado.
- Las modificaciones de planeamiento en municipios que cuenten con plan local de instalaciones deportivas, que supongan alteración sustancial o eliminación de los espacios o reservas para tales instalaciones, precisan informe de la Consejería de Turismo y Deporte sobre la necesidad de adaptar el plan local.
- La aprobación de proyectos en aplicación de estos planes produce efecto de legitimación de expropiaciones (declaración de utilidad pública/interés social, ocupación temporal, imposición de servidumbres).

TITULO X: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, así como 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 XI, 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 10.2 Condiciones de Habitabilidad Urbana

1. El suelo urbano y urbanizable cumplirán las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido y vibraciones.

2. En especial deberá cumplir lo establecido en la Ley 37/03, de 17 de Noviembre, del Ruido, y el Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación acústica en Andalucía.

Artículo 10.3 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) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

B) Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Reforma general: Son obras en las que manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

C) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

D) Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente normativa de zona.

d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. En general serán autorizables las obras de reforma de edificaciones existentes que no cumplan las condiciones particulares de la norma de aplicación en cada caso siempre que no se incremente la edificabilidad existente o no se superen la edificabilidad, ocupación y altura determinadas por el Plan General si dichos parámetros fueran menos restrictivos, salvo en el caso de edificios afectados por nuevas alineaciones.

3. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección de edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 10.4 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. Se considera uso dominante o mayoritario cuando dicho uso represente como mínimo el 51% de los usos asignados a

la zona o sector. 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 10.5 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 10.6 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.

1. 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.
2. 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 10.7 Tipos de Usos.

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		
RESIDENCIAL	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar		
INDUSTRIAL	Industria pesada Industria mediana Industria y almacenamiento Talleres artesanales y pequeña industria Talleres de mantenimiento de vehículos		 Automóviles Ciclomotores
TERCIARIO	Centros terciarios	Hostelería	Hospedaje y restauración
		Espectáculos y salas de reunión	
		Comercio	Local comercial Agrupación comercial Grandes superficies
		Oficinas	
	Servicios terciarios	Campamentos	
		Aparcamientos y garajes	Garajes privados Aparcamientos públicos
EQUIPAMIENTO	Dotacional (público o privado)	Docente	
		Deportivo	
		Servicios de interés público	Sanitario Asistencial Cultural Administrativo público Mercados de abastos Servicios urbanos Religioso
	Servicios públicos	Defensa y cárceles	
		Cementerio	
ESPACIO LIBRE	Zonas verdes o jardines Parques Áreas de ocio Parques Fluviales		
INFRAESTRUCTURAS	Viario Centros de transporte Infraestructuras urbanas básicas		 de carácter local de carácter general

Artículo 10.8 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 Baza.

2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del 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%), exceptuándose 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 EDIFICACIÓN

Artículo 10.9 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 normas 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.

4. Se da criterio preferente para la formulación de los planes de desarrollo la integración de las edificaciones existentes, siempre que no impida la funcionalidad del diseño del plan.

Sección 1ª: Condiciones de la Parcela.

Artículo 10.10 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. Las edificaciones de parcelas y solares se regularan según los artículos 148 y 149 de la LOUA.

Artículo 10.11 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 10.12 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 en el Artículo 10.16, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 10.13 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. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 10.14 Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán agregaciones o segregaciones 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 10.16, 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 10.15 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 10.16 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:
   I) 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.
   II) 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 fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
   I) 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.
   II) 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 10.17 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 10.18 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 normas de zona o las normas de protección.

Subsección Segunda: Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.

Artículo 10.19 Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineaciones y Rasantes del 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 10.20 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 10.21 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 10.22 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 10.23 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 10.24 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 el 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 10.25 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 10.26 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 10.27 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 10.28 Ocupación 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. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona.

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. 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.

Artículo 10.29 Superficie Ocupable.

1. 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.

2. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 10.30 Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 10.31 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 10.32 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 o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de los aprovechamientos y la ocupación.

3. Las construcciones auxiliares no tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Normas de Zona, 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 10.33 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 (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo 10.34 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 la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, 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, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y cerrados y las edificaciones auxiliares no incluidas en la regla anterior.

3. Computarán como superficie edificada las construcciones cubiertas transitables abiertas en al menos uno de sus lados tales como pérgolas, porches, balcones, terrazas, miradores o similares, computándose a estos efectos un 50% de su superficie.

Artículo 10.35 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.

Subsección Quinta: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

Artículo 10.36 Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo 10.37 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.
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. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 10.38 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 norma de cada zona. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Nº Plantas	Mínimo	Máximo
PB+1	6.5 m	8.00 m
PB+2	9.5 m	11.75 m
PB+3	12.5 m	15.75 m
PB+4	15.5 m	18.75 m

Artículo 10.39 Consideración de la Condición de Altura.

De manera general y excepto que las Normas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable será la establecida como altura máxima en el Plan General cuando sea obligatoria la alineación a vial , si bien podrá autorizarse una planta menos que las fijadas como altura máxima previo informe de los servicios técnicos municipales.

Artículo 10.40 Ancho de Vial.

Si las condiciones particulares de zona fijaran la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atendrá a las siguientes reglas:

a. Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.
b. Si las alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el ancho medio ponderado en el lado y tramo considerados.

Artículo 10.41 Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

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 no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
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.
e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
f. Los áticos donde estén permitidos.
g. 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.
h. Para el ámbito del Conjunto Histórico no se permitirán construcciones por encima de la altura reguladora, ni cuerpos de ascensor ni cajas de escalera.

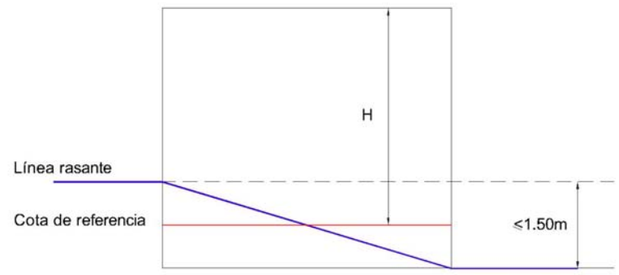
Artículo 10.42 Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

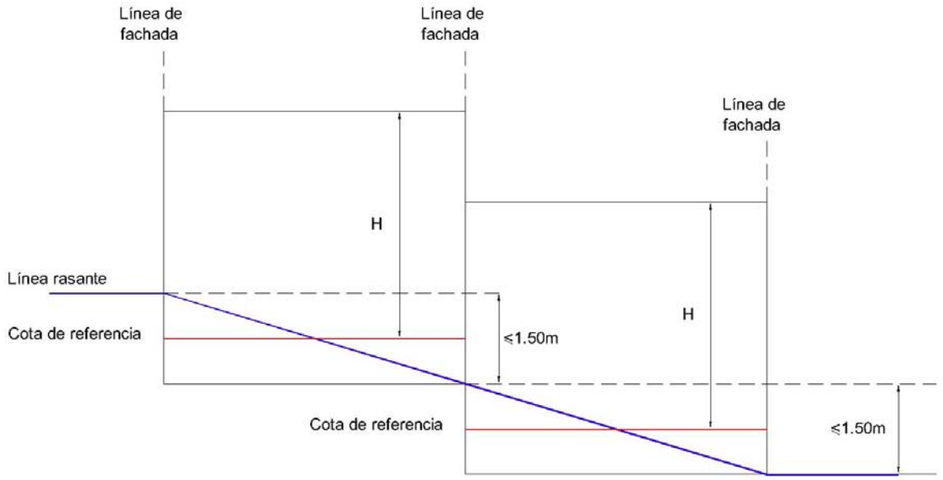
En los edificios cuya línea de edificación de fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura máxima permitida será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1.- Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán:
Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

a) Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas. En todo caso se deberá cumplir además que la cara superior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a los ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.



b) Si por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos la regla establecida en el apartado anterior.



1.2.- Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas o oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, se regularán a efectos de establecimiento de la cota de referencia y medición de la altura máxima permitida, por las determinaciones establecidas en el apartado 1.1 del presente artículo para cada uno de dichos frentes.

1.3.- Edificación escalonada.

La cota de referencia y la medición de la altura máxima en la fachada vinculada al vial se regirá por las determinaciones expresadas en los puntos anteriores.

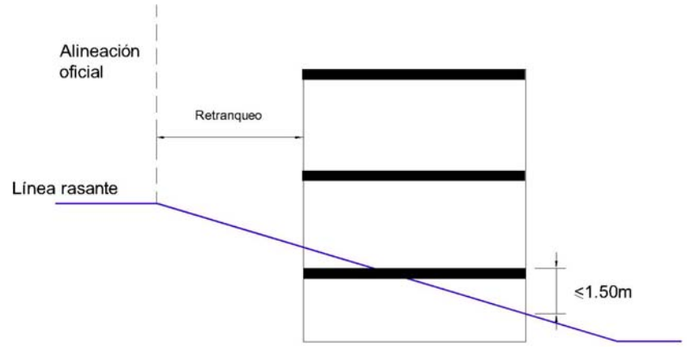
Además para el establecimiento de la cota de referencia y medición de alturas de los volúmenes interiores se atenderá a lo señalado en el Artículo 10.42.2.1 de esta normativa para edificios exentos. La aplicación de las disposiciones de este último artículo podrá, en casos de pendiente acusada del terreno, limitar la altura y número de plantas recayentes al vial al que se vincula la edificación.

2. Edificios exentos:

2.1. La cota de referencia es la rasante del terreno (resultante de trazar una línea entre las cotas del terreno natural en contacto con la alineación del vial inferior y superior, obteniéndose así la pendiente media uniforme de ladera), siempre que esta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique y no pudiendo en ningún punto de la parcela superarse la altura máxima fijada para la edificación por la normativa del presente PGOU.

Igualmente la cara superior del forjado de suelo de planta baja no podrá situarse en ningún punto por encima de ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la cota de referencia. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasarse la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.

2.2. Así mismo, 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 someterán a las condiciones de altura máxima que se fijan en la presente normativa, y la edificabilidad total no deberá ser en ningún caso superior a la que resultara de edificar en un terreno con características horizontales.



Artículo 10.43 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 10.44 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 veinticinco (125) 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 (+a). 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. En los planos de ordenación pormenorizada se indicará con el símbolo “+a”.
f. Solana (+s). Es la última planta de un edificio, situada bajo la cubierta inclinada, que originalmente se aprovechaba para el almacenamiento de víveres. Su altura es inferior a la de cualquier otra planta del edificio y se mide en fachada entre la cara superior del forjado de la penúltima planta y el alero del tejado, oscilando entre uno y dos metros, para ubicar la ventilación de dicha planta. En los planos de ordenación pormenorizada se indicará con el símbolo “+s”.
g. Bajo cubierta (+b). 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. En los planos de ordenación pormenorizada se indicará con el símbolo “+b”.

Artículo 10.45 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 10.46 Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

2. El número total de sótanos, no podrá exceder de tres (3); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de ocho (8) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

3. No obstante lo anterior, en las edificaciones que excedan de una (1) planta sótano, y esté dispuesto en la ordenación gráfica del Plan la inclusión de aparcamientos de uso público, se tendrán en cuenta las condiciones de uso del subsuelo atribuidas por la LOUA (art. 49.3), con lo que se considerarán prioritaria la intervención pública si ello fuera necesario, y a efectos de una mejor coherencia y facilidad de ejecución de la infraestructura serán criterios a valorar positivamente la ejecución unitaria y coordinada de todo el edificio en su conjunto, de forma que se arbitrarán las medidas oportunas por el ayuntamiento para la mejor consecución de la ejecución perseguida. A estos efectos, y con carácter general, se valorará positivamente y deberá tenerse en cuenta las ventajas incuestionables de la ejecución del conjunto por empresas únicas o conjuntas en una única dirección de la misma.

Artículo 10.47 Aparcamientos subterráneos

A efectos de la regulación del apartado anterior (Artículo 10.46.3), se deberán considerar como públicos los aparcamientos previstos en este Plan grafiados en los planos de ordenación como “Ámbito de Aparcamiento subterráneo” o “Aparcamiento Subterráneo”.

Artículo 10.48 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.

Artículo 10.49 Planta Baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a. En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros.
b. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de trescientos (300) centímetros.

Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

Artículo 10.50 Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 10.51 Áticos, Solanas y Plantas Bajo Cubierta.

1. Solo se permitirán los áticos, que tendrán la misma altura mínima que las plantas pisos y que se retranquearán un mínimo de tres (3) metros de las fachadas, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona. En los planos de ordenación pormenorizada se indicará con el símbolo “+a”.

2. Serán obligatorias las solanas donde así lo determine el Plan General y se exprese en la documentación gráfica en relación con el Conjunto Histórico. En los planos de ordenación pormenorizada se indicará con el símbolo “+s”.

3. Las plantas bajo cubierta, igualmente solo se autorizan donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, así como en el Régimen de Suelo Transitorio cuando así estuviese contemplado en su desarrollo, 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 10.52 Terrazas.

1. Solo se permitirán las terrazas cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona. En los planos de ordenación pormenorizada se indicará con el símbolo “+t”.

Artículo 10.53 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:
   a´) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
   b´) 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 abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
d. 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.

Artículo 10.54 Anchura de Patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo 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 10.55 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 al 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. La altura de cada paramento se medirá, 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.

Artículo 10.56 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 se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el Artículo 10.53.
b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

TIPO DE PATIO	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	En relación con la altura	Absoluta (m)
Patios vivideros	H	7,00
Patios de luces	H/3	3,00

c. 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.

d. Los patios vivideros tendrán una superficie mínima de setenta (70) metros cuadrados, no siendo las luces rectas nuca inferiores a cinco (5) metros.

e. 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 en el cuadro. 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.

f. 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 10.62.

Artículo 10.57 Dimensión de los Patios Abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (h/3) y como mínimo de tres (3) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 10.58 Dimensión de los Patios Ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 10.59 Dimensión de los Patios de manzana.

Los patios de manzana tendrán una anchura mínima de …

Artículo 10.60 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 10.61 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 trescientos cincuenta (350) centímetros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 10.62 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 10.63 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 10.64 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 10.65 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 10.66 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 10.67 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 10.68 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 Normas Básicas de 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 las Normas Básicas de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Subsección Segunda: Condiciones Higiénicas de los Locales.

Artículo 10.69 Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Artículo 10.70 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.

Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 10.71 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.

3. 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 10.72 Piezas Habitables en Plantas Sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables salvo el almacenaje y las instalaciones al servicio del edificio y los expresamente autorizados en las normas de uso. En todo caso se prohíbe el uso residencial en las plantas sótano.

Artículo 10.73 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 del local.

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.

Artículo 10.74 Oscurecimiento de las Piezas Habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Sección 4ª: Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios.

Artículo 10.75 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 10.76 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.

Subsección Primera: Dotación de Agua.

Artículo 10.77 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. En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 18 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con Destino al Consumo Humano, y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 928/1.979, todo ello siempre que el suministro no sea de la red municipal. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

Artículo 10.78 Dotación de Agua Caliente.

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.

Artículo 10.79 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 el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, 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.

En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores eléctricos 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.

Artículo 10.80 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 10.81 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 10.82 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 normas correspondientes.

Artículo 10.83 Energías Alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Artículo 10.84 Cuartos de Calderas.

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

Subsección Segunda: Dotaciones de Comunicación.

Artículo 10.85 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 10.86 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 10.87 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 10.88 Evacuación de Aguas Pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas, siempre que lo permita la red de recogida de aguas pluviales, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Artículo 10.89 Evacuación de Aguas Residuales.

1. Todas las edificaciones deberán cumplir las características mínimas de vertido que establece el Real Decreto Ley 1/2.001, de 20 de julio, por el que se aprueba el testo refundido de la Ley de Aguas y la normativa que la desarrolla.

2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en las normas correspondientes, y en todo caso no verterán a la red de alcantarillado sin cumplir las determinaciones técnicas municipales establecidas en las ordenanzas al respecto.

3. Todas las edificaciones en suelo urbano y urbanizable deberán resolver la evacuación de aguas residuales siempre mediante su conexión a la red de saneamiento municipal y de ésta a una Estación Depuradora de Aguas Residuales. Exclusivamente para edificaciones en Suelo No Urbanizable que no puedan tener acceso a dicha red se permitirá el uso de soluciones que garantice la depuración de aguas residuales tales como fosas sépticas, prohibiéndose soluciones como pozos ciegos o similares.

4. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la instalación general que posibilite un punto de evacuación por cada cien (100) metros cuadrados de local.

5. En cualquier caso, independientemente de la existencia de red separativa de aguas pluviales y residuales a nivel urbano, la edificación deberá prever un sistema separativo hasta su conexión con aquella.

Artículo 10.90 Evacuación de Humos.

1. Como criterio general la evacuación de humos procedentes de cocinas industriales se realizará a través de chimeneas, se prohíbe 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 más 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.

Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse otros sistemas alternativos de evacuación por la fachada del local, siempre que el volumen de aire a evacuar sea menor que un (1 m3/sg.) metro cúbico por segundo, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

a. Problemas estructurales que pudiera conllevar la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado del local) con el patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio.
b. Tipo de edificio (BIC, Catalogado,...etc.)
c. Cualquier otro criterio que se estime oportuno.

Para la obtención de la licencia será preceptivo que estos sistemas alternativos de evacuación cumplan los siguientes requisitos:

a. Se efectuará por fachada situada en calle abierta y la 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.

d. El incumplimiento por parte del promotor de las condiciones de funcionamiento previstas en el certificado del fabricante, bien por falta de mantenimiento, bien por cambio de modelo o marca, conllevaría la apertura del correspondiente expediente disciplinario por incumplimiento de los términos de la licencia.

3. Las salidas de humos de cocinas de viviendas y las salidas de gases de aseos podrán realizarse por fachada siempre que se sitúen a una altura mínima de tres metros respecto a la rasante de la calle.

4. 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 10.91 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.

Subsección Cuarta: Instalaciones de Confort.

Artículo 10.92 Instalaciones de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de condiciones que permitan la instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Los proyectos de edificación para usos residenciales o terciarios deberán incluir la preinstalación de aire acondicionado y la ubicación de la maquinaria necesaria, contemplándose como mínimo la disposición de espacios para las canalizaciones verticales con acometida a cada vivienda y la fijación de las zonas de cubierta u otra parte del edificio al exterior donde se situarán los equipos y maquinaria para cada vivienda. Se definirá la integración de aparatos de aire acondicionado de ventana en edificios destinados a vivienda cuando por motivos justificados no se incluya en proyecto la preinstalación con sistema de aire centralizado para cada vivienda o para el conjunto del edificio.

8. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una solución independiente por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

Artículo 10.93 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 mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios. Asi mismo, se exceptúan de esta norma general, en los casos en que esté justificado, los edificios incluidos en el Catalogo de Protección del Patrimonio.

3. La necesaria instalación de los ascensores en los inmuebles del Conjunto Histórico de Baza deberá de tener en cuenta las restricciones estéticas y de volumen existentes en el Conjunto Histórico, de forma que su maquinaria se disponga de tal forma que no se disponga fuera de la ordenación volumétrica prevista.

4. 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.

5. 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.

6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

7. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

8. 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.

9. 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.

10. Los monta coches en todo caso serán de cabina cerrada.

11. 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 10.94 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 10.95 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. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 10.96 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 10.97 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 10.98 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 10.99 Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán el DB- SI del CT de la edificación y el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.100 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. 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 y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.
b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.
c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
d. Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

Artículo 10.101 Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en especial a la normativa de protección contra incendios DB-SI del CT de la edificación.
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 Viviendas de Protección Oficial.

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 10.102 Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%), salvo que su desarrollo sea menor que tres (3) metros, en cuyo caso podrá llegar al doce (12%) por ciento.

Artículo 10.103 Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todas las edificaciones será de aplicación el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

Artículo 10.104 Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen el DB-SI del CT de la edificación, 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 10.105 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 10.106 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 10.107 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 10.108 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.

Artículo 10.109 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.
e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 10.110 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 10.111 Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

Sección 7ª: Condiciones de Estética.

Artículo 10.112 Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación forma 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.

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 10.113 Armonización de las Construcciones con su Entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

Artículo 10.114 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.

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 10.115 Fachadas.

1. 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 (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, 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.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 10.116 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 10.117 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, 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 10.118 Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrán 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 10.119 [O] Ordenanza de los 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 trescientos (300) 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, con una altura mínima igual o mayor a trescientos cincuenta (350) centímetros.
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 10.120 Plantas Bajas Porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción, si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no se lesionen los valores ambientales del lugar.

Artículo 10.121 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 10.122 Instalaciones en la Fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros 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.

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.

4. No se permitirán la instalación de contadores o conducciones de cualquier tipo de suministro (eléctrico, agua, gas, etc.) vistos en fachadas dentro del Conjunto Histórico.

Artículo 10.123 Cuerpos 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 en planta baja.

3. Se prohíben los cuerpos salientes cerrados en cualquier planta.

4. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes abiertos siempre que no vuelen más del cinco por ciento (5%) de la anchura de la calle o patio, con un máximo de ochenta (80) centímetros sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de dos tercios (2/3) de la longitud de la fachada.

En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos saliente no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros desde la cota de referencia.

Artículo 10.124 [O] Ordenanza de los 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 cincuenta (50) 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 (3) 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 ciento cincuenta (150) centímetros.

d. En el Conjunto Histórico serán de aplicación las condiciones particulares reguladas en el Artículo 12.16 y siguientes sobre elementos salientes.

e. Los aleros de cubierta, siempre que la anchura de la calle sea mayor de cuatrocientos (400) centímetros y se encuentre a una altura mayor de trescientos cincuenta (350) centímetros, podrán tener un vuelo máximo de sesenta (60) centímetros, no pudiendo superar la anchura de la acera y una décima parte de la anchura de a calle, con un máximo de cien (100) centímetros.

Artículo 10.125 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 10.126 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 10.127 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 10.128 [O] Ordenanza de los cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, 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 cien (100) 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 10.129 Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 10.130 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.

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

Sección1ª: Condiciones Comunes a todos los usos

Artículo 10.131 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 10.132 Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

a. Las instalaciones al servicio de la edificación.
b. Aparcamientos y garajes.
c. Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, siempre que no impliquen la estancia continuada de personas.
d. En establecimientos de uso comercial únicamente se permitirá bajo rasante el uso de almacenamiento.

Artículo 10.133 Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. 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 10.134 Actividades Toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª: Uso Residencial

Artículo 10.135 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 plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

3. Se permiten en general los siguientes usos:

- Talleres artesanales de superficie menor de doscientos (200) metros cuadrados.
- Comercio destinado a venta directa y almacenes vinculados a la actividad comercial siempre que no superen lo cien (100) 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.
- Talleres de reparación de vehículos en las zonas exteriores al Conjunto Histórico, con una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados para motos. Los destinados a reparación de automóviles deberán disponer en el interior de la parcela superficie suficiente para el estacionamiento de los vehículos.

4. Se prohíben aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las viviendas.

5. Las viviendas de protección oficial deberán cumplir todos los requisitos y condiciones establecidas en la normativa que le sea de aplicación.

Artículo 10.136 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 10.137 Vivienda Exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público.

2. 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.

3. 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 10.138 Viviendas Interiores.

Se consideran viviendas interiores aquellas que no tienen la condición de vivienda exterior de acuerdo con el apartado 1 del artículo anterior y que abren huecos hacia un patio vividero.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.
b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros con una dimensión mínima de fachada hacia el patio de (6) metros. En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 10.139 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 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 10.140 Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) 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 cincuenta (250) 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 10.141 Dimensiones de los Huecos de Paso.

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Artículo 10.142 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 de el DB- SI del CT de la edificación y al Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del 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 10.143 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 anchura. Se prohíben las cocheras en los edificios de vivienda colectiva de nueva construcción, entendiéndose por cochera el espacio destinado al estacionamiento de uno o dos vehículos con acceso directo y a nivel desde la vía pública.
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, no siendo obligatorio dotación mínima de plazas.

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.

Artículo 10.144 Espacios Libres Privados del Conjunto Histórico

En las zonas Calificadas como Espacio Libre Privado en el Conjunto Histórico de Baza en los Planos de Ordenación Completa del presente Plan General se atenderá a lo siguiente:
Se mantendrán las especies vegetales de interés y autóctonas.
Se prohíbe expresamente la realización de sótanos bajo este tipo de espacios.

Sección 3ª: Uso Industrial.

Artículo 10.145 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

A. ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN GRADO 1 comprende las siguientes actividades:
1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 Mw., así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 Mw.
5. Plantas siderúrgicas integrales.
6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
7. Instalaciones químicas integradas.
8. Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
9. Plantas de fabricación de los aglomerantes hidráulicos.
10. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
11. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

B. ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN GRADO 2. Comprende las siguientes actividades:
1. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
2. Fabricación de aglomerados asfálticos.
3. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:
* Productos lácteos.
* Cerveza y malta.
* Jarabes y refrescos.
* Mataderos.
* Salas de despiece.

* Aceites y harinas de pescado.
* Margarina y grasas concretas.
* Fabricación de harina y sus derivados.
* Extractoras de aceite.
* Destilación de alcoholes y elaboración de vino.
* Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.
* Fabricación de féculas industriales.
* Azucareras.
* Almazaras y aderezo de aceitunas.

4. Coquerías.
5. Industrias textiles y del papel destinadas a:
   * Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
   * Obtención de fibras artificiales.
   * Tintado de fibras.
   * Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
6. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
7. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m2, superior a 200.
8. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a:
   * Fundición.
   * Forja.
   * Estirado.
   * Laminación.
   * Trituración y calcificación de minerales metálicos.
9. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a:
   * Embutido y corte.
   * Revestimiento y tratamientos superficiales.
   * Calderería en general.
   * Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
   * Construcción de estructuras metálicas.
10. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
11. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
12. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
13. Fabricación del vidrio.
14. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
15. Fábricas de piensos compuestos.
16. Industria de aglomerado de corcho.
17. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
18. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
19. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
20. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
21. Fabricación de fibras minerales artificiales.
22. Instalaciones de fabricación de explosivos.
23. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
24. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 mW.
25. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del apartado anterior.

C. ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN GRADO 3. Comprende las siguientes actividades:
1. Talleres de géneros de punto y textiles.
2. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
3. Lavanderías.
4. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
5. Almacenes de abonos y piensos.
6. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
7. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
8. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
9. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg

D. ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN GRADO 4. Comprende las siguientes actividades:
1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
2. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
3. Lavado y engrase de vehículos a motor.
4. Talleres de reparaciones eléctricas.
5. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

E. ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN GRADO 5. Comprende las siguientes actividades:
1. 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.
2. 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.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

I. Industria no compatible con el modelo territorial del municipio de Baza, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:
Apartado A, epígrafes 1, 2, 3, 5 y 7.

II. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Baza, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:
Apartado A, epígrafes 4, 6, 8, 9, 10 y 11.
Apartado B, epígrafes 1, 2, 4, 7, 14, 22, 23, 24 y 25.

III. Industria y almacenamiento, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:
Apartado B, epígrafes 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.
Apartado C, epígrafes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.
Apartado D, epígrafe 1.

IV. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:
Apartado D, epígrafes 4 y 5.
Apartado E, epígrafes 1 y 2.

V. Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:
Apartado D, epígrafes 2 y 3.

Artículo 10.146 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial 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.

2. 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 10.147 Aislamiento de las Construcciones.

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.

Artículo 10.148 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.

Artículo 10.149 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.

Artículo 10.150 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.

Artículo 10.151 Vertidos Industriales.

1. 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 asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Órdenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

Subsección Segunda: Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales.

Artículo 10.152 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 10.153 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 norma 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 10.154 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 norma de zona obligue a una menor superficie.

Sección 4ª: Uso Terciario.

Artículo 10.155 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso terciario 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 para consumo en el local, 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 quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
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 quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta

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) Campamento: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal mediante la instalación de tiendas de campaña, caravanas, etc.
F) 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:

- 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.
- 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 10.156 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 del objetivo 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 10.157 Dimensiones.

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

Artículo 10.158 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones Dichos ascensores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.159 . Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de aseos independientes para cada sexo y al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.160 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 10.161 Condiciones de Aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Subsección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.

Artículo 10.162 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 10.163 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 10.164 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 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 10.165 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 10.166 Aseos.

1. Los locales destinados al comercio, siempre que en razón de la actividad a que se destine se prevea la permanencia continuada de personas por un tiempo mayor de treinta minutos, 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.

2. 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 cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

3. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

4. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el Artículo 10.153 apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones de aseos que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.167 Aparcamientos.

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el Artículo 10.152 apartado 2, 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 10.168 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 10.169 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 10.170 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 10.171 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 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.172 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 10.173 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.

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 10.174 Aparcamientos.

En edificios cuyo uso de oficinas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) 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 cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 10.175 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 del uso pormenorizado de Campamento.

Artículo 10.176 Aparcamiento

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cuatro de acampada.

Artículo 10.177 Instalaciones y Servicios.

1. En el caso de que no existiera red de alcantarillado municipal, será preciso un sistema de depuración y vertido de oxidación total, con garantías de conservación y funcionamiento adecuadas.

2. Ninguna edificación podrá tener más de una planta de altura.

Artículo 10.178 Zonificación y Diseño.

1. Las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

2. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.

3. Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

Subsección Sexta: Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento.

Artículo 10.179 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 Conjunto Histórico 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 primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 10.180 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 10.181 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.

No se permitirán aparcamientos en superficie en las parcelas edificadas como Espacios libres.

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 10.182 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 veinte (220) centímetros de anchura y de cuatrocientos cincuenta (450) 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 veinte (20) 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 10.183 Acceso a los Garajes.

1. Los garajes y sus establecimientos anexos, que superen los cuatrocientos (400) metros cuadrados, 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 doscientos veinticinco (225) centímetros. 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 Histórico 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. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdo verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. Las calles de circulación interior de los garajes tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros que podrá reducirse puntualmente a tres metros y medio (3.5) metros en un longitud no superior a cinco (5) metros.

5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél. Para los que superen los mil (1000) metros cuadrados será obligatorio un acceso de vehículos bidireccional o dos accesos independientes.

6. En los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros.

7. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

8. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

9. En cualquier caso los accesos y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos por la normativa de protección contra incendios de aplicación en cada momento DB-SI DEL CT DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 10.184 Altura Libre de Garajes.

La altura libre de garajes será con carácter general como mínimo de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un mínimo absoluto de dos (2) metros en todos los espacios de circulación y aparcamiento.

Artículo 10.185 Escaleras en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de cien (100) cm.

Artículo 10.186 Ventilación de Garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas, y se realizará mediante conductos con salida en cubierta para las edificaciones de nueva planta.

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, situándose a una altura superior a tres (3) metros respecto a la rasante de la calle.

Artículo 10.187 Cubierta de Garaje.

Excepto para viviendas unifamiliares, las cubiertas de los garajes bajo espacios libres de edificación que estén en contacto con espacios públicos, se calcularán con una sobrecarga de uso de dos (2) toneladas / metro cuadrado.

Artículo 10.188 Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 10.189 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 10.190 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 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 deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.

c. Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

Sección 5ª: Uso Equipamiento.

Artículo 10.191 Definición y Usos Pormenorizados.

1. 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.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. 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.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. 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 especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

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 y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

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.

d. Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento

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

Artículo 10.192 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.

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 10.193 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. Los usos compatibles podrán instalarse de forma complementaria al equipamiento, siempre y cuando éste tenga cubierto su programa de necesidades espaciales, hasta un 20% de la edificabilidad correspondiente,

Artículo 10.194 Sustitución de Usos Dotacionales.

1. 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.

2. 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 docentes, servicios urbanos o parque o jardín público;
- Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

3. A los efectos de este artículo, no 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.

4. La sustitución de los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales estará conforme con lo dispuesto en el Artículo 4.22 de la presente norma.

5. El régimen de las modificaciones se regula en el artículo 36 de la LOUA y por lo tanto la sustitución de los usos dotacionales deberá ajustarse a las reglas establecidas en este artículo de la ley. (Desafectar el suelo de un destino público deberá contemplar las medidas compensatorias, justificar la innecesariedad de su destino previo

informe de la consejería competente, si el uso es residencial se deberán prever Sistemas generales y el destino será en previsto en el artículo 75.1.a) de la LOUA, y se requerirá dictamen favorable del consejo consultivo).

Artículo 10.195 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 10.196 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 norma 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 Conjunto Histórico 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 Conjunto Histórico, se establece una edificabilidad máxima de 1.20 m2t/m2s, con una ocupación máxima de parcela del 70% 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 Baza 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.

Artículo 10.197 Edificabilidad de los usos dotacionales privados.

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de un (1) metro cuadrado de edificación para el equipamiento escolar por cada metro cuadrado de suelo, dos (2) metros cuadrados 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.

Artículo 10.198 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.

Sección 6ª: Uso Espacios Libres.

Artículo 10.199 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 análogas, tales como ferias, atracciones, etc.
   - D) Parques suburbanos fluviales: son espacios libres vinculados en general a un río y próximos a la población en una situación periurbana y cuyo destino es la puesta en valor de los recursos naturales y paisajísticos del río y sus riberas, la mejora de la integración espacio rural-río-ciudad y el aprovechamiento del lugar por la población como zona de recreo.

Artículo 10.200 Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y plazas.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa como **pj**, 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.

Artículo 10.201 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.

1. Los parques centrales, identificados en el Plano de Ordenación Completa como **pq**, 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 o cultural de su soporte territorial.

2. 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 veinticinco (25) 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 (15%) de la superficie total del parque.

3. 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.

Artículo 10.202 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de Ocio, recinto ferial.

1. La disposición de estas áreas, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa como **fe**, están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.

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. Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos, de interés público y social.

4. Para la regulación de la implantación de edificaciones y kioscos en el ferial será de aplicación la ordenanza municipal específica elaborada para ésta zona.

Artículo 10.203 Condiciones Particulares del Uso Espacios Libres en el Conjunto Histórico de Baza

En las zonas Calificadas como Espacios Libres en el Conjunto Histórico de Baza en los Planos de Ordenación Completa del presente Plan General se atenderá a lo siguiente:

1. Se mantendrán las especies vegetales de interés y autóctonas.
2. Se prohíbe expresamente la realización de sótanos bajo este tipo de espacios.
3. Se prohíbe expresamente la edificación en estos espacios libres, tanto públicos como privados.

Así mismo, se atenderá en estas zonas a lo dispuesto en el Título VI y XIII de la presente Normativa en referencia a los espacios públicos, tanto a los expresamente catalogados (Título VI) como a cualquier otro que esté incluido en el Conjunto Histórico de Baza (Título XIII). El Plan programa, con un límite máximo de tres años para su realización, la ampliación de las fichas del catálogo para los Espacios Libres, Huertos y Jardines..

Sección 7ª. Uso Infraestructura.

Artículo 10.204 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso infraestructura 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 transbordo 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 10.205 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 10.206 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 estanciales 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 293/2009 sobre accesibilidad en Andalucía

Artículo 10.207 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. Carreteras: son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.
b. Vías primarias: 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.
c. Viario medio: 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.
d. Otras vías, cuya función es canalizar los tráficos de acceso a las actividades.

Artículo 10.208 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 el Título X de estas Normas.

Artículo 10.209 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, como 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 10.210 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.

c. Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

d. 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 10.211 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, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a trescientos (300) metros cuadrados. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

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 norma 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,...etc. u otras donde sea posible la concurrencia de mas 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 10.212 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.

Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Centros de Transporte e Intercambiadores

Artículo 10.213 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 10.214 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 10.215 Condiciones de Edificación

1. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor.

2. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 10.216 Condiciones de Diseño.

1. En relación al viario, los proyectos habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.

2. En relación a las instalaciones de los centros de transporte, se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.

Subsección Tercera: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 10.217 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 10.218 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 10.219 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.

Sección 8ª: Uso Agropecuario.

Artículo 10.220 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 Decimoprimero de estas Normas.

CAPÍTULO IV. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN.

Sección 1ª: La Urbanización de los Espacios Viarios.

Artículo 10.221 Condiciones de Diseño del Viario.

1. Las autopistas y autovías 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. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realizasen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.

4. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieren por los organismos competentes de la Administración del Estado, y por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

5. 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.

6. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a. Viales:

a.1) Los viales de uso peatonal o de tráfico compartido deberán tener una dimensión transversal mínima de nueve (9) metros entre alineaciones. En el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable Residencial, deberán de contemplarse un máximo del 30% de este tipo de viales, debiendo el resto ser de una sección mínima de doce (12) metros.

a.2) Los viales de tráfico en zonas de uso residencial unifamiliar tendrán una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de ciento cincuenta (150) centímetros. Excepcionalmente se podrán prever calles de anchura mínima nueve (9) metros y con una dimensión mínima de acerado de ciento veinte (120) centímetros en zonas de uso exclusivo residencial unifamiliar con sentido de circulación único y cuando las edificaciones se dispongan retranqueadas respecto de la alineación.

a.3) Los viales de tráfico en zonas de uso plurifamiliar, terciario o mixto tendrán una dimensión transversal mínima de quince (15) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de doscientos (200) centímetros.

a.4) Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de dieciocho (18) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de doscientos cincuenta (250) centímetros.
En suelo urbano y previa justificación de la imposibilidad de alcanzar dicha dimensión se permitirán anchuras menores.

b. Calzadas:

b.1) Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos veinte (220) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en línea con una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros.

b.2) Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías y carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y organización del tráfico en cada uno de los tipos.
La anchura de todas las vías primarias será compatible con la implantación de carril reservado al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

7. En los casos en los que el desarrollo de sectores, pueda afectar en su urbanización a elementos que puedan incidir en las carreteras y sus elementos funcionales, así como a la estabilidad de los terrenos circundantes (ubicación de sumideros, definición de paquetes de firme, saneamiento y abastecimiento, alumbrado, señalización, etc) deberán someterse al informe preceptivo que prevé el Artículo 21 del Reglamento General de Carreteras aprobado por el Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre.

Artículo 10.222 Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros, salvo cuando se prevea una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) 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.

2. Los acerados que acompañan a las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Para pendiente inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b. Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

c. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (310) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento 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.

Artículo 10.223 Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil 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.

3. 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.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc. 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.

Artículo 10.224 Calles de Circulación Compartida.

1. 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. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a los vehículos se interrumpirán a ser posible cada veinticinco (25) metros o menos de manera perceptible.

2. 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.

3. 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. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

Artículo 10.225 Vías para Bicicletas.

Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de carriles para bicicletas en el viario y los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en las fichas de Planeamiento.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

Artículo 10.226 Estacionamientos en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a. Unidireccional (a uno o a ambos lados):
* Aparcamiento en línea, trescientos (300) centímetros.
* Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
* Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

b. Bidireccional:
* Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
* Aparcamiento en batería, seiscientos cincuenta (650) centímetros.
* Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

Sección 2ª: La Urbanización de los Espacios Libres.

Subsección primera: Espacios Libres exteriores al Conjunto Histórico

Artículo 10.227 Urbanización.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 10.228 Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Subsección segunda: Espacios Libres interiores al Conjunto Histórico

Sección 3ª: La urbanización del Conjunto Histórico de Baza

Artículo 10.229 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna del Conjunto Histórico de Baza, que incluye las zonas de norma Centro Tradicional, Centro Renovación, Arrabales Históricos y Medina definidas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Altura del presente Plan General.

2. Serán de aplicación supletoria las normas contenidas en la Sección Primera Segunda y Cuarta del presente Capítulo para todos aquellos aspectos no regulados en ésta Sección.

Artículo 10.230 Directrices para la urbanización del Conjunto Histórico.

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Conjunto Histórico de la ciudad de Baza 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 en relación a las citadas Directrices de Urbanización.

Artículo 10.231 Pavimentaciones.

1. Para las calles con anchura entre alineaciones menor de cinco (5) metros, se recomienda su pavimentación continua sin diferenciación entre aceras y calzada, con materiales distintos al aglomerado asfáltico y preferentemente piedras naturales o pavimentos no continuos tales como adoquines de hormigón o similares.

2. Para las calles con anchura entre alineaciones superior a cinco (5) metros en las que no sea previsible la circulación de vehículos de no residentes, se recomienda su pavimentación homogénea en cuanto a materiales, con pequeños resaltos entre tres (3) y siete (7) centímetros para diferenciar las sendas peatonales de la calzada, complementados, si fuera necesario, con marmolillos u otros elementos similares. Se evitará el uso del aglomerado asfáltico, recomendándose el uso de pavimentos no continuos tales como adoquines de hormigón o similares.

3. Para las calles donde sea previsible la existencia de tráficos de paso de baja o media intensidad se recomienda diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con materiales no continuos.

4. Para las calles donde sea previsible la existencia de altas intensidades de tráfico se deberá diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con aglomerado asfáltico u otro tipo de pavimento continuo.

Artículo 10.232 Infraestructuras de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones.

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de energía eléctrica, telefonía, televisión,...etc. por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea.

2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Conjunto Histórico de la Ciudad de Baza deberán incluir la subterraneización de las redes de energía eléctrica, telefonía, televisión,...etc., para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.

3. Se prohíbe la instalación de contadores, cajas de acometida y conducciones en las fachadas de los edificios dentro de la Delimitación del Conjunto Histórico y Catalogados por la Legislación de Protección del Patrimonio Histórico.

4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

Sección 4ª: Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 10.233 El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente. El promotor tendrá la obligación de realizar a su costa dichas obras de conexión hasta una distancia de cien (100) metros desde el límite de la urbanización o de la parcela edificable.

3. Las conexiones con la red municipal de agua potable y saneamiento se realizará en el punto más próximo en que sea posible y a la profundidad que señalen los servicios técnicos municipales.

Artículo 10.234 Red de Abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos sesenta (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. A éstos efectos se considerará en general en el suelo de uso global residencial una ocupación media de 3.5 habitantes por vivienda, y en los sectores de suelo industrial una dotación de 0.5 l/s por cada hectárea de suelo ordenado cifras que podrán ser alteradas con la justificación adecuada en el instrumento de planeamiento de desarrollo o proyecto de urbanización.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red 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.

Artículo 10.235 Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento, empleándose con carácter general la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución.

Artículo 10.236 Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

Artículo 10.237 Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad.

1. En áreas de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad exteriores al núcleo urbano, a red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

Artículo 10.238 Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 10.239 Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, recomendándose los niveles que a continuación se establecen con carácter general:

Viario urbano principal:	mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0.45
Viario urbano de carácter local:	entre 25 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.35
Viario áreas industriales:	entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0.35
Plazas y áreas de estancia o paseo:	entre 20 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.30
Parques y zonas ajardinadas:	entre 5 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.20

En las glorietas y rotondas 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.

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 inferior a doce (12) metros.

2. 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.

3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.

4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

6. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

7. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

Artículo 10.240 Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

2. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

3. En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando están acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. 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.

4. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

5. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

6. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 10.241 Las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

1. Las infraestructuras de telecomunicaciones cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Los operadores inscritos en el Registro de operadores a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de acuerdo con lo establecido en la ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de telecomunicaciones de que se trate.

3. Para poder ocupar el dominio público tendrán que obtener la autorización de la Administración titular del mismo y en cualquier caso del Ayuntamiento atendiendo a la normativa específica en materia de ordenación urbana o territorial, criterios de urbanización, medio ambiente y salud pública.

4. Se podrán imponer condiciones al ejercicio del derecho de ocupación por razonas de protección del medio ambiente, ordenación urbana o territorial o salud pública. En el caso de que tales condiciones impliquen la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañada de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar los derechos de los operadores establecidos en la Ley general de Telecomunicaciones.

Artículo 10.242 Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 10.243 Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 10.244 Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Artículo 10.245 Ubicación de Instalaciones Colectivas.

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos, cumpliéndose con las especificaciones del RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificaciones.

Artículo 10.246 Puntos de abastecimiento de carburantes.

Podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes en suelo urbano previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará la conveniencia de la instalación en función de su posición urbana, afección al entorno edificado y a los usos colindantes. Dichas instalaciones deberán reunir al menos los siguientes requisitos:

Localización en suelos previstos por el Plan como viario o espacios libres vinculados directamente al viario como glorietas, medianas y franjas de espacios libres laterales.

Superficie máxima ocupada por la instalación doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y superficie ocupada por edificación cerrada veinte (20) metros cuadrados.

Condiciones de diseño de la zona edificada, marquesina y urbanización adecuada al entorno.

Funcionamiento de la instalación que no produzca afección negativa a las condiciones de tráfico del vial en que se apoya.

Asimismo podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes en cualquiera de las zonas de suelo no urbanizable previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará que las condiciones de ocupación, altura y diseño de los elementos construidos sobre rasante no supongan una alteración significativa e las condiciones paisajísticas de la zona en la que se inserte y que el funcionamiento de la instalación no produzca incidencia negativa en el tráfico de la carretera sobre la que se apoye.

Artículo 10.247 Puntos de recogida de residuos urbanos.

Se deberán ubicar convenientemente en espacios habilitados para ello. En el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable, se deberá de ejecutar el sistema para el soterramiento de los contenedores de basuras, tanto convencionales como de residuos orgánicos y demás tipo de residuos reciclables en cada caso.

TÍTULO XI. CONDICIONES DE ORDENACIÓN 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 Sectorizado, Suelo Urbanizable no Sectorizado y Suelo no Urbanizable. Se atenderá de forma específica a las condiciones fijadas para el Conjunto Histórico de Baza, referidas en la Sección 4ª del presente Título.

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, a excepción del Conjunto Histórico, en el que regirán por encima de aquellas las determinaciones específicas propias.

3. En cualquier caso, y como criterio general, las normas y ordenanzas edificatorias que afecten al Conjunto Histórico de Baza deberán adecuarse y orientarse en todo momento hacia una mejor conservación e integración de las edificaciones con su entorno tradicional propio.

CAPÍTULO II: NORMAS DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO

SECCIÓN I: LAS ZONAS INTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO 111

SUBSECCIÓN PRIMERA: Disposiciones Generales. 112

SUBSECCIÓN SEGUNDA: Condiciones comunes a todas las zonas internas al Conjunto Histórico..... 113
Apartado Primero: Condiciones de la Edificación..... 113
Apartado Segundo: Condiciones Estéticas y de Composición..... 114

SUBSECCIÓN TERCERA: .....Condiciones particulares de la zona "ARRABALES HISTÓRICOS". 118

SUBSECCIÓN CUARTA: .....Condiciones particulares de la zona "MEDINA". 120

SUBSECCIÓN QUINTA:..... Condiciones particulares de la zona "CENTRO TRADICIONAL". 121

SUBSECCIÓN SEXTA: .....Condiciones particulares de la zona "CENTRO RENOVACIÓN". 125

SECCIÓN II: LAS ZONAS EXTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO. 127

SUBSECCIÓN PRIMERA: .....Disposiciones Generales. 128

SUBSECCIÓN SEGUNDA: . Condiciones Particulares de la zona de edificación en MANZANA CERRADA (MC). 129

SUBSECCIÓN TERCERA: .. Condiciones Particulares de la zona de EDIFICACIÓN SUBURBANA (SU). 131

SUBSECCIÓN CUARTA: ..... Condiciones Particulares de la zona de edificación PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO (BA). 132

SUBSECCIÓN QUINTA: ... Condiciones Particulares de la zona de edificación RESIDENCIAL MIXTA (RM). 133

SUBSECCIÓN SEXTA: ..... Condiciones Particulares de la zona de VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UD). 134

SUBSECCIÓN SEPTIMA: .... Condiciones Particulares de la zona de VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA TRADICIONAL (UT). 135

SUBSECCIÓN OCTAVA: ..... Condiciones Particulares de la zona de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UA). 136

SUBSECCIÓN NOVENA: ..... Condiciones Particulares de la zona de HABITAT DE CASAS CUEVA (CC). 137

SUSECCIÓN DÉCIMA:.....Condiciones Particulares de la ZONA INDUSTRIAL (I). 139

SUBSECCIÓN DÉCIMOPRIMERA: ..... Condiciones Particulares de la zona Centros Terciarios (T). 140

SUBSECCIÓN DÉCIMOSEGUNDA: ..... Condiciones Particulares de la zona Hotelera (H). 141

SUBSECCIÓN DÉCIMOTERCERA:..... Condiciones Particulares de la zona de Equipamientos (E). 142

SUBSECCIÓN DÉCIMOCUARTA: .....Condiciones Particulares de la zona de Transportes, Servicios Urbanos e Infraestructuras (E/inf) 143

SUBSECCIÓN DECIMOQUINTA: ..... Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres (EL). 144

SECCIÓN I: LAS ZONAS INTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO

SUBSECCIÓN PRIMERA: Disposiciones Generales.

Artículo 11.2 Zonas.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Baza, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

A. ZONAS INTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO DE BAZA
- Arrabales Históricos (AH)
- Medina (M)
- Centro Tradicional (CT)
- Centro Renovación (CR)

SUBSECCIÓN SEGUNDA: Condiciones comunes a todas las zonas internas al Conjunto Histórico.

Apartado Primero: Condiciones de la Edificación.

Artículo 11.3 Aplicación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en todas las zonas interiores al Conjunto Histórico de Baza.

Las condiciones particulares definidas en este capítulo se aplicarán sin perjuicio de las que se establecen para cada zona en los capítulos siguientes.

Como criterio general a aplicar todas las normas y ordenanzas edificatorias de este CAPÍTULO han de atenerse a los principios y criterios de conservación e integración de las edificaciones a sus entornos y características tradicionales propias de cada sector del Conjunto Histórico, que podrán determinar la necesidad de realizar modificaciones a los proyectos con el fin de una mejor adecuación de las edificaciones en sus entornos.

Artículo 11.4 Unidad edificatoria.

Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General.

Se considera parcela catastral única aquella existente a la entrada en vigor del Plan General.

Las parcelas incluidas en Unidades de Ejecución o Planes Especiales de Reforma Interior delimitadas por el Plan General, podrán ser objeto de agregación libre para nueva segregación conforme a las condiciones particulares de cada zona.

Con carácter general, salvo que se encuentren incluidas en Unidades de Ejecución o Planes Especiales de Reforma Interior, e independientemente de que pertenezcan o no a un mismo propietario o se encuentren en proindiviso, las parcelas no podrán agregarse o segregarse, con las excepciones reguladas a continuación:

Excepcionalmente, en los casos que por las dimensiones de las mismas, o por ser interiores sin acceso directo a calle y/o espacio público sea imposible desarrollar en éstas un programa mínimo adecuado, que deberá ser justificado previamente, siempre que no afecte ni a edificaciones de valor histórico o arquitectónico ni a la conservación de las condiciones estéticas y patrimoniales del espacio urbano y la trama de su entorno.

Una vez que se justifique cualquiera de las situaciones anteriores que deberá ir documentada en el expediente que a tal efecto se prepare, se deberá realizar un Proyecto de Reparcelación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Baza y con el Informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura y contendrá documentación gráfica del estado actual de las parcelas, justificación de los motivos y las necesidades para la modificación parcelaria y el Proyecto Básico donde se visualicen los contenidos fundamentales de la propuesta en relación con el entorno edificado.

La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en cualquier caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos, edificabilidad etc., a excepción de los retoques de alineación especificados en el Plano de Ordenación del Plan.

Artículo 11.5 Alineación a vial.

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes.

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del PGOU de Baza como alineaciones de nuevo trazado. Para estas nuevas alineaciones será preceptiva la solicitud de Señalamiento de Línea previamente a la solicitud de licencia de obras.

Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

Artículo 11.6 Retranqueos.

No se permiten retranqueos excepto que estén previstos expresamente en el Plano de Ordenación del Plan General.

Artículo 11.7 Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares en todo el ámbito del Conjunto Histórico.

Artículo 11.8 Altura y número de plantas.

La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por las Normas Urbanísticas del PGOU de Baza para los edificios que deban obligatoriamente alinearse al vial.

El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

Con carácter de mínimo obligatorio se tomará la altura máxima fijada, y por tanto se deberá de edificar en cualquier caso las alturas determinadas pormenorizadamente en el Plano de Ordenación del Conjunto Histórico, no pudiendo ser mayores ni menores.

En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio.

La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada con carácter general en función de las alturas actuales de las edificaciones tradicionales y/o edificios colindantes, y sólo en su defecto, en función de los parámetros que a continuación se establecen, excepto que lo modifique directamente la norma de zona:

a. La altura de piso de planta baja medida de suelo a suelo estará entre los trescientos veinticinco (325) centímetros y los trescientos setenta y cinco (375) centímetros.

b. La distancia desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja estará entre los trescientos cincuenta (350) centímetros y los cuatrocientos (400) centímetros.

c. Las plantas de piso medidas de suelo a suelo tendrán una altura comprendida entre los trescientos (300) centímetros y los trescientos cincuenta (350) centímetros.

d. La planta de solana, medida de suelo a techo en el frente de fachada tendrá una altura comprendida entre los doscientos veinticinco (225) centímetros y los doscientos cincuenta (250) centímetros.

Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, si éstas son edificaciones tradicionales del Conjunto Histórico, condición particular que deberá justificarse gráficamente. La adecuación a las alturas de edificios preexistentes, colindantes o catalogados prevalecerá sobre las alturas métricas que se enumeran en el Artículo 11.8 Párrafo 0.

En los supuestos de agregación de parcelas contemplados en la Normativa, con fachada a la misma calle o en esquinas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En ningún caso podrán crearse nuevas medianeras vistas, por lo que deberá procederse si así fuera según el artículo 17. Todo ello podrá realizarse sin la necesidad de Estudio de Detalle. En todo caso prevalecerá la adecuación a la altura de los edificios colindantes tradicionales del Conjunto tanto en número de plantas como altura métrica de las mismas.

Artículo 11.9 Construcciones por encima de la altura máxima.

No se permitirá ningún tipo de construcción por encima de la altura reguladora

Artículo 11.10 Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.

En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario tan significativo, se permitirán ajustes de los parámetros de posición y forma, con carácter excepcional siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones particulares, debiendo contar con el informe favorable vinculante de la Administración Cultural competente.

Estos ajustes no podrán incrementar las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

Igualmente estos ajustes no podrán modificar el parcelario, y sólo en los casos debidamente justificados y grafiados en los Planos de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística se preverá el retoque de las alineaciones exteriores a viales.

Apartado Segundo: Condiciones Estéticas y de Composición.

Artículo 11.11 [O] Ordenanza de las condiciones generales de composición de fachada.

La composición de fachada de las edificaciones del Conjunto Histórico deberá ajustarse a lo expresado en las Condiciones Particulares de Zona.

La composición de fachada de las edificaciones del Conjunto Histórico en cuanto a sus materiales, coloración y acabados, proporciones y tamaños de huecos y elementos decorativos, deberá ponerse en relación con las características de las edificaciones de su entorno, y en especial de las colindantes cuando éstas estén catalogadas por el Plan.

Será preceptivo la presentación en los proyectos de rehabilitación, reforma o nueva edificación de un levantamiento del alzado completo de la calle en que se encuentre ubicada la parcela objeto de proyecto, y un estudio fotográfico que justifiquen la buena adecuación de la solución adoptada a las características de su entorno.

Las fachadas que se encuentren contiguas o flanqueadas por edificaciones catalogadas, armonizarán sus criterios compositivos buscando la integración de los elementos básicos de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) con los de las edificaciones existentes.

Se prohíben la utilización en fachada de las imitaciones y falsos chapados de materiales nobles, así como la utilización de materiales pétreos pulimentados (mármoles, serpentinas, travertinos, etc), o de elementos y materiales prefabricados (terrazos, azulejos, piedra artificial, etc).

La fachada de los edificios deberá componerse completa y unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden y dimensiones de las edificaciones colindantes.

La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos no permitiéndose la estricta sucesión de pilares como forma de composición. Los huecos de los locales comerciales no se podrán situar en contacto con las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianera y hueco habrá de tener una dimensión mínima de cincuenta (50) centímetros, salvo que se justifique la idoneidad de reducir ésta dimensión.

Se recomiendan como elementos identificativos de la arquitectura tradicional del Conjunto Histórico de Baza: la utilización de la solana en la composición de fachada, el empleo del zócalo corrido y el uso del hueco rasgado vertical o cuadrado de pequeñas dimensiones según las características específicas de cada zona del Conjunto Histórico.

En cuanto al diseño de carpintería de huecos exteriores, ha de ser de acabados, despieces y colores acorde con las tradicionales del Conjunto. Para el resto de carpintería de recomienda la madera barnizada o pintada, salvo que expresen lo contrario las condiciones particulares de zona. Se prohíbe la utilización de materiales reflectantes. La rejería será de elementos macizos de hierro, preferentemente de diseño y tratamiento tradicional, sin sobresalir de las jambas, evitándose la incorporación de elementos disonantes. Se prohíbe expresamente el aluminio y acero inoxidable.

El Ayuntamiento de Baza elaborará una Carta de Color de la Edificación del Conjunto Histórico, con especial atención a las características diferenciadoras de cada área y con un límite máximo de tres años para su realización.

Artículo 11.12 [O] Ordenanza de los cuerpos salientes en fachada.

Con independencia de lo establecido en las condiciones generales de edificación y en atención a la protección de los valores formales de las zonas internas al Conjunto Histórico, en éstas se aplicarán las siguientes definiciones, conceptos y parámetros:

Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Y particularmente:

a. Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento ochenta (180) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b. Se entiende por balconada el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cincuenta (50) centímetros.

c. Se entiende por cierre el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de treinta y cinco (35) centímetros.

d. Se entiende por terrazas los cuerpos salientes no cerrados, que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

e. Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano, ni vuela más de diez (10) centímetros a partir de la barandilla o antepecho.

f. Se entiende por cuerpos volados cerrados los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de cierre o miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

Artículo 11.13 [O] Ordenanza de la regulación de los cuerpos salientes de fachada.

Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, cierres y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior.

La utilización de cuerpos salientes en edificaciones del Conjunto Histórico deberá atender a lo establecido para composición de fachadas por las Condiciones Particulares de Zona, y a las tipologías recogidas en el Catálogo de Protección Arquitectónico.

Se deberá atender a la conservación de aquellos cuerpos salientes existentes que respondan a lo dicho en el punto anterior.

El Ayuntamiento promoverá la eliminación paulatina de aquellos cuerpos salientes existentes distorsionantes que no se atengan a las tipologías de Catálogo.

Se prohíbe en el Conjunto Histórico la colocación en fachadas de los siguientes cuerpos salientes: balconadas, terrazas, miradores y cuerpos volados cerrados, excepto que se justifique las condiciones de excepcionalidad para su empleo que deberá contar con el informe favorable vinculante de la Administración Cultural competente.

Los balcones, cierres y miradores que se autoricen no estarán cerrados, en cualquier caso, con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera u otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes de estilo acorde con el entorno. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

Con carácter general los cuerpos salientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a sesenta (60) centímetros.

b. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

El balcón presentará un canto máximo del vuelo de doce (12) centímetros. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros.

Artículo 11.14 [O] Ordenanza de la regulación de entrantes en fachada.

No se admitirán terrazas entrantes ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias, salvo que lo autoricen las normas de zona.

Artículo 11.15 [O] Ordenanza de los elementos salientes.

Son aquellos elementos no habitables que sobresalen de la fachada del edificio tales como aleros, cornisas e impostas. Con independencia de lo establecido en las condiciones generales de edificación y en atención a la protección de los valores formales de las zonas internas al Conjunto Histórico, en éstas se aplicarán las siguientes definiciones:

a. Se entiende por alero el extremo inferior del voladizo de la vertiente de un tejado.

b. Se entiende por cornisa la moldura formada por una hilada o varias escalonadas, dispuesta en voladizo y como remate de un edificio.

c. Se entiende por imposta la hilada en voladizo que en fachada de un edificio acusa el plano horizontal de intersección entre dos plantas superiores.

La utilización de elementos salientes en edificaciones del Conjunto Histórico deberá atender a lo establecido para éstos elementos por las Condiciones Particulares de Zona, y a las tipologías recogidas en el Catálogo de Protección Arquitectónico.

Se prohíben las cornisas como prolongación de la estructura de forjado de cubierta, siempre que no mantengan el mismo grosor del canto de forjado, que no sobrepasará en todo caso los quince (15) centímetros.

Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros, deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

Artículo 11.16 Áticos

No se permite la construcción de áticos.

Artículo 11.17 [O] Ordenanza de las cubiertas.

En proyectos de obra nueva y reforma sólo se permiten cubiertas inclinadas.

Quedan prohibidos los paños de cubiertas de inclinación superior a treinta grados (30º) sexagesimales.

La altura máxima de la cumbrera de cubierta en cualquier punto de la misma, no superará los cuatro (4) metros a partir de la cara superior del último forjado, excepto en las zonas de Arrabales Históricos (AH) que no superará los tres (3) metros y cincuenta (50) centímetros.

Se prohíben las buhardillas y los lucernarios.

Se prohíbe la cubrición total o parcial de las terrazas preexistentes.

Las cubiertas serán de teja árabe curva tradicional en su color natural, siendo el único material de cobertura permitido, se prohíbe expresamente la teja roja y negra. La teja y el alero que lo remate deberán quedar visibles. Se recomienda el uso de modelos de alero recogidos en el Catálogo de Protección Arquitectónico para cada zona.

Quedan fuera de ordenación las cubiertas de materiales plásticos, chapa, fibrocemento o cualquier otro tipo de material que no sea teja. El Ayuntamiento promoverá la sustitución o eliminación paulatina de estas cubiertas dentro del Conjunto Histórico.

Las pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Deberán componerse con la totalidad de la fachada de manera armónica. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

En proyectos de obra nueva, reforma o rehabilitación, la utilización de cualquier otro tipo de cubierta tanto en lo referente a sus características formales como a sus materiales, será de carácter excepcional y deberá quedar debidamente justificado, siendo necesario el informe favorable vinculante de la Administración Cultural competente.

Artículo 11.18 [O] Ordenanza de las medianerías.

Se entenderá que existe una medianera vista cuando por las condiciones de ordenación del Plan General no sea posible adosar la edificación colindante, para su ocultamiento. Y especialmente, cuando lo impida la diferencia de alturas determinadas por el Plan a la parcela de referencia y las colindantes o por las condiciones de catalogación de las colindantes.

Las nuevas edificaciones no podrán crear medianeras vistas con una altura superior a una (1) planta, o tres metros y medio (3,5).

En todo caso, la totalidad de los paramentos vistos, sea o no previsible su ocultación futura, deberá tratarse con enfoscados de mortero y pintados en blanco o en el color de la fachada principal, quedando prohibido la apertura de huecos y la adición de elementos salientes o instalación de cualquier tipo.

Quedan prohibidas las medianerías recubiertas con materiales disonantes respecto a las fachadas (fibrocemento, chapa, aplacados, etc.)

Artículo 11.19 [O] Ordenanza del tratamiento de los locales comerciales en planta baja.

Los proyectos de nueva edificación, reforma integral y reforma parcial cuando afecten a la planta baja de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas.

La composición de la planta baja se realizará de acuerdo a la del resto de las plantas de la edificación y manteniendo el orden de huecos y macizos.

La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará con el resto de la edificación, siendo ello condición indispensable para la concesión de la licencia de primera ocupación.

El cierre de seguridad de los huecos de los locales se realizará preferentemente con persianas metálicas enrollables no opacas, cuyo cajón deberá situarse por la parte interna del local.

El tratamiento de fachada será el expresado en el proyecto técnico de la edificación; las posibles modificaciones posteriores del local deberán seguir ajustándose a este proyecto, atendiendo en cualquier caso a las condiciones específicas expresadas al respecto por las normas de zona.

Artículo 11.20 [O] Ordenanza de la publicidad exterior de locales comerciales.

A los efectos de aplicación de estas normas, los anuncios se clasifican en dos grupos:

a) Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no excede de sesenta (60) centímetros.
b) Muestras. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.

Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

a. No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.
b. Únicamente podrán disponerse, paralelos a fachada, en paramentos lisos sin que sobresalgan de estos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25) centímetros.
c. No podrán ser luminosas.
d. Las situadas en planta primera o plantas superiores deberán presentar condiciones estéticas acordes con el tratamiento de la fachada, evitándose especialmente colores llamativos.

Las muestras cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

a. Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.
b. La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a estos, 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.
c. Las muestras sólo se permitirán paralelas a fachada y sobresaldrán como máximo veinte (20) centímetros.
d. Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.
e. Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en los niveles VM Y VS, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural o Catalogados específicamente en virtud de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluza.

Quedan fuera de ordenación cualquier elemento de publicidad exterior que no cumpla lo expresado en los puntos anteriores, y el Ayuntamiento de Baza deberá obligar a su sustitución progresiva por otros que se adecuen a estas ordenanzas, especialmente aquellos colocados en banderola.

La Administración Municipal competente elaborará una ordenanza específica de publicidad exterior para el Conjunto Histórico.

Artículo 11.21 [O] Ordenanza de la señalética institucional.

El Ayuntamiento de Baza elaborará un plan específico para el diseño y la ubicación de los elementos de señalización e información institucional que deberá atender a los valores patrimoniales y de paisaje urbano del Conjunto Histórico, especialmente en su relación con las edificaciones catalogadas por el Plan General y sus entornos propuestos, así como en relación a las características de los espacios urbanos de interés reflejados también en las Fichas de Espacio Público del Plan General. Este plan de señalética institucional ha de contar con el informe favorable de la Administración Cultural competente.

Una vez aprobado dicho plan el Ayuntamiento de Baza deberá proceder a la sustitución paulatina de aquella señalética institucional que no se ajuste a lo expresado por el plan específico al respecto.

Artículo 11.22 [O] Ordenanza de los toldos y marquesinas.

Con independencia de lo establecido en las condiciones generales de edificación y en atención a la protección de los valores formales de las zonas internas al Conjunto Histórico, en éstas se aplicarán las siguientes definiciones:

a. Se entiende por toldos aquellos elementos de cubrición de huecos de fachada de material ligero tales como tela, plástico, fibra, etc. plegables o no plegables.

b. Se entiende por marquesinas aquellos elementos de construcción sobre hueco salientes más de veinte (20) centímetros del plano de fachada en las plantas bajas.

Se prohíben los toldos no plegables y las marquesinas en el Conjunto Histórico.

Se permiten los toldos plegables sobre huecos de locales comerciales en plantas bajas. Será posible la colocación de toldos plegables en cualquier planta, siempre que se integren en el interior del hueco de fachada, y contando con la licencia municipal correspondiente, excepto que se exprese lo contrario en las condiciones particulares de zona. En edificaciones catalogadas de los niveles VM y VS la colocación de toldos deberá contar con el informe favorable de la Administración Cultural competente.

Los toldos permitidos deberán evitar una coloración y forma discordante con las características de la edificación y de su entorno.

Artículo 11.23 [O] Ordenanza de las instalaciones exteriores a los edificios.

No se permite la colocación de instalaciones exteriores en edificaciones del Conjunto Histórico.

En los proyectos de nueva edificación, reforma o rehabilitación, las instalaciones se integrarán en el interior del edificio, no pudiendo ubicarse ni en patios, ni en fachadas traseras. La colocación posterior de instalaciones requerirá de licencia municipal que atienda a tales criterios.

El Ayuntamiento promoverá la sustitución o eliminación paulatina de las instalaciones existentes que no se ajusten a lo establecido en los puntos anteriores.

Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado de cualquier tipo en las fachadas de los edificios del Conjunto Histórico.

El Ayuntamiento de Baza obligará a las empresas concesionarias a la sustitución del cableado aéreo del Conjunto Histórico por cableado subterráneo. Las actuaciones de soterrado requerirán de la actividad arqueológica preceptiva.

Se prohíben las antenas de cualquier tipo en fachada principal. Se integrarán en cualquier caso dentro de la composición del inmueble y serán previstas expresamente en los proyectos de edificación, reforma o rehabilitación. Deberán ser blancas y colocadas en posiciones poco visibles. La colocación posterior de antenas requerirá de licencia municipal que atienda a tales criterios.

Las determinaciones expuestas en el presente artículo serán extensivas a todo tipo de conducciones, registros, cuadros, canalizaciones y contadores de cualquier tipo de suministro, tales como electricidad, agua, gas, telecomunicaciones, etc.

La ubicación de contadores se realizará con las siguientes determinaciones:
- Se dispondrán protegidas por elementos de cierre compatibles con la estricta visibilidad necesaria y reglamentada por la empresa suministradora.
- En su conjunto, contador y la protección necesaria, no sobresaldrá de la línea de fachada, debiendo de integrarse en la fachada.

- Los elementos de cubrición de los mismos deberán ser de un color análogo al resto de la fachada, o integrarse debidamente con los elementos de la fachada tales como vanos, etc.

Artículo 11.24 [O] Ordenanza de la pavimentación.

El Ayuntamiento de Baza establecerá para los proyectos de nueva urbanización o reforma un mismo criterio de pavimentación del viario, que atienda a los valores del Conjunto Histórico en cuanto al diseño, la utilización de materiales, según los tipos de calles y las características de los espacios públicos de cada zona. Se atenderá para ello al Plano de Ordenación del Plan General, a las Fichas de Espacio Público del Catálogo y a las Condiciones Particulares de cada zona del Conjunto Histórico. Se deberá redactar una ordenanza municipal específica, con el informe vinculante y preceptivo de la consejería de Cultura.

Se prohíbe el uso de materiales pulidos, tanto piedra natural como losa artificial.

El Ayuntamiento de Baza deberá proceder en el Conjunto Histórico a la sustitución paulatina de los pavimentos que no atiendan a lo expresado por la presenta normativa.

El Ayuntamiento de Baza elaborará una Carta de Pavimentación para el Conjunto Histórico, con especial atención a las características diferenciadoras de cada área y con un límite máximo de tres años para su realización.

Artículo 11.25 [O] Ordenanza del mobiliario Urbano.

Se entiende por mobiliario urbano todos aquellos elementos fijos o móviles situados en la vía pública, calle o plazas, tales como: bancos, papeleras, elementos de alumbrado, contenedores, señales de información y tráfico, arriates, alcorques, jardineras, rejería de cerramiento de jardines, quioscos, hitos de control de aparcamiento o seguridad para el peatón o similares.

El Ayuntamiento de Baza elaborará una carta tipológica del mobiliario urbano para el Conjunto Histórico que atienda las características de cada zona, así como a lo expresado al respecto en las Fichas de Espacio Público del Catálogo.

El Ayuntamiento de Baza deberá proceder en el Conjunto Histórico a la sustitución paulatina del mobiliario que no atienda a lo expresado en el punto anterior.

Artículo 11.26 [O] Ordenanza del tratamiento de jardines.

El Ayuntamiento de Baza deberá velar por el mantenimiento de los jardines, vegetación y arbolado del Conjunto Histórico, en la medida en que beneficia a su calidad ambiental.

Se protegerán de manera individualizada los árboles de más de 10 años de vida, de porte medio y alto, del Conjunto Histórico. Se atenderá a su conservación y mantenimiento como prioritario en los proyectos de urbanización.

Se recomienda el empleo en jardines y espacio público en general de especies mediterráneas de arbolado o arbustos.

En los Espacios Públicos del Catálogo se atenderá a lo expresado al respecto en su correspondiente ficha.

SUBSECCIÓN TERCERA: Condiciones particulares de la zona "ARRABALES HISTÓRICOS".

Artículo 11.27 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras AH, perteneciente al conjunto histórico de Baza. En esta zona se encuentran contenidas los arrabales de origen árabe, que están definidos en el Catálogo como las Áreas Ambientales: Rabalia, Santiago, San Juan, Humilladero, Ancha, Almendros-Monjas, San Sebastián y parte del Área Merced-Tenerías.

Artículo 11.28 Agregación y segregación de parcelas.

En edificaciones dentro de la delimitación del Conjunto histórico de Baza, sólo se podrán modificar parcelarios con carácter excepcional, dada la protección genérica de la estructura parcelaria tradicional por parte del Plan, si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones y la estructura parcelaria del Conjunto Histórico.

Una vez justificada la actuación debidamente, deberá ser documentada a través de un proyecto de reparcelación, y aprobada por el Ayuntamiento con informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura. En todo caso para la agregación o segregación de parcelas, se deberá seguir el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas.

La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos o edificabilidades especificados en el Plan.

El Plan General recogerá específicamente de forma gráfica las actuaciones de reparcelación que sean convenientes e imprescindibles para la consecución de los fines generales de estructuración del Conjunto Histórico de Baza. Se deberán reconocer en su momento a su vez, las parcelaciones fruto de actuaciones urbanas anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General y que no hayan sido grafiadas específicamente siempre que se documente debidamente dicha condición.

Las situaciones de engalabernos serán tratadas y resueltas de forma que se resuelvan en sentido de la recuperación y puesta en valor de la estructura parcelaria original del Conjunto Histórico

Artículo 11.29 Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los cuatro primeros metros desde las alineaciones exteriores en obra nueva.

Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes del Plan General.

Artículo 11.30 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela será la existente con el fin de conservar la tipología tradicional, fomentando especialmente la conservación de patios en planta baja, y en cualquier caso el fondo máximo será el establecido gráficamente (alineaciones interiores) para cada parcela en los Planos de Ordenación del Plan General, y en su ausencia, la ocupación existente en todas las plantas.

La superficie máxima ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido para los fondos máximos establecidos para este sector.

Artículo 11.31 Ocupación Bajo Rasante.

Si no se establece lo contrario en el Plano de Ordenación del Plan General, las edificaciones no podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela con una planta de sótano, quedando limitada la ocupación de la planta sótano a la máxima ocupación de las plantas superiores, siempre y cuando ésta no tenga expresión en la fachada.

Artículo 11.32 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General.

Artículo 11.33 Altura de la edificación.

La altura de edificación estará regida por lo establecido en la Subsección segunda: Condiciones comunes a todas las zonas internas al Conjunto Histórico.

Artículo 11.34 Cubiertas.

Las cubiertas deberán atender a lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.35 Patios.

Se podrán autorizar los patios de luces y los patios vivideros, aun cuando deberán quedar supeditados a las características tradicionales de las tipologías del sector, con las siguientes dimensiones mínimas:

- En los patios de luces debe inscribirse como mínimo un círculo de dos (2) metros de diámetro.
- En los patios vivideros debe inscribirse como mínimo un círculo de tres (3) metros de diámetro.

No se permiten patios en fachada.

Artículo 11.36 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

Con independencia de la aplicación de las condiciones particulares que se establecen a continuación, las actuaciones edificatorias que supongan reformas de las fachadas actuales o su nueva construcción, deberán justificar su idoneidad mediante la presentación en el proyecto para la solicitud de licencia de obras, de un alzado conjunto general a escala 1:100 del espacio urbano con inclusión de la nuevas fachadas propuestas.

El Ayuntamiento de Baza podrá denegar la licencia solicitada, cuando considere que la solución arquitectónica propuesta no es acorde con el entorno urbano general.

Las fachadas tendrán una terminación de enfoscado y pintado en blanco o encalado. Se emplearán revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas no podrán ser brillantes. La textura del paramento será lisa a buena vista, quedando prohibidas las superficies excesivamente planas ejecutadas a través de maestras, así también los acabados a la tirolesa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso. En obras de rehabilitación de edificios tradicionales construidos según muros de carga, se utilizarán morteros tradicionales de conglomerados transpirables, se prohíben los basados exclusivamente en mortero de cemento.

Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura no menor de ochenta (80) y mayor de ciento veinte (120) centímetros. El material de acabado será enfoscado o pintado en tonos grises, azulados o marrones. Su realce máximo será de tres (3) centímetros.

No se permiten recercados en huecos de fachada.

Los cuerpos salientes de fachada estarán regulados por lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Se prohíbe las marquesinas.

Las carpinterías de todos los huecos de fachada serán de acabados acordes a los tradicionales, preferentemente pintadas en los tonos tradicionales (marrón, verde). Serán de escuadrías y despieces similares a los tradicionales. Se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc).

Las persianas serán de tipo tradicional, en madera y deberán ser de colores tradicionales (marrón o verde).

Se recomienda el uso de contraventanas interiores. Se prohíbe en esta zona el uso de persianas enrollables.

Artículo 11.37 [O] Ordenanza de la composición de fachadas.

Las fachadas deberán atender a los valores tradicionales que se enumeran a continuación:

a. Disposición aleatoria de huecos, salvo el eje compuesto por acceso de planta baja y balcón en primera planta.
b. Ventanas de proporción cuadrada de longitud máxima cien (100) centímetros de lado, o de proporción rectangular vertical de anchura máxima cien (100) centímetros y altura máxima ciento veinte (120) centímetros.
c. Huecos de menos tamaño en la planta de solana, cuyas proporciones máximas permitidas no excedan del setenta por cien (70%) de los valores del apartado anterior.

La proporción hueco-macizo podrá ser alterada en cada cuerpo del alzado, no superándose en ningún caso una relación hueco-macizo de uno a cinco (1/5).

En cuanto al uso de balcones se atenderá a lo expresado sobre su tamaño y forma a lo establecido en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico. Se recomienda la incorporación a la fachada de uno o dos balcones por edificación, uno de ellos situado a eje sobre el acceso principal de la edificación. Queda prohibido el uso sistemático del balcón en cada hueco de la fachada, así como los balcones en la planta solana.

En parcelas de longitud de fachada igual o inferior a cinco (5) metros no se permite la colocación de puerta de acceso a garaje.

En parcelas de longitud de fachada superior a cinco (5) metros autorizadas por el Plano de Ordenación para la posible ubicación de aparcamiento, la anchura máxima de los huecos de acceso a garaje será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán de hojas con giro vertical u horizontal abriendo hacia dentro. Las puertas deberán estar alineadas en la cara interna de los muros de fachada, y cumplirán las mismas condiciones establecidas para carpinterías y cerrajerías del artículo anterior.

Artículo 11.38 [O] Ordenanza de los elementos salientes.

Se prohíbe la utilización en fachada de cornisas e impostas.

Se recomienda la utilización de aleros de estilo tradicional, bien de madera con canecillos simples o con cabezas de rollizos con o sin labrar, o bien de ladrillo en sus diferentes variantes.

En los edificios catalogados de esta zona se preservarán los aleros tradicionales que existan.

Los canecillos se integrarán en el sistema estructural adoptado. Se prohíbe la utilización en aleros de canecillos prefabricados de hormigón o similar.

Se emplearán aleros tradicionales según las tipologías más frecuentes de esta zona del Conjunto Histórico reflejadas en el Catálogo de Protección Arquitectónica, tales como los de madera, mediante canecillos o cabezas de rollizos vistos labrados o no, o ladrillos con hilada en pico de gorrión o de influencia mudéjar.

Artículo 11.39 [O] Ordenanza del tratamiento de locales comerciales en planta baja.

Se prohíbe el tratamiento diferenciado y desacorde del local comercial respecto al conjunto de la fachada.

El acceso al local comercial, como recomendación, deberá producirse a través de la misma puerta principal de acceso a la vivienda quedando así integrado dentro de la tipología de casa popular.

Artículo 11.40 [O] Ordenanza de la publicidad exterior.

Se permite sólo la utilización de placas según lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.41 [O] Ordenanza de los toldos y marquesinas.

Se prohíbe el empleo en fachadas de toldos y marquesinas, excepto toldos plegables en locales comerciales de planta baja, que podrán superar en un veinte por ciento (20%) la anchura del hueco cubierto.

Artículo 11.42 Condiciones Particulares de Uso.

Para parcelas con longitud de fachada inferior a seis (6) metros:

a. Uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

b. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

Locales comerciales.
Talleres artesanales.

Para parcelas con longitud de fachada superior a seis (6) metros:

a. Uso determinado será el residencial unifamiliar o plurifamiliar. Cuando el uso sea plurifamiliar existirá un único acceso a la edificación en conexión directa con un núcleo principal de comunicación vertical, tanto si la división es vertical u horizontal.

b. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

Terciario / Hostelería.
Talleres artesanales.

Para todas las parcelas:

1. Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:
   a. Usos dotacionales públicos o privados.
   b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
   c. Oficinas.
   d. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

a. Docente
b. Deportivo
c. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

SUBSECCIÓN CUARTA: Condiciones particulares de la zona "MEDINA".

Artículo 11.43 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes del Plan General con las letras ME, perteneciente al conjunto histórico de Baza. Esta zona coincide básicamente con el recinto de la antigua Medina árabe. En esta zona se encuentran contenidas total o parcialmente las manzanas de los bordes de las calles Aguas, Dolores, Cabeza y las de las plazas Encarnación y Mayor.

Artículo 11.44 Agregación y segregación de parcelas.

En edificaciones dentro de la delimitación del Conjunto histórico de Baza, sólo se podrán modificar parcelarios con carácter excepcional, dada la protección genérica de la estructura parcelaria tradicional por parte del Plan, si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones y la estructura parcelaria del Conjunto Histórico.

Una vez justificada la actuación debidamente, deberá ser documentada a través de un proyecto de reparcelación, y aprobada por el Ayuntamiento con informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura. En todo caso para la agregación o segregación de parcelas, se deberá seguir el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas.

La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos o edificabilidades especificados en el Plan.

El Plan General recogerá específicamente de forma gráfica las actuaciones de reparcelación que sean convenientes e imprescindibles para la consecución de los fines generales de estructuración del Conjunto Histórico de Baza. Se deberán reconocer en su momento a su vez, las parcelaciones fruto de actuaciones urbanas anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General y que no hayan sido grafiadas específicamente siempre que se documente debidamente dicha condición.

Las situaciones de engalaberno serán tratadas y resueltas de forma que se resuelvan en sentido de la recuperación y puesta en valor de la estructura parcelaria original del Conjunto Histórico

Artículo 11.45 Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, en toda la longitud de las fachadas.

Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes del Plan General, no pudiendo en todo caso sobrepasar los quince (15) metros de fondo máximo edificable.

Artículo 11.46 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela será la existente con el fin de conservar la tipología tradicional, fomentando especialmente la conservación de patios en planta baja, y en cualquier caso el fondo máximo será el establecido gráficamente (alineaciones interiores) para cada parcela en los Planos de Ordenación del Plan General, y en su ausencia, la ocupación existente en todas las plantas.

La superficie máxima ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido para los fondos máximos establecidos para este sector.

Artículo 11.47 Ocupación Bajo Rasante.

Si no se establece lo contrario en el Plano de Ordenación del Plan General, las edificaciones no podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela con una planta de sótano, quedando limitada la ocupación de la planta sótano a la máxima ocupación de las plantas superiores, siempre y cuando ésta no tenga expresión en la fachada.

Artículo 11.48 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General.

Artículo 11.49 Altura de la edificación.

La altura de edificación estará regida por lo establecido en la Subsección segunda: Condiciones comunes a todas las zonas internas al Conjunto Histórico.

Artículo 11.50 Cubiertas.

Las cubiertas deberán atender a lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.51 Patios.

Se podrán autorizar los patios de luces y los patios vivideros, aun cuando deberán quedar supeditados a las características tradicionales de las tipologías del sector, con las siguientes dimensiones mínimas:

En los patios de luces debe inscribirse como mínimo un círculo de dos (2) metros de diámetro.
En los patios vivideros debe inscribirse como mínimo un círculo de tres (3) metros de diámetro.

No se permiten patios en fachada ni laterales.

En los proyectos de nueva edificación, la superficie destinada a espacio de patios deberá agruparse en un máximo de tres (3) espacios incluyendo en éstos los espacios traseros de huerto, los patios de luces y los patios vivideros.

Para garantizar el mantenimiento de las tipologías tradicionales se deben mantener los patios en plantas bajas, máxime en edificaciones catalogadas.

Artículo 11.52 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

Con independencia de la aplicación de las condiciones particulares que se establecen a continuación, las actuaciones edificatorias que supongan reformas de las fachadas actuales o su nueva construcción, deberán justificar su idoneidad mediante la presentación en el proyecto para la solicitud de licencia de obras, de un alzado conjunto general a escala 1:100 del espacio urbano con inclusión de la nuevas fachadas propuestas.

El Ayuntamiento de Baza podrá denegar la licencia solicitada, cuando considere que la solución arquitectónica propuesta no es acorde con el entorno urbano general.

Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores característicos de su entorno reflejados en las fichas de edificaciones catalogadas de esta zona. Se emplearán revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas no podrán ser brillantes. La textura del paramento será lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso. Conjunta o alternativamente, podrán utilizarse también otros materiales como la piedra natural o la fábrica de ladrillo, según medidas, coloración y aparejo tradicionales, en las soluciones constructivas o decorativas características del Conjunto Histórico reflejadas en las fichas de las edificaciones catalogadas de ésta zona o debidamente justificado por su adecuación al diseño general propuesto. La piedra natural se colocará a base de sillarejo, quedando prohibidos los aplacados. Se permite su colocación en zócalos, basamento de la planta baja o en refuerzos estructurales.

Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura no menor de ochenta (80) y mayor de ciento veinte (120) centímetros. El material de acabado podrá ser de piedra natural, o enfoscado y pintado con el criterio de color expresado en el punto anterior. Su realce máximo será de ocho (8) centímetros.

La molduración y recercado de huecos de fachada deberá adaptarse a las características formales del entorno, evitándose las decoraciones recargadas, tomando como modelo las soluciones reflejadas en las fichas de las edificaciones catalogadas de ésta zona.

Los cuerpos salientes de fachada estarán regulados por lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Se prohíbe las marquesinas.

Las carpinterías de todos los huecos de fachada serán de acabados acordes a los tradicionales, preferentemente pintadas en los tonos marrones. Se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc).

Las persianas se atendrán en cuanto a materiales y coloración a lo señalado en el punto anterior.

Se recomienda el uso de contraventanas interiores. Se prohíbe en esta zona el uso de persianas enrollables.

Artículo 11.53 [O] Ordenanza de la composición de fachadas.

Las fachadas deberán atender a los valores tradicionales que se enumeran a continuación:

- Disposición ordenada por ejes verticales de huecos de fachada.
- Huecos de forma rectangular vertical de proporción ancho-alto de uno a dos (1/2), de anchura máxima ciento veinte (120) centímetros y de altura máxima doscientos veinte (220) centímetros, excepto en la planta de solana, cuyas dimensiones no podrán superar el setenta por ciento (70%) del resto de huecos.
- El uso sistemático de balcón en todas las plantas superiores excepto en la de solana.
- La presencia de un único cierre, a eje con el acceso principal, en planta primera.

La proporción hueco-macizo será básicamente igual en todos los cuerpos del alzado, no superándose en ningún caso una relación hueco-macizo de uno a cuatro (1/4).

En cuanto al uso de balcones se atenderá a lo expresado sobre su tamaño y forma a lo establecido en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

En parcelas de longitud de fachada igual o inferior a cinco (5) metros no se permite la colocación de puerta de acceso a garaje.

En parcelas de longitud de fachada superior a cinco (5) metros autorizadas por el Plano de Ordenación para la posible ubicación de aparcamiento, la anchura máxima de los huecos de acceso a garaje será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán de hojas con giro vertical u horizontal abriendo hacia dentro. Las puertas deberán estar alineadas en la cara interna de los muros de fachada, y cumplirán las mismas condiciones establecidas para carpinterías y cerrajerías del artículo anterior.

Artículo 11.54 [O] Ordenanza de los elementos salientes.

Se permite la utilización en fachada de cornisas e impostas, según lo establecido en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico de las presentes normas.

Se recomienda la utilización de aleros de estilo tradicional, bien de madera con canecillos, o bien de ladrillo en sus diferentes variantes.

En los edificios catalogados de esta zona se preservarán los aleros tradicionales que existan.

Los canecillos se integrarán en el sistema estructural adoptado. Se prohíbe la utilización en aleros de canecillos prefabricados de hormigón o similar.

Se emplearán aleros tradicionales según las tipologías más frecuentes de esta zona del Conjunto Histórico reflejadas en el Catálogo de Protección Arquitectónica, tales como los de madera, mediante canecillos o cabezas de rollizos vistos labrados o no, o ladrillos con hilada en pico de gorrión o de influencia mudéjar.

Se recomiendan las cornisas de obra, de estilo tradicional según tipologías frecuentes en el Conjunto Histórico reflejadas en las Fichas de Edificaciones Catalogadas de esta zona, tales como cornisas en curva de tipo levantino, neoclásicas, etc.

Artículo 11.55 [O] Ordenanza del tratamiento de locales comerciales en planta baja.

Se permite el tratamiento diferenciado de los huecos de la planta baja para local comercial, únicamente respecto al tamaño de hueco, que podrá superar los valores permitidos para el resto de la fachada, debiendo en todo caso permanecer a eje con los huecos superiores del alzado.

La decoración y los revestimientos de las plantas bajas para local comercial deberán tratarse de igual manera al resto de la fachada.

Artículo 11.56 [O] Ordenanza de la publicidad exterior.

Se permite la utilización de placas y muestras no luminosas según lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.57 [O] Ordenanza de los toldos y marquesinas.

Se prohíbe el empleo en fachadas de toldos no plegables y marquesinas.

Se permite el empleo de toldos plegables en locales comerciales de planta baja, que podrá superar en un veinte por ciento (20%) la anchura del hueco cubierto.

Se permite el empleo de toldos plegables en cualquiera de las plantas siempre y cuando cumplan lo establecido en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.58 Condiciones Particulares de Uso.

Para todas las parcelas:

a. Uso determinado será el residencial unifamiliar o plurifamiliar. Cuando el uso sea plurifamiliar existirá un único acceso a la edificación en conexión directa con un núcleo principal de comunicación vertical, tanto si la división es vertical u horizontal.

b. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

   * Terciario / Hostelería.

c. Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:
   1. Usos dotacionales públicos o privados.
   2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
   3. Oficinas.
   4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

SUBSECCIÓN QUINTA: Condiciones particulares de la zona "CENTRO TRADICIONAL".

Artículo 11.59 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes del Plan General con las letras CT, perteneciente al conjunto histórico de Baza. Esta zona coincide básicamente con los contornos exteriores de la medina en relación con los arrabales históricos. En esta zona se encuentran contenidas total o parcialmente las manzanas de las zonas como: Carrera de Palacio, Mesón, Cava Alta, Merced, Plaza de San Juan, Zapatería, Santo Domingo, Monjas, Corredera, San Lázaro o Chorrillo.

Artículo 11.60 Agregación y segregación de parcelas.

En edificaciones dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Baza, sólo se podrán modificar parcelarios con carácter excepcional, dada la protección genérica de la estructura parcelaria tradicional por parte del Plan, si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones y la estructura parcelaria del Conjunto Histórico.

Una vez justificada la actuación debidamente, deberá ser documentada a través de un proyecto de reparcelación, y aprobada por el Ayuntamiento con informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura. En todo caso para la agregación o segregación de parcelas, se deberá seguir el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas.

La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos o edificabilidades especificados en el Plan.

El Plan General recogerá específicamente de forma gráfica las actuaciones de reparcelación que sean convenientes e imprescindibles para la consecución de los fines generales de estructuración del Conjunto Histórico de Baza. Se deberán reconocer en su momento a su vez, las parcelaciones fruto de actuaciones urbanas anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General y que no hayan sido grafiadas específicamente siempre que se documente debidamente dicha condición.

Las situaciones de engalabernos serán tratadas y resueltas de forma que se resuelvan en sentido de la recuperación y puesta en valor de la estructura parcelaria original del Conjunto Histórico.

En los casos de una parcelación por debajo de los estándares de habitabilidad se estudiarán las posibilidades de agregación parcelaria según lo regulado en las condiciones de infravivienda en el Art. 12.63.b

Artículo 11.61 Condiciones de infravivienda

Se considerarán las situaciones de infravivienda y por tanto, serán de aplicación las excepciones previstas a tal efecto en cuanto a fondos edificables y agregación parcelaria cuando sea materialmente imposible la aplicación de un programa mínimo de vivienda en dicha parcela.

Debidamente justificado y documentado, previa consulta e informe vinculante de la administración Cultural competente, se autorizarán las construcciones de las piezas necesarias fuera del fondo máxima edificable.

Cuando la parcela por su dimensión no admita esta posibilidad se estudiará, previa consulta e informe vinculante de la administración Cultural competente la agregación parcelaria por este motivo.

Artículo 11.62 Unión funcional de usos

Se admitirán en todas las zonas del Conjunto Histórico, sin que esto suponga agregación parcelaria alguna, la unión de varios inmuebles mediante comunicación en sus medianerías bajos los siguientes condicionantes:

- Que para el desarrollo normal del uso en cuestión sea preceptiva esta unión funcional para la mejora de la habitabilidad o las condiciones de uso que se requieran.
- Que en todo momento los dos inmuebles mantenga su estructura completa independiente, así como dispongan de manera independiente de todos los elementos articuladores del inmueble que permitan su funcionamiento autónomo tales como accesos, núcleos de escaleras, instalaciones técnicas, etc.

Artículo 11.63 Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, en toda la longitud de las fachadas.

Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, no pudiendo en todo caso sobrepasar los quince (15) metros de fondo máximo edificable.

Con carácter excepcional, y debido a condiciones de infravivienda debidamente justificadas, se podrán realizar construcción fuera del fondo edificable (alineaciones interiores) según lo establecido en las condiciones de infravivienda definido en Art. 58.

Artículo 11.64 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela será la existente con el fin de conservar la tipología tradicional, fomentando especialmente la conservación de patios en planta baja, y en cualquier caso el fondo máximo será el establecido gráficamente (alineaciones interiores) para cada parcela en los Planos de Ordenación del Plan General, y en su ausencia, la ocupación existente en todas las plantas.

La superficie máxima ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido para los fondos máximos establecidos para este sector.

Artículo 11.65 Ocupación Bajo Rasante.

Si no se establece lo contrario en el Plano de Ordenación del Plan General, las edificaciones no podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela con una planta de sótano, quedando limitada la ocupación de la planta sótano a la máxima ocupación de las plantas superiores, siempre y cuando ésta no tenga expresión en la fachada.

Artículo 11.66 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General.

Artículo 11.67 Altura de la edificación.

La altura de edificación estará regida por lo establecido en la Subsección segunda: Condiciones comunes a todas las zonas internas al Conjunto Histórico.

Artículo 11.68 Cubiertas.

Las cubiertas deberán atender a lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.69 Patios.

Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros con las siguientes dimensiones mínimas:

En los patios de luces debe inscribirse como mínimo un círculo de dos (2) metros de diámetro.
En los patios vivideros debe inscribirse como mínimo un círculo de tres (3) metros de diámetro.

No se permiten patios en fachada ni laterales.

En los proyectos de nueva edificación, la superficie destinada a espacio de patios deberá agruparse en un máximo de tres (3) espacios incluyendo en éstos los espacios traseros de huerto, los patios de luces y los patios vivideros.

Artículo 11.70 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

Con independencia de la aplicación de las condiciones particulares que se establecen a continuación, las actuaciones edificatorias que supongan reformas de las fachadas actuales o su nueva construcción, deberán justificar su idoneidad mediante la presentación en el proyecto para la solicitud de licencia de obras, de un alzado conjunto general a escala 1:100 del espacio urbano con inclusión de las nuevas fachadas propuestas.

El Ayuntamiento de Baza podrá denegar la licencia solicitada, cuando considere que la solución arquitectónica propuesta no es acorde con el entorno urbano general.

Las fachadas tendrán una terminación de enfoscado y pintado en blanco o encalado. Se emplearán revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas no podrán ser brillantes. La textura del paramento será lisa a buena vista, quedando prohibidas las superficies excesivamente planas ejecutadas a través de maestras, así también los acabados a la tirolesa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso. En obras de rehabilitación de edificios tradicionales construidos según muros de carga, se utilizarán morteros tradicionales de conglomerados transpirables, se prohíben los basados exclusivamente en mortero de cemento.

Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura no menor de ochenta (80) y mayor de ciento veinte (120) centímetros. El material de acabado será enfoscado o pintado en tonos grises, azulados o marrones. Su realce máximo será de tres (3) centímetros.

Se permite la molduración y recercado de huecos de fachada simples o de trazo sencillo.

Los cuerpos salientes de fachada estarán regulados por lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Se prohíbe las marquesinas.

2. Las carpinterías de todos los huecos de fachada serán de acabados acordes a los tradicionales, preferentemente pintadas en los tonos marrón, si bien se admiten los colores tradicionales como marrón, verde, etc. Se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc).

Las persianas se atendrán en cuanto a materiales y coloración a lo señalado en el punto anterior.

Se recomienda el uso de contraventanas interiores. Se prohíbe en esta zona el uso de persianas enrollables.

Artículo 11.71 [O] Ordenanza de la composición de fachadas.

Las fachadas deberán atender a los valores tradicionales que se enumeran a continuación:

- Disposición ordenada por ejes verticales de huecos de fachada.
- Huecos de forma rectangular vertical de proporción ancho-alto de uno a dos (1/2) y de anchura máxima de ciento veinte (120) centímetros y de altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros, excepto en las plantas baja y de solana. Además en planta solana las dimensiones de los huecos no podrán superar el setenta por ciento (70%) del resto de huecos.
- El uso general de balcón en todas las plantas superiores excepto en la de solana, donde la rejería si existe deberá quedar integrada en el vano, sin sobresalir del plano de fachada

La proporción hueco-macizo será básicamente igual en todos los cuerpos del alzado, no superándose en ningún caso una relación hueco-macizo de uno a cuatro (1/4).

En cuanto al uso de balcones se atenderá a lo expresado sobre su tamaño y forma a lo establecido en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico. En cualquier caso no excederá en más de veinticinco (25) centímetros la dimensión horizontal de los huecos de fachada.

En parcelas de longitud de fachada igual o inferior a cinco (5) metros no se permite la colocación de puerta de acceso a garaje.

En parcelas de longitud de fachada superior a cinco (5) metros autorizadas por el Plano de Ordenación para la posible ubicación de aparcamiento, la anchura máxima de los huecos de acceso a garaje será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán de hojas con giro vertical u horizontal abriendo hacia dentro. Las puertas deberán estar alineadas en la cara interna de los muros de fachada, y cumplirán las mismas condiciones establecidas para carpinterías y cerrajerías del artículo anterior.

Artículo 11.72 [O] Ordenanza de los elementos salientes.

Se permite la utilización en fachada de cornisas e impostas de trazo sencillo, excepto las verticales de extremo de alzado.

Se recomienda la utilización de aleros de estilo tradicional, bien de madera con canecillos simples o con cabezas de rollizos con o sin labrar, o bien de ladrillo en sus diferentes variantes.

En los edificios catalogados de esta zona se preservarán los aleros tradicionales que existan.

Los canecillos se integrarán en el sistema estructural adoptado. Se prohíbe la utilización en aleros de canecillos prefabricados de hormigón o similar.

Se emplearán aleros tradicionales según las tipologías más frecuentes de esta zona del Conjunto Histórico reflejadas en el Catálogo de Protección Arquitectónica.

Artículo 11.73 [O] Ordenanza del tratamiento de locales comerciales en planta baja.

Se permite el tratamiento diferenciado de los huecos de la planta baja para local comercial, únicamente respecto al tamaño de hueco, que podrá los valores permitidos para el resto de la fachada, debiendo en todo caso permanecer a eje con los huecos superiores del alzado.

La decoración y los revestimientos de las plantas bajas para local comercial deberán tratarse de igual manera al resto de la fachada.

Artículo 11.74 [O] Ordenanza de la publicidad exterior.

Se permite la utilización de placas y muestras no luminosas según lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.75 [O] Ordenanza de los toldos y marquesinas.

Se prohíbe el empleo en fachadas de toldos no plegables y marquesinas.

Se permite el empleo de toldos plegables en locales comerciales de planta baja, que podrá superar en un veinte por ciento (20%) la anchura del hueco cubierto.

Se permite el empleo de toldos plegables en cualquiera de las plantas siempre y cuando cumplan lo establecido en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico de las presentes normas.

Artículo 11.76 Condiciones Particulares de Uso.

Para todas las parcelas:

a. Uso determinado será el residencial unifamiliar o plurifamiliar. Cuando el uso sea plurifamiliar existirá un único acceso a la edificación en conexión directa con un núcleo principal de comunicación vertical, tanto si la división es vertical u horizontal.

b. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:
* Terciario / Hostelería.

c. Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:
1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:
a. Docente
b. Deportivo
c. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

SUBSECCIÓN SEXTA: Condiciones particulares de la zona "CENTRO RENOVACIÓN".

Artículo 11.77 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes del Plan General con las letras CR, perteneciente al conjunto histórico de Baza. Constituye el conjunto de vacíos generados por diversas razones que suponen áreas de oportunidad en el interior del ámbito del Conjunto Histórico. En esta zona se encuentran contenidas la totalidad de las Unidades de Ejecución del Conjunto Histórico, y otras zonas susceptibles de transformación.

Artículo 11.78 Agregación y segregación de parcelas.

En edificaciones dentro de la delimitación del Conjunto histórico de Baza, sólo se podrán modificar parcelarios con carácter excepcional, dada la protección genérica de la estructura parcelaria tradicional por parte del Plan, si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones y la estructura parcelaria del Conjunto Histórico.

Una vez justificada la actuación debidamente, deberá ser documentada a través de un proyecto de reparcelación, y aprobada por el Ayuntamiento con informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura. En todo caso para la agregación o segregación de parcelas, se deberá seguir el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas

La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos o edificabilidades especificados en el Plan.

El Plan General recogerá específicamente de forma gráfica las actuaciones de reparcelación que sean convenientes e imprescindibles para la consecución de los fines generales de estructuración del Conjunto Histórico de Baza. Se deberán reconocer en su momento a su vez, las parcelaciones fruto de actuaciones urbanas anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General y que no hayan sido grafiadas específicamente siempre que se documente debidamente dicha condición.

En las Unidades de Ejecución la parcelación será la resultante del correspondiente Proyecto de Reparcelación, que deberá seguir las directrices fijadas en la ficha de la unidad y, en todo caso, debiendo cumplir las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

Artículo 11.79 Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, en toda la longitud de las fachadas.

Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, no pudiendo en todo caso sobrepasar los quince (15) metros de fondo máximo edificable.

Artículo 11.80 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela será la existente con el fin de conservar la tipología tradicional, fomentando especialmente la conservación de patios en planta baja, y en cualquier caso el fondo máximo será el establecido gráficamente (alineaciones interiores) para cada parcela en los Planos de Ordenación del Plan General, y en su ausencia, la ocupación existente en todas las plantas.

La superficie máxima ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido para los fondos máximos establecidos para este sector.

Artículo 11.81 Ocupación Bajo Rasante.

Las actuaciones individuales de parcelas, las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela, con plantas de sótano, permitiéndose la apertura de huecos sobre rasante, compuestos con los del resto de la fachada.

En actuaciones agrupadas de parcelas, independientemente de la tipología empleada se situarán aparcamientos colectivos, cumpliendo además lo establecido para composición de fachadas.

Artículo 11.82 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General.

Artículo 11.83 Altura de la edificación.

La altura de edificación estará regida por lo establecido en la Subsección segunda: Condiciones comunes a todas las zonas internas al Conjunto Histórico.

Artículo 11.84 Cubiertas.

Las cubiertas deberán atender a lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.85 Patios.

Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros con las siguientes dimensiones mínimas:

En los patios de luces debe inscribirse como mínimo un círculo de dos (2) metros de diámetro.
En los patios vivideros debe inscribirse como mínimo un círculo de tres (3) metros de diámetro.

No se permiten patios en fachada ni laterales.

Artículo 11.86 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

Con independencia de la aplicación de las condiciones particulares que se establecen a continuación, las actuaciones edificatorias que supongan reformas de las fachadas actuales o su nueva construcción, deberán justificar su idoneidad mediante la presentación en el proyecto para la solicitud de licencia de obras, de un alzado conjunto general a escala 1:100 del espacio urbano con inclusión de la nuevas fachadas propuestas.

El Ayuntamiento de Baza podrá denegar la licencia solicitada, cuando considere que la solución arquitectónica propuesta no es acorde con el entorno urbano general.

Las fachadas presentarán una terminación acorde con las características del Conjunto Histórico. Conjunta o alternativamente, podrán utilizarse otros materiales como la piedra natural o fábrica de ladrillo en las soluciones constructivas o decorativas tradicionales reflejadas en las fichas de las edificaciones catalogadas de ésta zona o debidamente justificado por su adecuación al diseño general propuesto.

Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores del entorno próximo del Conjunto Histórico, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso.

Se permiten composiciones de fachada con molduración y recercado simple de huecos de fachada siempre que no distorsione las características formales del entorno.

Los cuerpos salientes de fachada estarán regulados por lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Se prohíbe las marquesinas.

En cuanto a carpinterías se atenderá a lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Las persianas se atendrán en cuanto a materiales y coloración a lo señalado en el punto anterior.

Se recomienda el uso de contraventanas interiores. Se prohíbe en esta zona el uso de persianas enrollables.

Artículo 11.87 [O] Ordenanza de la composición de fachadas.

Las fachadas deberán atender a las siguientes condiciones:

- Los huecos de fachada se dispondrán de forma ordenada por ejes verticales.
- Los huecos deberán ser de forma rectangular vertical de proporción ancho-alto de uno a dos (1/2), de anchura máxima ciento veinte (120) centímetros y de altura máxima doscientos veinte (220) centímetros, excepto en la planta de solana, cuyas dimensiones no podrán superar el setenta por ciento (70%) del resto de huecos.
- Se permite el uso de balcón en todas las plantas superiores excepto en la de solana
- Se permiten cierres en planta primera en composición alternada con hueco sencillo, a eje con el acceso principal, en planta primera.

La proporción hueco-macizo será básicamente igual en todos los cuerpos del alzado, no superándose en ningún caso una relación hueco-macizo de uno a cuatro (1/4).

En actuaciones individuales de parcelas de longitud de fachada igual o inferior a cinco (5) metros no se permite la colocación de puerta de acceso a garaje.

En actuaciones individuales de parcelas de longitud de fachada superior a cinco (5) metros autorizadas por el Plano de Ordenación para la posible ubicación de aparcamiento, la anchura máxima de los huecos de acceso a garaje será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán de hojas con giro vertical u horizontal abriendo hacia dentro. Las puertas deberán estar alineadas en la cara interna de los muros de fachada, y cumplirán las mismas condiciones establecidas para carpinterías y cerrajerías del artículo anterior.

En actuaciones agrupadas de parcelas, independientemente de la tipología empleada se situarán aparcamientos colectivos con una única puerta de garaje cuya anchura máxima será de trescientos cincuenta (350) centímetros cumpliendo el resto de características expresadas en el artículo anterior. Enfrentado a la puerta de acceso a garaje y en el interior de la actuación se situará un espacio previo al aparcamiento de superficie no inferior a cinco (5) metros de largo por tres (3) de ancho, en comunicación directa con la vía de acceso a la actuación.

Artículo 11.88 [O] Ordenanza de los elementos entrantes.

Se autorizan soportales en planta baja, siempre que aparezcan así reflejados en las Fichas de Unidades de Actuación de esta zona y el uso a que se destine la planta baja de la actuación sea el comercial.

Artículo 11.89 [O] Ordenanza de los elementos salientes.

Se permite la utilización en fachada de cornisas, impostas y aleros, preferentemente de estilo tradicional.

Si se emplean canecillos, éstos se integrarán en el sistema estructural adoptado. Se prohíbe la utilización en aleros de canecillos prefabricados de hormigón o similar.

Se recomiendan, si se emplean, las decoraciones de trazo sencillo, evitándose los mimetismos historicistas.

Artículo 11.90 [O] Ordenanza del tratamiento de locales comerciales en planta baja.

Se permite el tratamiento diferenciado de los huecos de la planta baja para local comercial, únicamente respecto al tamaño de hueco, que podrá superar los valores permitidos para el resto de la fachada, debiendo en todo caso permanecer a eje con los huecos superiores del alzado.

La decoración y los revestimientos de las plantas bajas para local comercial deberán tratarse de igual manera al resto de la fachada.

Artículo 11.91 [O] Ordenanza de la publicidad exterior.

Se permite la utilización de placas y muestras no luminosas según lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.92 [O] Ordenanza de los toldos y marquesinas.

Se prohíbe el empleo en fachadas de toldos no plegables y marquesinas.

Se permite el empleo de toldos plegables en locales comerciales de planta baja, que podrá superar en un veinte por ciento (20%) la anchura del hueco cubierto.

Se permite el empleo de toldos plegables en cualquiera de las plantas siempre y cuando cumplan lo establecido en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico de las presentes normas.

Artículo 11.93 Condiciones Particulares de Uso.

Para todas las parcelas:

a. Uso determinado será el residencial unifamiliar o plurifamiliar. Cuando el uso sea plurifamiliar existirá un único acceso a la edificación en conexión directa con un núcleo principal de comunicación vertical, tanto si la división es vertical u horizontal.

b. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

   Terciario / Hostelería.

c. Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:
   1. Usos dotacionales públicos o privados.
   2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
   3. Oficinas.
   4. Uso hostelería.

d. Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:
   1. Docente
   2. Deportivo
   3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

SECCIÓN II: LAS ZONAS EXTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO.

SUBSECCIÓN PRIMERA: Disposiciones Generales.

Artículo 11.94 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:

B. ZONAS EXTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO DE BAZA

1. Edificación cerrada:
   - Zona de edificación en Manzana Cerrada.
   - Zona de edificación Suburbana.
2. Edificación abierta
   - Zona de edificación en Bloque abierto
   - Zona de edificación residencial Mixta
   - Zona de vivienda Unifamiliar Adosada.
   - Zona de vivienda Unifamiliar Adosada tradicional.
   - Zona de vivienda Unifamiliar Aislada.
   - Zona de vivienda Casa Cueva.
3. Áreas no residenciales
   - Zona Industrial.
   - Zona Terciario.
   - Zona de Equipamientos.
   - Zona de Servicios Urbanos - Infraestructuras.
   - Zona de Espacios Libres.

SUBSECCIÓN SEGUNDA: Condiciones Particulares de la zona de edificación en MANZANA CERRADA (MC).

Artículo 11.95 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras MC.

Artículo 11.96 Condiciones Particulares de Parcelación.

La parcela mínima estará constituida preferiblemente por una manzana completa o por la totalidad del espacio calificado como MC, cuando el mismo no ocupe la totalidad de una manzana.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, serán edificables todas aquellas parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

Cuyos linderos frontales tengan la dimensión mínima de diez (10) metros.
Que su superficie sea de al menos 120 m2,
Se admitirán como edificables todas las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General.

Artículo 11.97 Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, caso de que existan, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

Artículo 11.98 Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de Ordenación Completa de Ordenación Pormenorizada del Plan General.

Artículo 11.99 Retranqueos.

No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

a. En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.
b. A lo largo de las fachadas en todas las plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres (3) metros de anchura. En todo caso este retranqueo no será superior a cinco (5) metros.
c. Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de cinco (5) metros desde la alineación del vial.
d. La última planta contenida dentro de la altura reguladora máxima podrá retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación Completa, Ordenación Pormenorizada del Plan General fije la línea de edificación.

Artículo 11.100 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

En la planta baja de la edificación el cien por cien (100%).
En las plantas altas de la edificación el cien por cien (100%) de los catorce (14) primeros metros desde las alineaciones exteriores y el veinticinco por ciento (25%) del fondo restante.

La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 11.101 Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 11.102 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General, con las siguientes limitaciones:

1. parcelas cuya altura máxima sea de 2 plantas: 1,75 m2/m2
2. parcelas cuya altura máxima sea de 3 plantas: 2,50 m2/m2
3. parcelas cuya altura máxima sea de 4 plantas: 3,25 m2/m2
4. parcelas cuya altura máxima sea de 5 plantas: 4,00 m2/m2

Artículo 11.103 Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

Se prohíben las plantas ático (+a) y bajo cubierta (+b) salvo en los casos en que así se prevea expresamente en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

No se permiten plantas habitables retranqueadas por encima de la altura máxima permitida por estas normas para cada zona. No obstante se permitirán con la condición de no manifestarse al exterior, disimuladas bajo la cubierta inclinada que no sobrepasará la pendiente máxima de 50% (45 grados), ni su cornisa la altura máxima permitida en su fachada. En cualquier caso no se podrá superar la edificabilidad máxima que afecte a la parcela.

Artículo 11.104 Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces y los patios de manzana, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.105 Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 11.106 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. En las plantas bajas:
   * Terciario.
   * Talleres artesanales.
   * Talleres de mantenimiento del vehículo: automóvil.
   * Garajes.
b. En las plantas altas:
   * Terciario.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente

2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.107 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

Se permitirá la construcción de soportales en las condiciones indicadas para los retranqueos. Cuando exista patio de manzana se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin de proveer a estos de vida comunitaria.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

SUBSECCIÓN TERCERA: Condiciones Particulares de la zona de EDIFICACIÓN SUBURBANA (SU).

Artículo 11.108 Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con la letra SU.

Artículo 11.109 Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a. Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.
b. Longitud de fachada superior a seis (6) metros.
c. Superficie de al menos cien (100) m2
d. Se admitirán como edificables todas las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General.

Artículo 11.110 Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a tres (3) metros.

Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los tres (3) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

Las edificaciones en parcelas con fondo superior a catorce (14) metros se retranquearán del lindero trasero una distancia mínima de tres (3) metros. Las parcelas que formen esquina o que presenten fachada a dos calles quedan excepcionadas del cumplimiento de la regla anterior.

Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa. Ordenación Pormenorizada.

Artículo 11.111 Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de ordenación Completa. Ordenación Pormenorizada.

Artículo 11.112 Retranqueos.

Se prohíbe el retranqueo de la edificación.

Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación Completa. Ordenación Pormenorizada fije la línea de edificación.

Artículo 11.113 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

- Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).
- Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados el ochenta (80%) por ciento de la superficie de la parcela con un fondo máximo de veinte (20) metros.
- En el caso de que la planta baja se destine a uso comercial se establece un fondo máximo de veinte (20) metros para dicha planta.

En el caso de parcelas que a la entrada en vigor del Plan General tengan una profundidad superior a treinta (30) metros, se permite la introducción de viviendas interiores sobre patios vivideros con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas.

La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre la posición de la edificación en la parcela, siendo la altura máxima permitida en todos los casos de dos plantas a partir de una línea paralela a la fachada situada a dieciséis (16) metros de ésta.

Artículo 11.114 Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 11.115 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General.

Artículo 11.116 Áticos.

Se prohíben las plantas ático con carácter general.

Artículo 11.117 Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.118 Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 11.119 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o plurifamiliar para parcelas incluidas cuya altura máxima sea de 2 plantas o 3 plantas, respectivamente.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. En las plantas bajas:
   * Locales comerciales.
   * Talleres artesanales.
   * Talleres de mantenimiento de vehículos: ciclomotores.
b. En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.120 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

SUBSECCIÓN CUARTA: Condiciones Particulares de la zona de edificación PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO (BA).

Artículo 11.121 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras BA.

Artículo 11.122 Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas edificables deberán coincidir con cada una de las manzanas delimitadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 11.123 Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

Artículo 11.124 Alturas.

La altura máxima de edificación será la indicada en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 11.125 Retranqueos.

No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

a. En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.

b. La planta última contenida dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación fije la línea de edificación.

La separación entre edificaciones o linderos será de H/2 mas tres metros, con un mínimo de ocho (8) metros. Excepcionalmente, esta norma podrá ser ajustada, cuando sea debidamente justificado mediante un Estudio de Detalle (ED) o un Plan Especial (PE).

Artículo 11.126 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

a. En la planta baja de la edificación el cien por cien (100%) cuando el uso de la edificación no sea residencial y en caso contrario el setenta y cinco (75%) por ciento.
b. En las plantas altas de la edificación el setenta y cinco (75%) por ciento de la parcela neta.

La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 11.127 Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 11.128 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

Artículo 11.129 Áticos.

La superficie de la planta ático, se retranqueará de la fachada y demás linderos un mínimo de tres metros.

Artículo 11.130 Patios.

Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Urbanísticas.

Artículo 11.131 Construcciones auxiliares.

En el caso de uso privativo del suelo, se permitirá la instalación de piscinas y otros elementos análogos al servicio residencial comunitario.

Artículo 11.132 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. En las plantas bajas:
   * Terciario.
   * Talleres artesanales.
   * Talleres de mantenimiento de vehículos: automóvil.
   * Garajes.
b. En las plantas altas:
   * Terciario.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.133 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

Se permitirá la construcción de soportales en las condiciones indicadas para los retranqueos.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

SUBSECCIÓN QUINTA: Condiciones Particulares de la zona de edificación RESIDENCIAL MIXTA (RM).

Artículo 11.134 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras RM.

Las condiciones particulares que se pueden aplicar en esta norma son las de:

Edificación cerrada:
- Zona de edificación Suburbana.

Edificación abierta
- Zona de vivienda Unifamiliar Adosada.
- Zona de vivienda Unifamiliar Adosada tradicional.
- Zona de vivienda Casa Cueva.

SUBSECCIÓN SEXTA: Condiciones Particulares de la zona de VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UD).

Artículo 11.135 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras UD.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en ésta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones de posición y forma actuales o bien adaptarse a las establecidas en el Plan sin superar en ningún caso la edificabilidad anterior.

Artículo 11.136 Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a. Superficie superior a ciento veinte (120) metros cuadrados.
b. Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.
c. Longitud de fachada superior a seis metros y medio (6.5) metros.

En caso de que sobre una parcela se proyecte un conjunto de viviendas adosadas, el frente mínimo de cada unidad de vivienda será de seis metros y medio (6.5) metros.

Artículo 11.137 Posición de los Edificios.

Con carácter general la edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción una (1) unidad de vivienda cada ciento veinte (120) metros cuadrados de superficie de parcela.
No obstante lo anterior se permite la agrupación de viviendas unifamiliares en hilera o en otra disposición con un número total de viviendas que no excederá del resultado de dividir la superficie de la parcela por 120, pudiendo destinarse el espacio libre de parcela a uso privativo de cada vivienda o a uso comunitario del conjunto.

Artículo 11.138 Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de ordenación Completa, Ordenación Pormenorizada del Plan General.

Artículo 11.139 Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

Las edificaciones se separarán de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de tres (3) metros.
Excepcionalmente y en coherencia con el entorno urbano en el que se sitúa la parcela las edificaciones podrán alinearse total o parcialmente a fachada, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) metros respecto a la alineación exterior. Cuando se trate de una actuación en condominio que incluya un acceso común a la planta de sótano el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

Artículo 11.140 Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el sesenta y cinco por ciento (65%).

Artículo 11.141 Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, o semisótano con altura máxima de 1,30 metros sobre la rasante, coincidente con la superficie efectivamente ocupada en la Planta Baja.

Artículo 11.142 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General.

Artículo 11.143 Plantas Bajo Cubierta.

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1.50 metros aún cuando no se trate de espacios vivideros.

Artículo 11.144 Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 11.145 Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.146 Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 11.147 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

* Locales comerciales.
* Talleres artesanales.
* Hospedaje.
* Oficinas.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.148 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Los testeros y laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

SUBSECCIÓN SEPTIMA: Condiciones Particulares de la zona de VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA TRADICIONAL (UT).

Artículo 11.149 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras UT.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en ésta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones de posición y forma actuales o bien adaptarse a las establecidas en el Plan sin superar en ningún caso la edificabilidad anterior.

Artículo 11.150 Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones se encuentren entre los siguientes valores mínimos y máximos:

Superficies mínimas:

a. Superficie superior a cien (100) metros cuadrados.
b. Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.
c. Longitud de fachada superior a seis metros y medio (6.5) metros.

Superficies máximas:

a. Superficie inferior a quinientos cincuenta (550) metros cuadrados.

Las actuaciones serán de carácter unifamiliar, por lo que no están autorizados los conjuntos de viviendas adosadas, ni las actuaciones mancomunadas.

Artículo 11.151 Posición de los Edificios.

Con carácter general la edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción una (1) unidad de vivienda cada cien (100) metros cuadrados de superficie de parcela.
No obstante lo anterior se permite la agrupación de viviendas unifamiliares en hilera o en otra disposición con un número total de viviendas que no excederá del resultado de dividir la superficie de la parcela por 110, pudiendo destinarse el espacio libre de parcela a uso privativo de cada vivienda o a uso comunitario del conjunto.

Artículo 11.152 Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de ordenación Completa. Ordenación Pormenorizada del Plan General.

Artículo 11.153 Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

Las edificaciones se separarán de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de tres (3) metros.
Excepcionalmente y en coherencia con el entorno urbano en el que se sitúa la parcela las edificaciones podrán alinearse total o parcialmente a fachada, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) metros respecto a la alineación exterior. Cuando se trate de una actuación en condominio que incluya un acceso común a la planta de sótano el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

Artículo 11.154 Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el sesenta y cinco por ciento (65%).

Artículo 11.155 Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, coincidente con la Planta Baja.

Artículo 11.156 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General.

Artículo 11.157 Plantas Bajo Cubierta.

No se permite el uso de las plantas bajo.

Artículo 11.158 Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 11.159 Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.160 Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 11.161 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

* Locales comerciales.
* Talleres artesanales.
* Hospedaje.
* Oficinas.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.162 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en .las Normas Generales.
Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.
Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
Los testeros y laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

SUBSECCIÓN OCTAVA: Condiciones Particulares de la zona de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UA).

Artículo 11.163 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras UA.

Artículo 11.164 Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a. Superficie superior a trescientos (300) metros cuadrados.
b. Diámetro de la circunferencia inscribible quince (15) metros.
c. Frente de parcela mínimo quince (15) metros.
d. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

Artículo 11.165 Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de ordenación Completa, Ordenación Pormenorizada del Plan General.

Artículo 11.166 Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

Las edificaciones se separarán de los linderos laterales una distancia mínima de tres (3) metros y de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de tres (3) metros.

Mediante acuerdo notarial, se podrán adosar a un lindero con el consentimiento y acuerdo de la propiedad vecina. Caso de quedar la medianera vista, ésta deberá de ser tratada de igual forma que el resto de las fachadas de la edificación, no permitiéndose solución poco estéticas que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan alterar la imagen perseguida en estas zonas.

Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) metros respecto a la alineación exterior.

Artículo 11.167 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela.

Artículo 11.168 Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, o semisótano con altura máxima de 1,30 metros sobre la rasante, coincidente con la superficie efectivamente ocupada en la Planta Baja.

Artículo 11.169 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable, cuando no devenga de las condiciones específicas del planeamiento de desarrollo, será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por 0,65 M2T/M2S cuando las alturas permitidas sean dos (2) plantas, o por 0,8 M2T/M2S cuando las alturas permitidas sean tres (3) plantas.

Artículo 11.170 Plantas Bajo Cubierta.

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1.50 metros aún cuando no se trate de espacios vivideros.

Artículo 11.171 Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 11.172 Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.173 Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 11.174 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

a. En las plantas bajas:
   * Terciario.
   * Talleres artesanales.
   * Industria y almacenamiento.
b. En las plantas altas:
   * Terciario.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.175 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

SUBSECCIÓN NOVENA: Condiciones Particulares de la zona de HABITAT DE CASAS CUEVA (CC).

Artículo 11.176 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras CC.

Artículo 11.177 Definición tipológica.

Corresponde con las zonas o áreas de cuevas cuya estructura espacial mantiene la original del territorio que la soporta, caracterizándose en consecuencia por una implantación respetuosa con la topografía, un sistema de accesos ramificado y un juego variable de placetas o espacios libres delanteros producidos por el corte del terreno para conformar las fachadas de las cuevas.

Artículo 11.178 Condiciones de desarrollo de los suelos no sujetos a operaciones de reforma interior:

Las intervenciones en estas zonas se regirán por las siguientes condiciones:

- Podrán autorizarse intervenciones de edificación o cercado que, respetando la estructura espacial del hábitat, resulten complementarias o necesarias para el mantenimiento del uso residencial dominante, de acuerdo con el conjunto de criterios que se desprende de las presentes normas.
- Se consideran además intervenciones autorizables la excavación de nuevas cuevas o las de reforma o rehabilitación de las cuevas existentes y sus espacios complementarios, incluso la adecuación de accesos, cercas, muretes, etc.
- Podrán autorizarse pequeños cuerpos de edificación en los espacios exteriores de la parcela catastral asociados a las cuevas siempre que no supongan la ocupación del sistema de accesos o de las áreas del cerro superior de la cueva, cuando estos afecten a más de una cueva, o a espacios de expansión comunes a cuevas o edificaciones de distinta propiedad.
- Salvo que se trate de actuaciones de los mismos propietarios, las nuevas edificaciones o cercas no podrán ocupar áreas que afecten a las cuevas existentes ni a los recintos a ellas vinculados, entendiendo por tales, sus accesos, placetas, cerros o espacios bajo los que se desarrollan aquellas.
- La edificación en estas zonas tendrá una altura máxima de dos plantas (6 m.), no pudiendo ocupar más del 30 % de los espacios de placeta anexos a la cueva, sin superar la ocupación los 50 m², debiendo destinarse al uso residencial unifamiliar o dependencias complementarias.
- Excepcionalmente y cuando se trate de adosarse a edificación existente podrá autorizarse una planta sobre la baja, sin superar su ocupación.
- Las nuevas intervenciones deberán respetar anchos mínimos de 3 m. Para recorridos peatonales y 6m. para pasos de vehículos.
- Las dimensiones mínimas de los espacios libres no serán inferiores a la mitad de la altura del a edificación circundante o a 3 m.
- No podrán realizarse intervenciones edificatorias en zonas que no cuenten con posibilidad de acceso de vehículos sin discurrir sobre otras cuevas o sobre otras propiedades, salvo que expresamente tales accesos sean definidos por un Estudio de Detalle y cedidos al Ayuntamiento para su incorporación al sistema viario público o constituidas las correspondientes servidumbres.
- Excepcionalmente podrá proponerse otras condiciones que habrán de justificarse en necesidades derivadas del mantenimiento de un programa funcional residencial unifamiliar, y que habrán de tramitarse mediante un Estudio de Detalle. Por este procedimiento no podrán sin embargo plantearse operaciones de modificación de la estructura espacial del hábitat de cuevas, debiendo por tanto limitarse a ámbitos parcelarios concretos y sin plantear desajustes al marco global en el que se encuadren.
- En todos los casos las soluciones constructivas responderán a diseños, tecnologías y materiales tradicionales, debiendo considerarse esta condición como necesaria a efectos del otorgamiento de licencia.
- En base a ello se consideran soluciones adecuadas los juegos de volúmenes regulares con cerramientos de fábrica, revestidos con mortero y acabados de cal, las cubiertas de teja árabe, los huecos de proporciones cuadradas, la austeridad o ausencia de elementos decorativos, etc. Cualquier solución contraria deberá ser expresamente justificada y aprobada.

La edificación en estas zonas se dispondrá preferentemente:

- Adosada al cerro, cerca o edificación contigua.
- Las alineaciones de edificaciones y cercas serán en cada caso señaladas previamente por el Ayuntamiento en el marco de las determinaciones de la presente norma.
- Dadas las características de las cuevas no se establece edificabilidad o límite de superficie, ni parcela mínima o frente de fachada mínimo. Se reconocen las parcelas catastrales actuales, no pudiendo segregarse partes vinculadas funcionalmente a cuevas o accesos existentes.
- Los actos de uso del subsuelo y entre ellos los que tengan por fin la excavación de cuevas dentro de los hábitat de cuevas, en terrenos de propiedad privada o los que vayan a ser realizados por los particulares en los terrenos de dominio público, requerirán licencia municipal sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del titular del dominio público.
- Las licencias de excavación de cuevas se entenderán sin perjuicio de las condiciones que correspondan en relación al régimen de propiedad, al que se vinculen, si bien en situaciones presumiblemente conflictivas el Ayuntamiento podrá establecer condiciones especiales en orden a procurar el mejor tratamiento de las circunstancias concurrentes, especialmente aquellas que garanticen la ausencia de prejuicios entre las cuevas implantadas.
- En aquellos casos en los que la ordenación no permita desarrollar un programa de uso por la dimensión exigua de la parcela resultante de la definición de alineaciones, o por específicas condiciones de localización de la cueva, los terrenos afectados deberán ser desarrollados conjuntamente con los colindantes, bien por acuerdo de los propietarios o mediando un procedimiento de reparto de cargas y beneficios, tramitándose en este caso el expediente correspondiente que podrá incluir la delimitación de una Unidad de Ejecución estableciendo justificadamente el ámbito, objetivos, procedimiento, sistema de actuación, aprovechamientos, plazos, etc.
- Cuando a criterio municipal concurran condiciones que aconsejen la iniciativa pública en orden al mantenimiento de las singulares condiciones del hábitat, u otras circunstancias especiales incluso las relacionadas con la implantación de servicios o la funcionalidad urbana, el Ayuntamiento podrá impulsar un expediente con los contenidos del apartado anterior.
- Cumpliendo el conjunto de condiciones de la presente norma podrán mantenerse las cuevas actuales o autorizarse la excavación de nuevas cuevas en distintas zonas del término municipal que reúnan las condiciones necesarias, siempre que se trate de dependencias complementarias de viviendas o usos residenciales relacionados con el turismo rural.

Para el diseño de la urbanización se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- El sistema viario de circulación rodada se reducirá al mínimo necesario para resolver los accesos, evitando la urbanización masiva del suelo. Tales accesos contarán, siempre que sea posible, con paseos peatonales y carriles-bici contiguos y ajardinados.
- El diseño de los elementos y componentes de la urbanización deberá superar los tratamientos y soluciones convencionales adoptando justificadamente formas, materiales y colores que posibiliten la armónica integración de las actuaciones en el marco paisajístico dominante.
- Las características de la urbanización de la zona no supondrá en modo alguno restricción al disfrute de los espacios públicos singulares y viales exteriores previstos.
- Deberá contemplarse la ejecución de las infraestructuras de conexión con los viales exteriores y la ampliación o adaptación de los mismos que fueren necesarias.

Con el objeto de garantizar la privacidad en las cuevas y de mejorar la seguridad para los peatones por los cerros, podrán autorizarse muretes de altura máxima 0,5 metros, acabados con enfoscados pintados a la cal, dispuestos a una distancia máxima de 5 metros a contar desde la fachada de las cuevas.

Se consideran como áreas de protección especial en los hábitats de cuevas aquellos espacios que se corresponden generalmente con los cerros y oteros más sobresalientes de la orografía en estos asentamientos. A tal objeto está prohibida la privatización o delimitación privada de tales espacios, que deberán quedar incorporados a la red de espacios libres de Baza.

Artículo 11.179 Condiciones de desarrollo de los suelos sujetos a operaciones de reforma interior:

Para determinados suelos calificados Hábitat de Casas Cueva, se ha establecido la necesidad de desarrollar las determinaciones del Plan mediante un Plan Especial de Reforma Interior que pormenorice las necesidades de ordenación a aplicar en cada caso tendentes a la potenciación de las características tipológicas y morfológicas de este característico hábitat.

Generalmente se trata de áreas del hábitat de cuevas que han sido sometidas a diversos procesos de transformación y densificación, fundamentalmente mediante el cercado y la edificación de los espacios libres delanteros de las cuevas, que en mayor o menor medidas han desvirtuando su estructura espacial original para asimilarla a una estructura urbana convencional donde la cueva cumple una función residual.

El ámbito del Plan Especial de Reforma Interior coincide con lo que el Plan ha venido en denominar "Supermanzanas", esto es, unidades espaciales de vocación residencial que están delimitadas por viales de carácter rodado y estructurantes del sector urbano de Las Cuevas de Baza.

Corresponderá al Plan Especial de Reforma Interior:

- Definir la red de espacios libres públicos
- Definir la red viaria y el carácter de cada uno de sus elementos: tolerancia rodada o peatonal.
- Calificación pormenorizada del suelo, estableciendo las medidas necesarias para la conservación y puesta en valor de este hábitat.
- Establecimiento de aquellas situaciones de carácter excepcional donde se prevean transformaciones tipológicas que resuelvan adecuadamente la integración urbana, atendiendo, entre otros factores, al mayor o menor proceso de transformación producido.
- Establecimiento de las necesidades de dotación de los servicios urbanísticos.
- Prever en su caso aquellos suelos que se entiendan necesarios para dotaciones comunitarias.
- Cualesquiera determinaciones destinadas a mejorar la integración espacial y social del ámbito y de sus habitantes.
- Concreción de los usos compatibles e incompatibles.
- Ordenación física del ámbito y establecimiento de los aprovechamientos urbanísticos resultantes.
- Delimitación de los ámbitos de equidistribución necesarios para el reparto de las cargas y beneficios derivados del planeamiento urbanístico.

Corresponderá al Plan Especial de Reforma Interior contener aquellos análisis pormenorizados e información de los aspectos y elementos singulares del ámbito, y la justificación del tratamiento propuesto. En tal sentido, las implantaciones edificatorias y las soluciones arquitectónicas deberán ser especialmente armoniosas con el entorno natural en el que se encuadran. Dicho Plan Especial de Reforma Interior deberán, por tanto, valorar los posibles impactos paisajísticos garantizando la posibilidad de disfrute de las vistas panorámicas.

En tanto sea aprobado el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, únicamente son autorizables las actuaciones de rehabilitación, quedando por tanto prohibidas las transformaciones tipológicas, las edificaciones de nueva planta, la construcción de nuevas viviendas cueva o la ampliación de las existentes, y las obras de urbanización que no se atengan a los criterios generales establecidos en el artículo anterior.

Artículo 11.180 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

* Terciario/ Hostelería.
* Talleres artesanales.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

SUSECCIÓN DÉCIMA: Condiciones Particulares de la ZONA INDUSTRIAL (I).

Artículo 11.181 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con la letra I.

Artículo 11.182 Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

a. Superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.
b. Diámetro de la circunferencia inscribible quince (15) metros.
c. Frente de parcela mínimo quince (15) metros.
d. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

Artículo 11.183 Posición de los Edificios.

Las edificaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal, pudiendo adosarse a los linderos laterales si las edificaciones colindantes preexistentes se hubieran adosado a éstos.

En las zonas en las que las edificaciones industriales existentes se encuentren alineadas a vial o tengan un retranqueo diferente del establecido en el apartado anterior, las nuevas edificaciones podrán adoptar dicha ordenación.

Los edificios que se proyecten con una superficie construida total mayor de dos mil quinientos metros cuadrados deberán cumplir la condición de aislados a efectos del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios DB-SI del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 11.184 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.

Artículo 11.185 Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

Artículo 11.186 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,00 M2T/M2S.

El volumen máximo edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de volumetría de 7.0 M3V/M2S.

Artículo 11.187 Altura de las edificaciones.

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas (PB+1), con una altura métrica máxima de diez (10) metros medida hasta cumbrera.

Excepcionalmente se permitirán cuerpos edificados o instalaciones que superen la altura máxima establecida si la actividad prevista así lo requiere y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, sin que ello suponga incremento de la edificabilidad neta que corresponde a la parcela.

Artículo 11.188 Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 11.189 Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 11.190 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado es el Industrial, en sus categorías de Industria y Almacenamiento, excepto las actividades incluidas en el Apartado B del Artículo 10.142, Talleres Artesanales y Pequeña Industria y Talleres de Mantenimiento de vehículos.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
Hostelería.
Locales Comerciales.
Oficinas.
Dotacional, (con una edificabilidad máxima de 1.8 M2T/M2S, una ocupación máxima del 60% y una altura máxima de tres plantas).

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:
1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:
1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.191 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

SUBSECCIÓN DÉCIMOPRIMERA: Condiciones Particulares de la zona Centros Terciarios (T).

Artículo 11.192 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con la letra T.

Artículo 11.193 Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del Plan General, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones.

Artículo 11.194 Separación a Linderos.

Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del Plan General. 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.

Artículo 11.195 Separación entre Edificios.

Las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura de la más alta.

Artículo 11.196 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie de la parcela neta.

La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

Artículo 11.197 Ocupación Bajo Rasante.

Las construcciones bajo rasante podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda exterior de hasta cinco (5) metros de anchura y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros.

Artículo 11.198 Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 11.199 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,75 M2T/M2S.

Artículo 11.200 Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 11.201 Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.202 Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 11.203 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el de Centros y Servicios Terciarios:

Centros terciarios	Hostelería	Hospedaje
		Restauración
	Espectáculos y salas de reunión	
	Comercio	Local comercial
		Agrupación comercial
		Grandes superficies
	Oficinas	
Servicios terciarios	Campamentos	
	Aparcamientos y garajes	Garajes privados
		Aparcamientos públicos

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.204 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

SUBSECCIÓN DÉCIMOSEGUNDA: Condiciones Particulares de la zona Hotelera (H).

Artículo 11.205 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con la letra H.

Las condiciones de posición de la edificación y edificabilidad establecidas en los siguientes artículos quedan limitadas en el caso de edificios protegidos por las condiciones establecidas en el Catálogo y por las determinaciones de protección que puedan establecerse en los documentos de planeamiento.

Artículo 11.206 Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del Plan General, no permitiéndose segregaciones. Se podrán agregar parcelas a las ya existentes no superándose en tal caso la edificabilidad total resultante de aplicar las condiciones particulares de zona a cada una de las parcelas iniciales.

Artículo 11.207 Condiciones de posición de la edificación.

Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del Plan General, y en el caso de nuevas intervenciones sobre las parcelas existentes deberá redactarse un Estudio de Detalle o Proyecto de Ordenación de Volúmenes en el que se fijen las condiciones de alineaciones, separación a linderos y entre edificaciones, ocupación, líneas de edificación etc.

Artículo 11.208 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 2,50 M2T/M2S.

Artículo 11.209 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie de la parcela neta.

La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

Artículo 11.210 Ocupación Bajo Rasante.

Las construcciones bajo rasante podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda exterior de hasta cinco (5) metros de anchura y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros.

Artículo 11.211 Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General.

Artículo 11.212 Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.213 Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 11.214 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el de hostelería.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.215 [O] Ordenanza de las Condiciones Estéticas y de Composición.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para el Conjunto Histórico de Baza para las parcelas situadas en el entorno de dicha zona.

En el resto de las parcelas, serán de aplicación las siguientes normas estéticas:

- El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

- Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

- Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

SUBSECCIÓN DÉCIMOTERCERA: Condiciones Particulares de la zona de Equipamientos (E).

Artículo 11.216 Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con la categoría de uso Equipamiento (E), estableciéndose las siguientes subzonas correspondientes a distintos usos pormenorizados: E/dp- Equipamiento Deportivo, E/ed- Equipamiento Educativo, E/sips- Servicios de Interés Público y Social, y E/eq -equipamiento genérico-.

En las parcelas de Equipamiento, siempre y cuando se pueda completar el programa previsto, se podrá compatibilizar con usos compatibles terciarios hasta en un 20% de su edificabilidad.

Artículo 11.217 Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. CAPÍTULO III, Sección5ª: Uso Dotacional y Servicios Públicos de las Normas Urbanísticas.

Usos pormenorizados:

Dotacional (público o privado)	Docente	
	Deportivo	
	Servicios de interés público	Sanitario
		Asistencial
		Cultural
		Administrativo público
		Mercados de abastos
		Servicios urbanos
		Religioso
Servicios públicos	Defensa y cárceles	
	Cementerio	

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

SUBSECCIÓN DÉCIMOCUARTA: Condiciones Particulares de la zona de Transportes, Servicios Urbanos e Infraestructuras (E/inf)

Artículo 11.218 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras E/inf.

Artículo 11.219 Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. CAPÍTULO III, Sección 7ª: Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas de las Normas Urbanísticas.

Usos pormenorizados:

Viario	
Centros de transporte	
Infraestructuras urbanas básicas	de carácter local
	de carácter general

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

SUBSECCIÓN DECIMOQUINTA: Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres (EL).

Artículo 11.220 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con la categoría de uso Espacios Libres.

Artículo 11.221 Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. CAPÍTULO III, Sección 6ª: Uso Espacios Libres de las Normas Urbanísticas.

Usos pormenorizados:

Zonas verdes o jardines
Parques
Áreas de ocio
Parques fluviales

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

CAPÍTULO III: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 11.222 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), 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 o normas 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.

Sección 2ª. Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior

Artículo 11.223 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 y las fichas correspondientes.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán aplicarse las normas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a las distintas zonas de tipología del Plan General o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el suelo urbano consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Normas Básicas de 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 3ª. Normas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Artículo 11.224 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:

A. ZONAS INTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO DE BAZA:
- Arrabales Históricos (AH)
- Medina (M)
- Centro Tradicional (CT)
- Centro Renovación (CR)

B. ZONAS EXTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO DE BAZA:

1. Edificación cerrada:
   - Zona de edificación en Manzana Cerrada.
   - Zona de edificación Suburbana.
   - Zona de Bloque Abierto.
2. Edificación abierta
   - Zona de vivienda Unifamiliar Adosada.
   - Zona de vivienda Unifamiliar Adosada tradicional.
   - Zona de vivienda Unifamiliar Aislada.
   - Zona de vivienda Casa Cueva.
3. Áreas no residenciales
   - Zona Industrial.
   - Zona Terciario.
   - Zona de Equipamientos.
   - Zona Hotelera
   - Zona de Transportes, Servicios Urbanos - Infraestructuras.
   - Zona de Espacios Libres.

Independientemente de las condiciones de edificación de cada parcela, en los suelos que provengan de ámbitos de Planes Parciales aprobados en desarrollo de las NNSS, no se permitirá un número mayor de viviendas, ni más edificabilidad que la ordenada pormenorizadamente por cada Plan parcial.

Artículo 11.225 Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. 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.

2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado. En el ámbito del Conjunto Histórico los Planes Especiales que no estén previstos por el presente Plan deberán contar para su aprobación con el informe favorable de la Administración Cultural competente.

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 el Conjunto Histórico, cualquier figura de planeamiento de desarrollo, esté o no delimitada en el presente Plan General, deberá tener informe favorable de la Consejería de Cultura.

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:
   a. Usos dotacionales públicos o privados.
   b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
   c. oficinas.
   d. Uso hostelería.

7. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las normas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

8. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

9. 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.

10. Aprobación y modificación de las Ordenanzas [O]: Las determinaciones de las Ordenanzas se pueden modificar por el Ayuntamiento, según el artículo 25 de la LOUA.

11. En la tabla siguiente se detalla los usos pormenorizados permitidos y NO permitidos de cada zona edificatoria:

				ZONAS INTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO					ZONA EXTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO													
									EDIFICACION CERRADA				EDIFICACION ABIERTA				ÁREAS NO RESIDENCIALES					
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS			AH		M	CT	CR	MC	SU	BA	RM	UD	UT	UA	CC	I	T	H	E	E/INF	EL
				L <6m	L >6m																	
RESIDENCIAL	Residencial unifamiliar			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-
	Residencial plurifamiliar			-	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INDUSTRIAL	Industria pesada			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Industria mediana			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Industria y almacenamiento			-	-	-	-	-	-	-	-	X*	-	-	X*	-	X	-	-	-	-	-
	Talleres artesanales y pequeña industria			X	X	-	-	-	X*	X*	X*	X	X	X	X*	X	X	-	-	-	-	-
	Talleres de mantenimiento de vehículos		Automóviles	-	-	-	-	-	X*	-	X*	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
			Ciclomotores	-	-	-	-	-		X*		X*	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-
TERCIARIO	Centros terciarios	Hostelería	Hospedaje	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Restauración	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Espectáculos y salas de reunión		-	-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-
		Comercio	Local comercial	X	-	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	-	X	X	-	-	-	-
			Agrupación comercial	-	-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-
			Grandes superficies	-	-	-	-	-	-	X**	X	X	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-
		Oficinas		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Servicios terciarios	Campamentos		-	-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-
		Aparcamientos y garajes	Garajes privados	-	-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-
			Aparcamientos públicos	-	-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-
EQUIPAMIENTO	Dotacional	Docente		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	(público o privado)	Deportivo		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Servicios de interés público	Sanitario	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Asistencial	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Cultural	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Administrativo público	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Mercados de abastos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Servicios urbanos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			Religioso	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Servicios públicos	Defensa y cárceles		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
		Cementerio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
ESPACIO LIBRE	Zonas verdes o jardines			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
	Parques			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
	Áreas de ocio			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
	Parques Fluviales			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X
INFRAESTRUCTURAS	Viario			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	Centros de transporte			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	Infraestructuras urbanas básicas		de carácter local	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
			de carácter general	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-

X : Uso permitido
- : uso NO permitido

*: sólo en planta baja
**: sólo en plantas altas

Artículo 11.226 Inaplicación de las Condiciones Particulares de Zona.

1. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas en ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores, que 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, vial público o privado, jardín público o privado, aparcamiento público o privado 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.

Artículo 11.227 Actuación singular: arquitectura contemporánea.

1. Se entiende por actuación singular aquella que se produce con criterios propios de la arquitectura contemporánea, con el objetivo de incorporar al patrimonio arquitectónico y urbano del Conjunto Histórico de Baza valores de la sociedad y la cultura actuales. Estas actuaciones serán de carácter excepcional, debiendo primar en ellas razones de calidad espacial, de paisaje urbano, funcionalidad, y puesta en valor del patrimonio edificado del Conjunto Histórico.

2. Los proyectos de nueva edificación, reforma o rehabilitación que tengan la condición de actuación singular no podrán en ningún caso cambiar las condiciones de edificabilidad previstas en el presente Plan.

3. Estos proyectos deberán justificar objetivamente la condición de excepcionalidad dada por el uso, ubicación / características de la parcela o de cualquier otro tipo ante la Administración Cultural competente cuyo informe favorable será vinculante para la ejecución de los mismos. La Administración Cultural competente en todo caso velará por la preservación de los criterios generales establecidos en el presente Plan.

Sección 4ª. Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 11.228 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 11.229 Edificación de solares.

1. 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 2.5 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.

2. 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.

3. El plazo de edificación de los solares sitos en el centro histórico será de un año desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

CAPÍTULO IV: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 11.230 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.

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:

1. Delimitación de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior 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 que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.

2. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario.

3. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.

4. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares o normas 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. 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.

5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDAD, que comprenden la determinación del aprovechamiento lucrativo 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.

6. 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 11.231 Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior establecida 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:

a. Usos dotacionales públicos o privados.
b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
c. Despachos profesionales.

7. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las normas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

8. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

9. 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.

10. Aprobación y modificación de las Ordenanzas [O]: Las determinaciones de las Ordenanzas se pueden modificar por el Ayuntamiento, según el artículo 25 de la LOUA.

Sección 2ª. Normas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas y sectores de Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 11.232 Normas 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 normas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondiente a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Completa del Plan General.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecerse en dichos planes normas 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 3ª. Las normas de aplicación del Régimen Transitorio.

Artículo 11.233 Concepto

1. En los suelos en régimen transitorio (sectores de suelo urbano no consolidado en transición y de suelo urbanizable ordenado), donde se remite su ordenación pormenorizada al desarrollo aprobado previamente bajo la figura de las Normas Subsidiarias, seguirán vigentes las condiciones fijadas en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

2. Estas calificaciones son Edificación Residencial Comercial (RC), Edificación Residencial Industrial (RI), Edificación Residencial Unifamiliar (RU), Edificación Residencial Aislada (RA), Edificación Industrial (I).

3. Así mismo, serán de aplicación sobre estas calificaciones las modificaciones puntuales que hayan modificado alguno de sus parámetros.

Artículo 11.234 Alcance

1. La aplicación de estas calificaciones se compatibilizará con las Normas de Carácter general de las normas definidas en el presente Plan, con el objetivo de asimilar lo más posible la imagen urbana y condiciones de las edificaciones.

2. Especialmente, y cumpliendo con la tabla comparativa entre las calificaciones de las NNSS y las del PGOU, se entenderá que rigen las condiciones fijadas por el Plan General para parámetros tales como medición de alturas de planta, límites métricos de alturas de la edificación (sin alterar el número de plantas), etc, siempre y cuando no se perjudiquen los derechos adquiridos en el planeamiento desarrollado y aprobado bajo la anterior normativa.

Sección 4ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 11.235 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 11.236 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 Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 11.237 Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.

1. El Plan General delimita unidades de ejecución que se grafían en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento.

2. La delimitación de unidades de ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvieran contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 38 apartado 1 del RGU.

3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

Sección 5ª. Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 11.238 Fichas Particulares.

1. Cada uno de los ámbitos de suelo urbano 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.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Títulos Décimo y cuanto les fuere de aplicación del Título Duodécimo.

3. Cuando la figura de planeamiento prevista para el desarrollo de los ámbitos es el Plan Parcial, además del presente capítulo, estará a lo que se dispone en estas Normas en su Capítulo IV. Sección 2ª. Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo.

Artículo 11.239 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 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 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 Especial podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

Artículo 11.240 Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

1. Hasta tanto no esté definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y 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 11.241 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 11.242 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 11.243 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 11.244 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 V: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Sección 1ª. Determinaciones que configuran la ordenación del suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 11.245 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A .c) 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 2ª. Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo.

Subsección primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 11.246 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 VII 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 correspondientes a cada uno de ellos.

5. Las normas de los Planes Parciales se atendrán a lo dispuesto en el Título X, 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 y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

Artículo 11.247 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 X y cuanto les fuere de aplicación del Título XI.

Artículo 11.248 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: 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.
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:
    - d.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.
    - d.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.
    - d.3.El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.
    - d.4.El veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.

    Las compatibilidades de usos establecidas en este apartado no podrán alterar los parámetros estructurales determinados para cada sector (uso, edificabilidad y densidad global y aprovechamiento medio de reparto).
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.
f. El trasvase de edificabilidad ente usos será posible, siempre que no se alteren los parámetros estructurales determinados por el PGOU para cada sector.

Artículo 11.249 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 11.250 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 11.251 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 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 fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de estas 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. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

a) Explanación.
b) Saneamiento.
c) Encintado de bordillo y base del firme.
d) Capa intermedia asfáltica del firme.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
g) Red de alumbrado público.
h) Red de gas, en su caso.
i) Galerías de servicios, en su caso.
j) Obra civil de los parques y jardines públicos.
k) 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, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les 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.

Subsección Segunda: Contenido de los Planes Parciales.

Artículo 11.252 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 11.253 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, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
b. Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, 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 11.254 Plan de Etapas del Plan Parcial.

1. 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.

2. 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 11.255 Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero 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 alcantarillado redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; 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.

Artículo 11.256 Información de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar documentación de las compañías suministradoras de energía eléctrica y telefonía en su caso, sobre la posibilidad de conexión a las mismas así como información de los servicios municipales de saneamiento y abastecimiento de agua sobre posibles puntos de conexión y necesidad de obras de mejora, en su caso.

Artículo 11.257 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.
g. 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.
h. De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada 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 11.258 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 Norma 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 los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.
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, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales.
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 11.259 Normas Reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Normas 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 11.260 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 el Capítulo IV del Título Décimo de estas Normas 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) Excavaciones y movimientos de tierras.
b) Pavimentación de viario.
c) Red de riego e hidrantes.
d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
e) Red de distribución de agua.
f) Red de distribución de energía eléctrica.
g) Red de distribución de gas, en su caso.
h) Canalizaciones de telecomunicación.
i) Galerías de servicio, en su caso.
j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
k) Alumbrado público.
l) Aparcamientos subterráneos, en su caso
m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
n) 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.

Subsección Cuarta: Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales.

Artículo 11.261 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 propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual 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 estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo 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 proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
h) 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.
i) 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.
j) 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.
k) 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 11.262 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 11.263 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 trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 11.264 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 ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 11.265 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 fila, 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 11.266 Condiciones de la Edificación.

1. Las Normas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Décimo.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 11.267 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 estas Normas en el Título Décimo.

Artículo 11.268 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 el Título Décimo y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Sección 3ª. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 11.269 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.

Sección 4ª. Afecciones Ambientales en el Suelo Urbanizable Industrial

Artículo 11.270 Medidas ambientales por ejecución del viario.

1. En la medida de lo posible debe reducirse la remoción de cubierta vegetal adaptando las rasantes del viario al terreno natural.

2. Independientemente de la elección de viarios representativos en forma de bulevar, por ejemplo, los anchos de calzada deben oscilar entre los 3,50 m y 5,00 por carril. En caso de incluir medianas, es recomendable proyectarlas de modo que sean rebasables por los vehículos pesados en sus giros para acceso a parcelas.

3. En cuanto a los radios del bordillo en esquinas, la circulación de vehículos articulados o de tres ejes exige valores superiores a los 14 m para acomodarse a la rueda interior trasera.

4. El tránsito peatonal requiere dimensiones de los acerados de amplitud suficiente, debido tanto a las infraestructuras (abastecimiento de agua, gas, alumbrado público, telecomunicaciones y red eléctrica de baja o media tensión) que deben alojar; como por el mobiliario urbano (papeleras, contenedores cabinas telefónicas, bolardos, directorios. bancos, etc.) que junto a los báculos del alumbrado se sitúan en los itinerarios peatonales.

5. Por este motivo, un ancho mínimo de acerado de 2.50 m debería permitir la circulación peatonal. Si como es aconsejable se proyecta arbolado en alcorques, el ancho de la acera no debe de bajar de 3 m, para evitar la influencia radicular en las canalizaciones.

6. El estándar legal vigente como dotación de plazas para aparcamiento podría no ser suficiente para atender la creciente demanda; máxime si se tiene en cuenta la terciarización de los polígonos industriales, frecuentemente orientados al comercio minorista. Por ello deberá valorarse la posibilidad de una mayor dotación de plazas de aparcamiento.

7. Respecto al estacionamiento de camiones y otros vehículos pesados, durante el día o la noche, es primordial que los espacios destinados reúnan condiciones de seguridad, de cara a la vigilancia de las cargas y de los propios vehículos. La falta de previsión de estos ámbitos puede traducirse en ocupaciones inadecuadas de las vías, degradando en cierta medida la imagen visual del polígono.

8. La planificación de los sentidos de circulación, capacidad de absorción de las vías, aparcamientos, conexiones con el resto del ámbito, tipos de firme, etc..., deben ser el resultado de un estudio de tráfico que deberá incorporarse al proyecto de urbanización.

Artículo 11.271 Medidas ambientales para la red de abastecimiento de agua.

Se considera conveniente que el Proyecto de Urbanización planteara una red y aljibe común para dicha finalidad a la que podría conectarse cada parcela.

Artículo 11.272 Medidas ambientales para la red de alcantarillado, depuración y vertido.

1. Se deberán valorar las ventajas de ejecutar una red separativa para pluviales y residuales. En caso de redes unitarias se impone el correcto dimensionado del aliviadero en caso de vertido a estación depuradora.

2. Se procurará que el sistema de alcantarillado funcione por gravedad, evitando impulsiones por el riesgo de problemas medioambientales derivados de un mal funcionamiento de los equipos mecánicos, y por el coste de su mantenimiento.

3. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

Artículo 11.273 Medidas ambientales para la red de energía eléctrica, alumbrado y energías renovables.

1. La implantación de energías renovables además de contribuir a la reducción del agotamiento de los recursos no renovables, representa una opción mucho más respetuosa con el medio, tanto en los procesos de consumo final, como en los de generación de energía eléctrica a partir de fuentes fósiles. La utilización de energía solar pasiva (orientación, ventilación cruzada, vegetación, etc.) y aprovechando la energía solar directa, permitirá lograr niveles óptimos de confort con consumos energéticos mínimos en el diseño de edificios. En la misma línea puede ser interesante promocionar el empleo de biomasa en caso de calderas para producción de calor industrial.

2. En relación con el alumbrado urbano, la consideración de requisitos medioambientales se traduce en la elección de lámparas del tipo de vapor de sodio de baja presión al emitir prácticamente en una estrecha línea del espectro, dejando limpio el resto del mismo. A la reducción de la contaminación lumínica, se une la eficacia de dichas lámparas.

3. Proyectando los alumbrados con niveles de iluminación necesarios (sin excesos) el consumo eléctrico se reduce considerablemente. Además, se evita el efecto mimético de Polígonos vecinos multiplicando innecesariamente el consumo energético con la consiguiente disminución de su efecto contaminador.

4. Finalmente, la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

Artículo 11.274 Jardinería.

1. Deberá aprovecharse el desarrollo del planeamiento para proyectar las actuaciones con criterios medioambientales. La ordenación resultante contemplará la elección de especies arbustivas, arbóreas o tapizantes autóctonas, de fácil mantenimiento y bajo consumo de agua; seleccionando cuidadosamente los ejemplares alóctonos.

2. Serán también las Normas del planeamiento parcial o especial las encargadas de recomendar aquellas especies más adecuadas para los fines pretendidos según el tipo de suelo y clima del emplazamiento del Polígono.

3. Además, el Pliego de Condiciones del correspondiente Proyecto de Urbanización deberá recoger los requisitos de la recepción de materiales para jardinería, entre los que pueden figurar por sus implicaciones medioambientales:

- Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.
- Condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.)
- Señalada la parte norte de la planta en el vivero.

4. De igual !nodo, otro importante aspecto a considerar es el tratamiento de los jardines, diferenciando las funciones, diferenciando las funciones de las distintas plantaciones (efecto umbráculo, pantalla vegetal, filtro, rondes, alineaciones, etc.) y ajardinando parte de las parcelas privadas, todo ello en aras de una cualificación ambiental del espacio productivo.

5. Al mismo tiempo corresponde al planeamiento de desarrollo regular la organización interna de la parcela industrial, obligando a que parte de ella reciba el tratamiento adecuado respecto a pavimento y plantaciones.

Artículo 11.275 Parámetros reguladores.

1. La organización interna de la parcela debería partir de ocupaciones no superiores al 70%, lo que en caso de tipología aislada se puede traducir en retranqueos de 6 m en fachada y de 3 m en el resto de linderos.

2. El destino de la zona no edificable a ajardinamiento y plazas de aparcamiento para visitas, sin perjuicio de la construcción de sótanos, y zonas de carga o descarga, deberán resolver los problemas que estas actividades crean cuando no están previstas, evitando así la ocupación de la vía pública.

3. El caso de las parcelas en esquina requiere un tratamiento especial. Si la tipología implantada es de edificación adosada, se puede producir un efecto negativo al aparecer una pared medianera en el testero de la fachada lateral, (salvo que se remate la manzana con zona verde). La solución podría pasar por prever edificios aislados en las esquinas, ya sea para el uso industrial o terciario.

4. La posibilidad de grandes superficies comerciales, del comercio minorista o de espacios de ocio y restauración en los nuevos Polígonos Industriales exige que las Normas de los planes de desarrollo fijen el estándar correspondiente holgadamente, en beneficio de la propia actividad y del funcionamiento del propio polígono.

Artículo 11.276 [O] Ordenanza de las condiciones estéticas.

1. La regulación de las condiciones estéticas de las construcciones se orientará a soluciones de espacios más terciarios que industriales, al menos en los frentes de fachadas, destinados por lo general a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

2. Estrechamente relacionada con esta intención esta la elección de materiales y la composición arquitectónica, de modo que los edificios resultantes, una vez abandonados los viejos patrones de tipología anodina, huérfanas de la más mínima preocupación estética, enriquezcan el espacio y, con él, la imagen del Polígono. En esta apuesta tienen preferencia, los nuevos materiales y texturas en revestimientos (paneles de aluminio, paneles termoestables reforzados con fibra de vidrio, termoplásticos, etc.) en cubiertas (placas de fibra de vidrio, paneles tipo sándwich, etc.) mediante placas translúcidas que faciliten además la labor de los servicios de extinción de incendios, en caso de siniestro.

3. Motivos estéticos reclaman también la previsión de espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados, evitando su desplazamiento en los frentes de parcela o la ocupación temporal de la vía pública.

4. También corresponde a las Ordenanzas la ordenación de la publicidad estática, estableciendo patrones y evitando el abigarramiento de paneles, luminosos, banderolas y la agresión visual a que da lugar la falta de normativa adecuada.

5. Finalmente, se evitará la su utilización de solares sin construir como vertederos.

Artículo 11.277 Arquitectura bioclimática.

En este sentido se deben desarrollar y favorecer aquellos elementos constructivos relacionados con el aprovechamiento de la energía solar de forma directa o indirecta (aprovechamiento activo o pasivo) y fácilmente integrables de acuerdo con criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales.

Artículo 11.278 Materiales.

1. La importancia de la elección de materiales es fundamental y tiene una relevancia en el comportamiento-adecuación de los edificios y en su gasto energético.

2. También lo es la toma de conciencia por parte de los agentes intervinientes en la construcción, de cara a potenciar la utilización de materiales reciclados.

3. De acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, las Administraciones Públicas promoverán el uso de materiales reutilizables, reciclables y valorizables, así como de productos fabricados con material reciclado que cumplan las especificaciones técnicas requeridas, en el marco de la contratación pública de obras y suministros.

4. Por todo ello, se favorecerá la utilización de:

- Subproductos reciclados, por ejemplo en los firmes, (según propugna la instrucción O. C. 1/999 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes) o áridos de machaqueo procedentes de estructuras pétreas (hormigón o fábrica de ladrillo).
- Productos con distintivos de calidad del tipo Marca AENOR de Medio Ambiente, todavía escasos y muy poco divulgados; INCE, etc.
- Materiales locales.
- Maderas con certificado forestal.
- Productos con etiquetado ecológico.

5. No se utilizarán:

- Compuestos de CFC, CHCL.
- Productos dorados.
- Componentes tóxicos.
- Maderas procedentes de bosques en fase de extinción o cuya explotación no corresponda a un desarrollo sostenible.
- Compuestos de amianto.

Artículo 11.279 Entidades de conservación.

1. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.

2. No obstante, la propia legislación urbanística indica que serán los promotores, integrados en una Entidad de Conservación, los que queden sujetos a dicha obligación "cuando así se imponga por el Plan de Ordenación... ".

3. Es decir, el Ayuntamiento dispone de medios legales para condicionar la aprobación del Plan Parcial a las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, entre los que cabe imponer la obligatoriedad de constitución de una Entidad de Conservación. Lo mismo ocurre con la aprobación de un Proyecto de Urbanización que desarrolle un Plan Parcial en el que se encomiende al promotor la conservación, traspasando este deber a la Entidad correspondiente que se habrá de constituir. En ella habrán de integrarse los propietarios cuando así se imponga por el planeamiento. Entre sus fines se encuentra:

- La conservación de las obras de urbanización
- El mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos

4. La conveniencia de la obligación de construir una Entidad de Conservación surge ante las dificultades presupuestarias de las haciendas locales para hacer frente a los costes que dicha conservación y mantenimiento representan y, a la ineludible necesidad de evitar la degradación de los Polígonos Industriales que se promuevan desde la Administración o a iniciativa de particulares.

Artículo 11.280 Reducción en origen de la contaminación.

1. Teniendo en cuenta que la generación de residuos y emisiones a la atmósfera son los principales aspectos medioambientales, los esfuerzos de minimización deben orientarse en esa dirección.

2. Consecuentemente, es preciso disponer de distintos contenedores de residuos perfectamente identificados en una zona destinada exclusivamente a este cometido para facilitar así su segregación y evitar la mezcla de residuos asimilables a urbanos con los residuos peligrosos.

3. Asimismo, una correcta gestión de los envases y embalajes disminuyendo su tamaño, por ejemplo, permitirá un almacenamiento ordenado.

4. En cuanto a los planes de inspección y de mantenimiento de los vehículos y maquinaria, contribuirán a reducir o eliminar:

- Los derrames y pérdidas de aceite con la consiguiente contaminación de los suelos
- La extracción y almacenamiento de aceite de los vehículos y maquinaria
- Neumáticos usados
- Las averías y con ellas, las piezas defectuosas y envases de las que se implantan

5. Respecto a la emisión de gases de combustión de los tubos de escape, se debe limitar el funcionamiento, manteniendo los motores en marcha sólo cuando se están llevando a cabo las operaciones, adoptando las medidas para garantizar el buen estado de los vehículos a través de los planes de inspección correspondientes.

6. Finalmente, para control del polvo producido durante los movimientos de tierra se impone el riesgo sistemático y, en caso de transporte de materiales, su cubrición total y eficaz, según disponen el Real Decreto 13/1992, de 17 de enero por el que se aprobó el Reglamento General de Circulación.

Artículo 11.281 Adopción de buenas prácticas.

Se proponen las siguientes recomendaciones durante la construcción del polígono:
Señalización de mojones (deslindes de dominio público, información de carreteras, puntos geodésicos, etc.) para evitar su remoción incontrolada.
Programar las operaciones para minimizar el tiempo de desprotección y por consiguiente pérdida de suelo.
Señalización de yacimientos arqueológicos inventariados.
Señalización de canalizaciones en predios sirvientes.
Delimitar los árboles y demás plantaciones a preservar. (no utilizar pinturas sobre el tronco, utilizar en - cambio, cintas plásticas señalizadoras).
Identificar los lugares donde serán trasplantados los árboles a conservar.
Obtener con conveniente antelación los permisos y autorizaciones pertinentes (carreteras, CHG, Ayuntamientos, etc.).
Prever la cantidad de residuos de demolición, su composición y destino.
Contratar con antelación los gestores autorizados de residuos.
Campañas divulgativas que faciliten la separación de residuos en origen.
Mantener los vehículos de tracción mecánica y resto de maquinaria en buen estado de funcionamiento.
Adecuar los métodos y maquinaria para arranque, carga y transporte de materiales a las características del terreno y de la obra.
Establecer desde el comienzo de la obra los sistemas de desagüe superficial y subterráneo, tener prevista la posibilidad de aparición de agua en zanjas o pozos que están excavados y los medios y maquinaria necesarios para su agotamiento.
Mantener la tierra vegetal en las zonas destinadas a jardines.
Empleo de los productos de excavación en la formación de rellenos; en el caso de manto vegetal, se acopiará para su utilización posterior.
Evitar las infiltraciones de aceites y/o combustibles en el subsuelo.
Riesgo sistemático para control del polvo.
Prever la zona de aparcamiento de la maquinaria pesada evitando que sea en las zonas verdes de la zonificación, haciéndola coincidir preferiblemente, con los terrenos destinados a viario y/o aparcamiento.
Evitar la circulación rodada sobre la subbase.
Que cada tipo de residuos (inertes, degradables/orgánicos, peligrosos) sea retirado por gestor adecuado y conducido al punto de reciclado o eliminación conveniente.

CAPÍTULO VI: ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO HASTA QUE SE PRODUZCA SU SECTORIZACIÓN.

Artículo 11.282 Determinaciones de Ordenación no estructurales del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS 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 VII: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.

Artículo 11.283 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 2ª. Disposiciones generales.

Subsección Primera: Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones

Artículo 11.284 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 extensivas a la intemperie, en secano o regadío.
   b) Actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
   c) Actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
   d) Actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
   e) Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en 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.
   f) Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.
   g) Actividades cinegéticas.
   h) 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.

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.

Artículo 11.285 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) Las explotaciones mineras a cielo abierto.
   b) Las repoblaciones forestales.
   c) La implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
   d) Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
   e) Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva con invernaderos o explotaciones bajo plástico o viveros incluyendo sus edificaciones anexas.
   f) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación.
   g) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de Hostelería.
   h) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
   i) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
   j) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.

2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurran circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:
   a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
   b) La formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de la figura que corresponda en virtud de la Ley de Protección Ambiental en función de la actividad a realizar.

Artículo 11.286 Usos de Infraestructuras y Servicios Públicos.

1. DEFINICIÓN:
Se incluyen en esta categoría las instalaciones y obras destinadas al servicio público realizadas por la Administración, sus concesionarios, empresas suministradoras de los servicios ó particulares y que están relacionadas con carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, instalaciones relacionadas con el suministro de energía, producción de energía mediante fuentes renovables, oleoductos, gaseoductos, telefonía móvil, infraestructura de telecomunicaciones.

2. USOS PORMENORIZADOS:
Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
Instalaciones de servicio a las carreteras.
Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento o saneamiento.
Instalaciones de líneas eléctricas.
Instalaciones relacionadas con el suministro de energía.
Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.
Instalaciones de producción de electricidad mediante fuentes de energía renovable.

3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:
Dichas infraestructuras se considerarán autorizables en todas las zonas del suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada determine expresamente lo contrario.

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 o de los núcleos de hábitat rural diseminado señalados por el presente Plan, 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 existentes, y no incursos en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal, siempre que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 175 de la LOUA.

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, además de reunir los requisitos establecidos en el artículo 175 de la LOUA.

3. En el caso de implantación de instalaciones para la contratación provisional de servicios se cumplirán los siguientes requisitos:
a. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.
b. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización.

4. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

5. 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.

6. Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia. En particular serán de aplicación la Ley 25/88 de Carreteras, la Ley de 30 de julio de 1987 de ordenación del Transporte Terrestre, la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía y la legislación sectorial ferroviaria. En las zonas de afección de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88 de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía.

7. En cualquier caso para las zonas definidas en el Plan como áreas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.

8. 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.

9. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Baza 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 de un Estudio de Impacto 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.

10. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

11. Condiciones mínimas de implantación de instalaciones de producción de energía mediante fuentes renovables: De forma general, el objetivo de la presente regulación es evitar la realización de actividades trasformadoras del espacio rural, limitando la instalación de nuevas actividades agrícolas, construcciones e infraestructuras que deterioren el paisaje, e impidiendo los movimientos de tierra que alteren la fisionomía del paisaje.

- Condiciones para los parques eólicos y las instalaciones fotovoltaicas:

A. EMPLAZAMIENTO DE LAS INSTALACIONES:

1. El emplazamiento de las instalaciones fotovoltaicas queda sujeta a las determinaciones que establece esta disposición y a las que resulten de los instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables.
2. La ubicación de las instalaciones fotovoltaicas se tiene que efectuar sobre terrenos que reúnan alguna de las condiciones siguientes:
a) Que se trate de terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como industriales o como sistemas urbanísticos, de equipamientos comunitarios obtenidos para el desarrollo de sectores industriales.
b) Que se trate de terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable que no estén sujetos a un régimen especial de protección que prohíba este uso y que cumplan alguno de los requisitos siguientes:
1. Que estén contiguos, bien en ámbitos de uso industrial, bien a edificaciones e instalaciones agrícolas o ganaderas, bien a edificaciones e instalaciones existentes propias de las actuaciones específicas de interés público en suelo no urbanizable y que, en caso de edificaciones, tengan una superficie en planta superior a 150 m² o conexiones a la red eléctrica o de agua corriente.
2. Que se trate de terrenos cuyo estado natural haya estado gravemente degradado por una actividad anterior, sin haber efectuado ninguna operación de restauración y sin que ésta sea viable a medio plazo y en los que la implantación de un parque fotovoltaico represente una mejora de su estado actual, siempre y cuando no supongan un beneficio para aquél que haya incumplido su obligación de restaurar. Quedan excluidos aquellos terrenos que se hayan visto afectados por incendios forestales de acuerdo con lo que prevé la legislación aplicable.
3. Que hayan sido considerados como idóneos para la implantación de estas instalaciones por el Plan de ordenación urbanística municipal, o bien hayan sido ordenados por un Plan especial urbanístico que prevea específicamente esta localización. El Plan especial tendrá que ser promovido por la Administración.
c) Que se trate de terrenos que, formando parte de infraestructuras, de grandes instalaciones equiparables o de sus zonas de servidumbre, presenten las condiciones idóneas para su aprovechamiento solar, en aquellos casos que la normativa sectorial lo permita.
3. Se entiende como suelo sujeto a un régimen de protección especial aquél que se encuentre incluido en las redes de protección de los espacios naturales (Plan de Espacios de Interés Natural y espacios integrados en la Red Natura 2000) o en los regímenes de protección especial o territorial por el planeamiento territorial y urbanístico.

B. DIMENSIÓN DE LAS INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE:

1. El emplazamiento de las instalaciones fotovoltaicas en suelo no urbanizable a que hace referencia el apartado anterior queda sujeto al cumplimiento de las condiciones de ocupación establecidas en este artículo:
a) En el caso de terrenos contiguos a edificaciones agrícolas o ganaderas o a las instalaciones existentes propias de las actuaciones específicas de interés público en suelo no urbanizable, las instalaciones de captación de energía solar pueden ocupar hasta 3 Ha de superficie. En todo caso, se tiene que mantener una distancia mínima de 500 metros entre las diferentes instalaciones de captación de energía solar.

b) En el caso de terrenos contiguos a ámbitos de suelo industrial existentes, las instalaciones pueden ocupar hasta 6 Ha de superficie. Se tendrá que mantener la distancia mínima de 500 m entre las diferentes instalaciones.

c) En el caso de los terrenos considerados como idóneos para la implantación de estas instalaciones a través de Planes de ordenación urbanística municipal o por los Planes especiales urbanísticos a los que se hace referencia en el apartado anterior, las instalaciones pueden superar las 6 ha de superficie siempre y cuando presenten un interés territorial estratégico y utilicen sistemas de captación de energía fotovoltaica adelantados y eficientes.

2. Los elementos necesarios para el funcionamiento de la instalación fotovoltaica, tales como inversores o elementos de control, a excepción de los transformadores, se tienen que agrupar, preferentemente, en una sola construcción tan cerca como sea posible de edificaciones existentes y todas las instalaciones de cableado interior tienen que ser soterradas. Se procurará en todos los supuestos evitar la abertura de nuevas vías de acceso y la ocupación innecesaria de suelo agrario de calidad.

4. TRAMITACIÓN:

La implantación de dichas actividades deberá tramitarse de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Estará sujeta a licencia municipal cualquier actuación promovida por particulares, concesionarios o empresas suministradoras, así como la ejecución de cualquier edificación de carácter público o privado.

Artículo 11.287 Inventario de edificaciones existentes.

1. El inventario de edificaciones o construcciones existentes en el suelo no urbanizable debe estar compuesto por los elementos identificados en el catastro rústico vigente a fecha de la aprobación definitiva del Plan General. La actualización o modificación de dicho inventario tendrá el carácter de innovación del planeamiento general.

2. El PGOU programa la realización del inventario de edificaciones o construcciones existentes no catalogadas, incluyendo referencia catastral de cada uno de los elementos, con un límite máximo de tres años para su elaboración, a contar desde la Aprobación Definitiva.

3. El PGOU recoge en el plano de ordenación completa las edificaciones existentes, no catalogadas en el suelo no urbanizable, correspondiente a la cartografía base, prevaleciendo la información recogida en la cartografía de mayor detalle.

Artículo 11.288 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) La conservación del medio natural.
c) Las explotaciones extractivas y mineras a cielo abierto.
d) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
e) El servicio al tráfico automovilístico.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

a) Dotaciones.
b) Actividades de ocio de la población.
c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista en el apartado anterior, podrán edificarse instalaciones para la producción y transformación industrial.

4. 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.

5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo previsto en la LOUA.

6. Las condiciones particulares de la edificación se resumen en la siguiente tabla:

CONDICIONES EDIF. PERMITIDA	LINDEROS	ALTURA	OCUPACION	PARCELA MINIMA	DISTANCIA A S.U. o.SUB	DISTANCIA ENTRE EDIF.
CASETAS APEROS	6 m	5 m	25 m2	Cualquiera	500 m	150 m
INST. GANADERAS	6 m	5 m	2%	UMC	500 m	500 m
0TRAS EDIF. AGROPE.	6 m	7 m	2 % - 200 m2	UMC	500 m	500 m
VIVIENDA AGRARIA	10 m	5 m	2 % - 150 m2	UMC	500 m	150 m
ALOJAMIENTO TEMPORAL EMPLEADOS	6 m	4 m	150 m2	UMC	500 m	150 m
INST. INDUSTRIALES	10 m	8 m	25 %	UMC	500 m	250 m
ACT. EN MEDIO RURAL	10 m	5 m	1 % y 5 %	UMC	500 m	150 m
ACT. DE OCIO	15 m	5 m	15 %	UMC	500 m	150 m
ACT. UTILIDAD PUBLICA (dotaciones y equipam.)	10 m	8 m	25 %	UMC	500 m	150 m
EXPLOT. EXTRACTIVAS	10 m	8 m	25 %	UMC	2 km	250 m

Subsección Segunda: Determinaciones de carácter particular de los usos y las edificaciones.

Artículo 11.289 Actividad agropecuaria

1. DEFINICIÓN:

a) Actividades de producción agropecuaria son aquellas directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, así 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 caza, la pesca y la cría de especies piscícolas.
b) Igualmente se incluyen en esta actividad la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

2. USOS PORMENORIZADOS:

1. Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
2. Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
3. Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
4. Invernaderos.
5. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.
6. La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
7. Repoblaciones forestales.
8. Ganadería en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en 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.

9. Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
10. Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.
11. Cinegéticas.
12. Apicultura.
13. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
14. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
15. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión.
16. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación
17. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
18. Casetas de aperos de labranza.
19. Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
20. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria de nueva planta. 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.
22. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos.

3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

a) La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
b) En cualquier caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
c) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

4. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL USO AGROPECUARIO:

Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas de aperos de labranza y edificaciones necesarias para las instalaciones de riego tradicional o nuevos.
   a) Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
   b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
   c) Su superficie no superará los veinticinco (25) metros cuadrados.
   d) Se pueden instalar en cualquier parcela con independencia de su superficie.
   e) Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros del suelo clasificado de cualquier núcleo de población, y de ciento cincuenta (150) metros con otras edificaciones existentes o permitidas.

2. Establos e instalaciones necesarias para la actividad ganadera:
   a) Se separarán un mínimo de seis (6) metros de cualquier lindero.
   b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
   c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
   d) La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.
   e) Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros del suelo clasificado de cualquier núcleo de población, de edificaciones existentes, o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
   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) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agropecuarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, edificaciones vinculadas a las piscifactorías, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.
   a) Se separarán un mínimo de seis (6) metros de cualquier lindero.
   b) La altura de la edificación podrá ser de siete (7) metros con carácter general y de mayor altura de forma excepcional previo informe de los servicios técnicos municipales, si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.
   c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
   d) La superficie de la edificación no superará los doscientos (200) metros cuadrados.
   e) La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.
   f) Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros del suelo clasificado de cualquier núcleo de población, de edificaciones existentes, o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
   g) 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.
   h) 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. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.
   i) Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.
   j) No se permiten los cambios de uso que puedan derivar hacia el uso residencial.

4. Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria:

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.

Se prevén específicamente los siguientes supuestos:
- 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.

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
   a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
   b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros. Excepcionalmente se podrán permitir edificaciones de mayor altura siempre que se justifique su procedencia y que cuente con informe favorable de los servicios técnicos municipales en el que se explicite la idoneidad de la solución en relación con las condiciones naturales y paisaje.
   c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del dos por ciento (2%) de su superficie. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

d) La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.
e) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
f) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas en el Artículo 5.36.
g) 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.
h) 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 por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
i) Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, 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.
j) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. 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. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes. 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.
k) 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.
l) 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.
j) Se deberá justificar suficientemente, a criterio del ayuntamiento, la necesidad de la implantación de la vivienda ligada a la explotación agropecuaria, debiendo cumplir como mínimo las siguientes condiciones:
- La distancia a cualquier núcleo de población será mayor de 500 metros.
- Que dicha vivienda es el lugar de residencia habitual del titular de la actividad.
- Que la actividad principal del titular está ligada a la explotación de la parcela afectada.

5. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de explotaciones que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos. Su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:
a) Se separarán un mínimo de seis (6) metros de cualquier lindero.
b) Superficie máxima de la edificación de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
c) Altura máxima de cuatro (4) metros.
d) Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.
e) La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.
f) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas en el Artículo 5.36.
g) Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.
h) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.
i) 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.
j) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán mantener las tipologías y condiciones estéticas propias de la arquitectura tradicional ligada a las actividades agropecuarias propias del término municipal.
j) Se deberá justificar suficientemente, a criterio del ayuntamiento, la necesidad de la implantación de la vivienda ligada a la explotación agropecuaria, debiendo cumplir como mínimo las siguientes condiciones:
- La distancia a cualquier núcleo de población será mayor de 500 metros.
- Que la explotación de la parcela afectada requiere alojamiento para los empleados en las labores agrícolas de la finca, dado el carácter temporal e intensivo de la actividad.

5. CONDICIONES PARTICULARES DE CERRAMIENTO:
a) Cierres de fincas: Los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales, alambradas, vallas empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
b) El zócalo o parte ciega deberá estar entre 60 cm y 1,00 m sobre la rasante natural del terreno. En el caso de existir desnivel entre ambas caras, se referirá al terreno de mayor elevación.
c) Sobre esta parte ciega se permitirá la colocación de malla o verja tranparentes hasta una altura máxima de 2 m sobre la coronación del zócalo. También se permitirán pilares o machones de apoyo siempre que el conjunto de la superficie de los mismos vistos frontalmente no supere el 10% del total de la superficie de la parte superior de las vallas sin contar el zócalo, ni que supere cada una de ellas 2 m² de superficie.
d) Estas condiciones son aplicables salvo para actuaciones de interés público y social o actividades que lo requieran para desarrollar su actividad, autorizables bajo informe técnico municipal.
e) Los cerramientos deberán realizarse a una distancia no menor de las expresadas a continuación:
- 3,50 m a partir del eje de los caminos agrícolas de carácter público.
- 1 m a partir del borde, en contacto con la parcela, de las acequias de uso público.

6. TRAMITACIÓN:
La implantación de dichas actividades deberá tramitarse de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial, excepto en los casos 1,2 y 3 de uso agropecuario del apartado anterior. Cualquier uso que conlleve la ejecución de obras, instalaciones o edificaciones estará sujeto a licencia municipal.

Artículo 11.290 Actividad Industrial:

1. DEFINICIÓN:
Instalaciones destinadas a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos que por sus características ó actividad, precisa su implantación en el suelo no urbanizable y en su caso retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas. Asimismo se incluyen en esta categoría, las actividades vinculadas a vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, centros de recepción y descontaminación (desguaces) y plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras.

2. USOS PORMENORIZADOS:
Grandes industrias: aquellas que por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a diez mil metros cuadrados y/o una ocupación de suelo mayor de treinta mil metros cuadrados paras el desarrollo de la actividad.

Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrícolas primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras, industrias de transformación de productos hortofrutícolas, etc, excluye las naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

Vertederos

Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.

Centros de recepción y descontaminación (desguaces).

Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras.

Otras industrias: aquellas no incluidas en los tipos anteriores y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, respetando las demás actividades urbanas, no exista suelo urbanizable desarrollado (planeamiento aprobado definitivamente) o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

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.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Baza o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades ó imponer condiciones a su realización 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.

En el caso de grandes industrias, para su implantación se deberá ejecutar un vial perimetral de ocho (8) metros externo a la actividad habilitado para el tránsito de vehículos.

4. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL USO INDUSTRIAL:

Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

La altura de la edificación no podrá supera los ocho (8) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior, previo informe de los servicios técnicos municipales si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%).

La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.

Guardarán una distancia mínima de doscientos cincuenta (250) metros con otras edificaciones existentes o permitidas y de quinientos (500) metros con el límite del suelo clasificado de cualquier núcleo de población.

Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.

5. TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Asimismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 11.291 Actividades realizadas en el medio natural

1. DEFINICIÓN:

Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como ocupación de grandes espacios públicos, tales como parques rurales, centros asistenciales especiales y de enseñanza de técnica de explotación del medio, adecuaciones naturalistas y recreativas.

2. USOS PORMENORIZADOS:

Se prevén las siguientes actividades:

a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.
b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.
d) Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos.
e) Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

Las actuaciones propuestas deben ser respetuosas con el medio natural donde se implanten.

La actuación debe realizar las mínimas alteraciones posibles a las condiciones de partida.

Las actuaciones deben quedar integradas en el paisaje.

4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADAS AL MEDIO NATURAL:

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
b) La altura máxima no superará los cinco (5) metros.
c) La ocupación por la edificación no superará el uno por ciento (1%) para las actividades a), b) y c) del apartado anterior y el cinco por ciento (5%) para el resto.
d) La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.
e) Guardarán una distancia mínima de ciento cincuenta (150) metros con otras edificaciones existentes o permitidas y de quinientos (500) metros con el límite del suelo clasificado de cualquier núcleo de población.
f) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

5. TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA en las instalaciones vinculadas a la actividad extractiva en Suelo No Urbanizable, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 11.292 Actividades de ocio de la población

1. DEFINICIÓN:

Se trata de implantaciones destinadas al ocio de la población y a servicios sociales especiales. Se incluyen los alojamientos rurales, las instalaciones turísticas, así como las instalaciones permanentes de restauración, como ventas y merenderos, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Igualmente se incluyen dentro de esta actividad discotecas, terrazas al aire libre, piscinas y similares.

2. USOS PORMENORIZADOS:

Alojamientos rurales (rehabilitación ó nueva planta).
Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.
Áreas de ocio: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.
Parques acuáticos.
Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.
Instalaciones turísticas, siempre y cuando impliquen una superficie mayor de 50 ha., y se tramiten mediante el correspondiente Plan Especial.

3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.
Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

4.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL OCIO:

Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
La altura no podrá superar los cinco (5) metros.
La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).
Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.
La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.
Guardarán una distancia mínima de ciento cincuenta (150) metros con otras edificaciones existentes o permitidas y de quinientos (500) metros con el límite del suelo clasificado de cualquier núcleo de población.
Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.
Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.
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.
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.

5.- TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA en las instalaciones vinculadas a la actividad extractiva en Suelo No Urbanizable, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 11.293 Actividades declaradas de utilidad pública o interés social

1. Las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable se regularán y tramitarán según lo establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA, y podrán desarrollarse en las distintas zonas de suelo no urbanizable siempre que sean compatibles con las categorías establecidas, los usos permitidos y no induzcan formación de núcleo de población. Se incluye en esta categoría las instalaciones destinadas al abastecimiento de carburantes.

2. Se consideran compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable la ejecución de instalaciones y edificaciones destinadas a dotaciones y equipamientos públicos ó privados que precisen su implantación en suelo no urbanizable siempre que su ejecución no altere negativamente los valores naturales o paisajísticos del lugar en el que se ubique para las zonas especialmente protegidas en el Plan General.

3. Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA, cumplirán con las condiciones establecidas en las normas de uso y edificación de suelo no urbanizable que le sean de aplicación en virtud del uso pormenorizado de que se trate salvo que dichas condiciones no se encuentren reguladas específicamente, en cuyo caso serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
b) La altura no podrá superar los ocho (8) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%).
d) La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.
e) Guardarán una distancia mínima de ciento cincuenta (150) metros con otras edificaciones existentes o permitidas y de quinientos (500) metros con el límite del suelo clasificado de cualquier núcleo de población.
f) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

4. Asimismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 11.294 Condiciones de las Explotaciones Extractivas.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a) Explotaciones mineras a cielo abierto, se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.
b) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

c) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Condiciones de implantación:

a) Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la Legislación estatal o autonómica y se situarán a más de dos (2) kilómetros de los límites de suelo urbano o urbanizable.

b) El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
   - Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
   - Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
   - Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
   - Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

c) La autorización de la actividad conlleva la posibilidad de licencia municipal para la construcción de las instalaciones necesarias para la actividad. El Ayuntamiento podrá ordenar su demolición cuando la explotación hubiere concluido.

e) Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima de linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

f) De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA en las instalaciones vinculadas a la actividad extractiva en Suelo No Urbanizable, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

3. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS A LAS EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS:

Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

La altura de la edificación no podrá supera los ocho (8) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior, previo informe de los servicios técnicos municipales si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%).

La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.

Guardarán una distancia mínima de doscientos cincuenta (250) metros con otras edificaciones existentes o permitidas.

Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.

4. TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Asimismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Sección 3ª: Ordenación de las distintas zonas de Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Artículo 11.295 Zonificación.

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:

1. Jamúla
2. Campo de Jabalcón
3. Rincón de Baza
4. Vega de Baza
5. Llanos

Artículo 11.296 Alcance y señalamiento de las Actividades y Usos genéricos y susceptibles de autorización

1. Se consideran usos y actividades genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal 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 y e instalaciones adecuados y ordinarios.

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, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable del Título XI, capítulo VI, sección 2ª de las presentes normas.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en el Título XI, capítulo VI, sección 2ª : “La Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable. Disposiciones Generales”.

Artículo 11.297 Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural Jamula.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran actividades **genéricas** de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados:

a. Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
b. Ganadería en régimen libre.
c. Cinegéticas
d. Apicultura
e. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
f. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas, aforos y de control de la erosión.

3. Se consideran usos susceptibles de autorización:

Actividad agropecuaria:

a. Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
b. Invernaderos.
c. Ganadería en régimen estabulado
d. Implantaciones de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.
e. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
f. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola
g. Casetas de aperos
h. Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje
i. Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria.
j. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas.

Actividad industrial

a. Grandes industrias
b. Industrias vinculadas al medio rural
c. Vertederos
d. Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
e. Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos agrícolas.
f. Centros de recepción y descontaminación
g. Otras industrias

Actividades realizadas en el medio natural

a. Adecuaciones naturalísticas.
b. Adecuaciones recreativas.
c. Parques rurales.

Infraestructuras

a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
c. Instalaciones de servicio a las carreteras y ferrocarril
d. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
e. Instalaciones de líneas eléctricas.
f. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.

Actividades de ocio de la población

a. Alojamientos rurales
b. Instalaciones de restauración
c. Áreas de ocio
d. Parques acuáticos
e. Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.
f. Instalaciones turísticas, siempre y cuando impliquen una superficie mayor de 50 ha., y se tramiten mediante el correspondiente Plan Especial.

4. Se consideran prohibidos todos los demás.

Artículo 11.298 Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural Campo de Jabalcón

1. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran actividades **genéricas** de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados:

a. Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
b. Ganadería en régimen libre.
c. Cinegéticas
d. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
e. Instalaciones destinadas a 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.

3. Se consideran **usos susceptibles de autorización** en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

Agropecuario

a. Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
b. Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
c. Repoblaciones forestales.
d. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.
e. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
f. Casetas para guarda de aperos.
g. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
h. Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
i. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria.
j. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales.

Actividad industrial

a. Grandes industrias, situadas en la franja comprendida entre la autovía A-92N y la vía pecuaria Camino Real de Lorca.
b. Industrias vinculadas al medio rural
c. Plantas de transferencias de residuos sólidos urbanos.
d. Plantas de transferencias de residuos sólidos agrícolas.
e. Centros de recepción y descontaminación (desguaces).
f. Otras industrias.

Actividades realizadas en el medio natural

a. Adecuaciones naturalísticas.
b. Adecuaciones recreativas.
c. Parques rurales.

Infraestructuras:

a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
c. Instalaciones de servicio a las carreteras
d. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

e. Instalaciones de líneas eléctricas.
f. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes, especialmente instalaciones relacionadas con la explotación de energías renovables, bajo el estudio específico de sus condicionantes medioambientales y paisajísticos y con los informes favorables y vinculantes de la Administración competente en materia de Medio Ambiente.

Actividades de ocio de la población

a. Alojamientos rurales
b. Instalaciones de restauración
c. Áreas de ocio
d. Parques acuáticos
e. Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.
f. Instalaciones turísticas, siempre y cuando impliquen una superficie mayor de 50 ha., y se tramiten mediante el correspondiente Plan Especial.

4. Se consideran prohibidos todos los demás

Artículo 11.299 Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural Rincón de Baza.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran actividades **genéricas** de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados:

Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.
Ganadería en régimen libre.
Cinegéticas
Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas de aforos y de control de la erosión.

3. Se consideran **usos susceptibles de autorización**, manteniendo en cualquier caso la vegetación arbórea existente.

Agropecuario

a. La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
b. La repoblación forestal.
c. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
d. Casetas de guarda de aperos.
e. Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria.

Actividades realizadas en el medio natural

a. Actividades naturalísticas.
b. Adecuaciones recreativas.
c. Parques rurales

Infraestructuras

a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
d. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
e. Instalaciones de líneas eléctricas.
f. Instalaciones de telecomunicaciones y telefonía móvil.
g. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes, especialmente instalaciones relacionadas con la explotación de energías renovables, bajo el estudio específico de sus condicionantes medioambientales y paisajísticos y con los informes favorables y vinculantes de la Administración competente en materia de Medio Ambiente.

Actividades de ocio de la población

a. Alojamientos rurales
b. Instalaciones de restauración. Ventas y merenderos
c. Áreas de ocio
d. Parques acuáticos
e. Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.

Artículo 11.300 Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural Vega de Baza

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados:

Agropecuario:

a. Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
b. Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
c. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.
d. Ganadería en régimen libre.
e. Cinegéticas
f. Apicultura
g. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
h. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas de aforos y de control de la erosión.

3. Se consideran usos susceptibles de autorización:

Agropecuarios

a. Explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
b. Repoblaciones forestales.
c. Centros destinados a la enseñanza ó investigación agropecuaria
c. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola
d. Casetas de aperos de labranza.
e. Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
f. Viviendas vinculadas a la actividad agraria

Actividad industrial

a. Industrias vinculadas al medio rural.
b. Plantas de tratamientos de residuos agrícolas.
c. Otras industrias.

Actividades realizadas en el medio natural

a. Adecuaciones naturalísticas.
b. Adecuaciones recreativas.
c. Parques rurales.

Infraestructuras

a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
c. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
d. Instalaciones de líneas eléctricas.
e. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes, especialmente instalaciones relacionadas con la explotación de energías renovables, bajo el estudio específico de sus condicionantes medioambientales y paisajísticos y con los informes favorables y vinculantes de la Administración competente en materia de Medio Ambiente.

Actividades de ocio de la población

a. Alojamientos rurales
b. Instalaciones de restauración
c. Áreas de ocio
d. Parques acuáticos
e. Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.

4. Se consideran prohibidos todos los demás.

Artículo 11.301 Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural Llanos

1. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

2. Se consideran actividades **genéricas** de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados:

a. Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
b. Ganadería en régimen libre.
c. Cinegéticas
d. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
e. Instalaciones destinadas a 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.

3. Se consideran **usos susceptibles de autorización** en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

Agropecuario

a. Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
b. Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
c. Repoblaciones forestales.
d. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.
e. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
f. Casetas para guarda de aperos.
g. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
h. Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
i. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria.
j. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales.

Actividad industrial

a. Grandes industrias, situadas en la franja comprendida entre la autovía A-92N y el límite municipal.
b. Industrias vinculadas al medio rural
c. Plantas de transferencias de residuos sólidos urbanos.
d. Plantas de transferencias de residuos sólidos agrícolas.
e. Centros de recepción y descontaminación (desguaces).
f. Otras industrias.

Actividades realizadas en el medio natural

a. Adecuaciones naturalísticas.
b. Adecuaciones recreativas.
c. Parques rurales.

Infraestructuras:

a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
c. Instalaciones de servicio a las carreteras
d. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
e. Instalaciones de líneas eléctricas.
f. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes, especialmente instalaciones relacionadas con la explotación de energías renovables, bajo el estudio específico de sus condicionantes medioambientales y paisajísticos y con los informes favorables y vinculantes de la Administración competente en materia de Medio Ambiente.

Actividades de ocio de la población

a. Alojamientos rurales
b. Instalaciones de restauración
c. Áreas de ocio
d. Parques acuáticos
e. Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.

4. Se consideran prohibidos todos los demás

Artículo 11.302 Afecciones en suelo no urbanizable establecidas por el Plan General.

Para la realización de obras, instalaciones o edificaciones en las áreas de suelo no urbanizable incluidas en los recintos definidos como “Zonas de Cautela Arqueológica” en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo no Urbanizable. Ordenación Completa, será preceptivo solicitar informe al órgano competente en materia de protección del patrimonio. En base a los resultados de la intervención arqueológica preventiva, cuando ésta se determine como necesaria, el órgano competente en materia de protección del patrimonio dictará la resolución motivadamente, estableciéndose los usos o edificaciones permitidas para dicha zona en función del valor de los elementos arqueológicos detectados.

TÍTULO XII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 12.1 Finalidad y Ámbito.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, etnológico, arqueológico, arquitectónico y urbanístico de Baza.

Artículo 12.2 Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes Instrumentos:

a. En aplicación de la Ley 16/1985 de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico Andaluz, la identificación de inmuebles o áreas como:

a.1. La identificación del Conjunto Histórico de Baza.
a.2. La identificación de edificaciones, estructuras, instalaciones, etc. como BIC con la categoría de Monumento, la inclusión en el CGPHA con carácter Específico o Genérico o en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, así como la delimitación de sus entornos de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que asigna un entorno de protección de cincuenta metros (50m) desde los vértices de cada elemento BIC en suelo urbano (que afecta a la totalidad de cualquier parcela incluida total o parcialmente en el entorno de protección), y de dos cientos metros (200m) en suelo urbanizable y no urbanizable.

b. En aplicación de la LOUA:

b.1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
b.2. Las Normas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
b.3. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza.

Artículo 12.3 Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Baza los siguientes organismos y personas:

a. La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico Andaluz tiene atribuidas.
b. El Ayuntamiento de Baza, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
c. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 12.4 Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes medios económicos:

a. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
b. La inversión directa Municipal.
c. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Baza.
d. 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.
e. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
f. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Baza a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

CAPÍTULO II: LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Artículo 12.5 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 General y en consecuencia:

a. Los efectos de la modificación en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz del Conjunto Histórico que en cada momento estuviera vigente por resolución de los Órganos competentes, prevalecerá sobre la delimitación prevista en el presente Plan.

b. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Monumentos y otros Bienes Culturales, y la delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.

c. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.

d. Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Baza, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan General.

2. No será necesaria la modificación del presente Plan General para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Baza.

Artículo 12.6 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.

Artículo 12.7 Aplicación del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.

El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza que forma parte del presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de unos criterios de intervención de obligado cumplimiento, en aplicación de la Ley 16/1985 de 25 de Junio de P.H.E. y Ley 14/2007de 26 de noviembre de P.H.A., y del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado en Decreto 19/1995, así como en aplicación de la presente normativa del Plan, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.

Artículo 12.8 La Delimitación de Conjunto Histórico.

El presente Plan General recoge la Delimitación de Conjunto Histórico de Baza declarada por la Consejería de Cultura. La Delimitación se recoge a efectos de la coordinación entre los instrumentos de protección de la Legislación de Patrimonio y Urbanística.

Artículo 12.9 Las Declaraciones de Monumentos y Propuesta de sus Perímetros de Afección.

1. En la documentación gráfica del presente Plan General se recogen y singularizan los Monumentos declarados e incoados y sus perímetros de afección propuestos.

2. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza que complementa al presente Plan General incluye los Monumentos y otras figuras de protección declarados e incoados del Conjunto Histórico de Baza en el nivel de protección de Valor Monumental

3. La incoación, declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de edificios o estructuras como Monumentos u otras figuras de protección se realizará por los Órganos competentes de la Administración Autónoma de conformidad con la Legislación de Patrimonio Histórico.

4. La declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de nuevos Monumentos u otras figuras de protección, o su desclasificación no supone modificación del presente Plan General o del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza, complementario al mismo.

5. En el supuesto de que las instrucciones particulares del Bien de Interés Cultural (BIC) a que se refiere la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía contuvieran determinaciones contrarias a las previstas por este Plan General, prevalecerán las instrucciones particulares.

CAPÍTULO IV: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

Artículo 12.10 Protección del Patrimonio Histórico.

1. La protección del Patrimonio Histórico del Conjunto Histórico de Baza se realiza mediante la ordenación pormenorizada con finalidades de protección, conservación y mejora del área delimitada como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, comprendida en los límites fijados en el Decreto 138/2003 de 20 de mayo de la Consejería de Cultura, publicado en el BOJA de fecha 17 de junio de 2003, según lo establecido en la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Según la Ley 16/85 de PHE en su Art. 21.3, La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se consideran excepcionales las substituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y solo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto.

Para esta área, el Plan General establece las siguientes determinaciones de ordenación urbana pormenorizada:

A. De carácter vinculante:

- Divide el área en sistemas y zonas de norma.
- Determina el uso de los sistemas entre red viaria, espacios libres, equipamientos públicos y equipamientos privados.
- Califica cuatro (4) zonas de norma, estableciendo para cada una de ellas las siguientes determinaciones:
  - Condiciones de parcelación.
  - Posición de la edificación en la parcela.
  - Ocupación sobre y bajo rasante.
  - Edificabilidad.
  - Cubiertas y construcciones sobre cubierta.
  - Condiciones estéticas.
  - Condiciones de los usos.
  - Establece la altura de la edificación gráficamente para todas las parcelas.
  - Prevé actuaciones de desarrollo y ejecución

B. De carácter directivo no vinculante:

- La ubicación de aparcamientos subterráneos para residentes o vinculados a usos públicos.
- La reforma y mejora de la urbanización.
- La ordenación del tráfico rodado y peatonal.

CAPÍTULO V: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Sección 1ª: Disposiciones Preliminares.

Artículo 12.11 Protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. El patrimonio arquitectónico se compone del conjunto de edificaciones que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, tanto por sus características específicas individuales como por su pertenencia como conjunto a una entidad urbana determinada. La suma de estas dos cualidades configura en gran medida la personalidad de la ciudad.

2. La protección del Patrimonio Arquitectónico del Conjunto Histórico de Baza se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementa a este Plan General, así como su clasificación en niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.

3. En las edificaciones catalogadas, sus elementos de interés susceptibles de remoción (estatuas, relieves, pinturas u otros elementos ornamentales o constructivos) son considerados bienes inmuebles, no pudiendo trasladarse de su ubicación original según al Artículo 14 de la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de Junio y el Artículo 334 del Código Civil.

4. La aparición de cualquier elemento de valor fácilmente separable en un edificio catalogado no reseñado en la Ficha de Catálogo correspondiente debe considerarse como un “hallazgo con motivo de obras”, según el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

5. Los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieren lugar al hallazgo con motivo de obras deberán comunicar su aparición en el plazo de 24 horas ante la Delegación Provincial de Cultura o bien ante el Ayuntamiento de Baza.

6. Para aquellos casos de edificaciones incluidas en el Catálogo donde no ha sido posible una inspección interior, será preceptivo realizar dicha inspección como condición previa a la concesión de cualquier licencia para comprobar la existencia de elementos de valor no expresados en su ficha, pudiendo dar lugar a la modificación de la misma, subida de nivel de protección o adición de una nueva ficha de catálogo, previo informe favorable de la Administración Cultural competente, que tendrá que dar el visto bueno sobre la ficha enteramente cumplimentada.

7. Para los inmuebles catalogados como Valor Ambiental, sean éstos aislados (“VA”), o pertenezcan a un área ambiental (“VA.AH”, p.e.), será preceptivo, como condición previa a la concesión de cualquier licencia, el completar la ficha correspondiente del Catálogo de Protección, y obtenga ésta el visto bueno de la Administración Cultural competente, no pudiéndose hasta entonces realizar obras de ningún tipo en dichos edificios, salvo las de estricto mantenimiento.

Artículo 12.12 Tipos de intervención en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado.

Los tipos de intervención que se definen a continuación para el patrimonio arquitectónico son:

Conservación.
Restauración.
Rehabilitación.
Reestructuración.

Conservación:

Son aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que ello suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales.

Por su propia naturaleza las actuaciones de conservación podrán tener el carácter de actuaciones parciales

Restauración:

Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación. Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

a) Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.
b) Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normas técnicas sobre accesibilidad, instalaciones y similares requeridas para la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que o degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

Cuando partes del edificio hayan desaparecido, sufrido graves alteraciones de su configuración tipológica y arquitectónica o sea precisa su adecuación funcional por cambio en el programa de usos previsto en el Plan Especial se admitirán, en el marco de un Plan Director de Restauración o Proyecto Integral de Restauración, las siguientes obras:

a) Obras de restitución o vuelta a las condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados, siempre que se cuenta con suficiente información sobre las mismas y se ejecuten de conformidad con sus materiales y acabados.
b) Obras de reconstrucción que pueden proponer la recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio con criterios de integración y coherencia formal pero con diseño diferenciado.
c) Obras de actualización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación con criterios de integración y coherencia formal, recomen-dándose evitar actuaciones de carácter analógico.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan Director de Restauración o en el Proyecto Integral de Restauración.

Rehabilitación:

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior. Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas.

No obstante, y en el caso particular de edificios de uso residencial, las obras de rehabilitación podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no suponga alteración de los restantes elementos que comportan la estructura del edificio. Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones así como demás obras menores de acabado.

Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (zaguanes, escaleras, chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes. Cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o la inspección técnica municipal lo autorice, se podrá proceder a la reparación o sustitución de elementos estructurales deteriorados, manteniendo su posición relativa.

Reestructuración:

Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que su-pongan la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio. Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales, así como la modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones se distinguen dos grados en las actuaciones de reestructuración.

- Parcial. Cuando afecta a la/s parte/s del edificio donde es exigible una intervención de este tipo para recuperar o mejorar sustantivamente sus condiciones espaciales, tipológicas, organizativas, etc.
- Mayoritaria cuando afecta a la mayor parte de la edificación para poder alcanzar las adecuadas condiciones de uso, de estado o de funcionales, sin que esto suponga el vaciado interior conservando la/s fachada/s existentes.

Las obras de reestructuración parcial y mayoritaria deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos disconformes.

Artículo 12.13 Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico.

1. En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza, que se encuentren además protegidos por alguno de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel de intervención posible sobre los mismos será el más limitativo de ambos regímenes, excepto en los BIC en donde la actuación sobre el mismo vendrá determinada siempre por la Consejería de Cultura.

2. En el supuesto de edificios o conjuntos de edificaciones incluidos en la categoría de Monumentos según la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel máximo de intervención previsto en este Plan General podrá ser superado cuando medie resolución en tal sentido de los Órganos competentes de la Administración Autónoma

Sección 2ª: Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección.

Artículo 12.14 Aplicación de las Normas de Protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el Plano de Catálogo.

Artículo 12.15 Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

Valor Monumental (VM): Según la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/85 Artículo 15 Punto 1º "Son Monumentos aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social". Según la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía 14/2007, Artículo 26 Punto 1º "Son Monumentos los edificios y estructuras de relevante interés histórico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico, con inclusión de los muebles, instalaciones y accesorios que expresamente se señalen". En este Nivel se protege el conjunto integral de la edificación, con especial respeto de sus características singulares y los elementos que la componen. Los tipos de intervenciones permitidas genéricamente para este nivel serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación, según las definiciones expresadas en el Art. 12.12, y en cualquier caso con la previa autorización de la Consejería de Cultura. Específicamente en los edificios de Valor Monumental declarados o incoados Bien de Interés Cultural (B.I.C), las intervenciones permitidas serán aquellas que recoge el Art. 39 de la L.P.H.E y el Título III, Capítulo III, art. 33 a 39 de la L.P.H.A.

El Valor Monumental se ha dividido en tres niveles:

B.I.C. Bienes de Interés Cultural, declarados o incoados,

Inscritos en el CGPHA con carácter específico.
Propuestos por el Plan para el CGPHA con carácter específico.

Inscritos en el CGPHA con carácter genérico.
Propuestos por el Plan para el CGPHA con carácter genérico.

Se localizan en planos respectivamente con las siglas VM bic, VM esp o VM gen.

Valor Singular (VS): Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior, edificios del patrimonio residencial y civil de Baza de los siglos XVI al XVIII y algunos del Siglo XIX con permanencias anteriores, de gran superficie en planta y en muchos casos de patio central. Son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues, además de contar con las fachadas más significativas, su organización tipológica presenta elementos de alto valor espacial y arquitectónico. Se trata por tanto de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación según las definiciones expresadas en el Art. 12.12. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior e interior de la edificación, que implica genéricamente los siguientes elementos: la fachada, pues reúne valores de gran interés simbólico, su escala, orden y composición, ejercicios de ornamentación de gran interés. Así como el mantenimiento de elementos correspondientes a su organización tipológica y estructural interior como espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, elementos de valor artístico-estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc, con especial respeto de los elementos referidos en su ficha correspondiente. Será preceptivo, en el momento en que los propietarios pretendan actuar, presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico exhaustivo del estado actual del edificio para ser valorado la administración tutelar. Se localizan en planos con las siglas VS.

Valor Tipológico (VT): Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado de Baza, edificios del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor añadido pues, además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico. En este nivel se han incluido la práctica totalidad de las tipologías de Residencia Unifamiliar o Plurifamiliar de gran superficie en planta y patio central, casas burguesas, casas de renta, etc., de los Siglos XVI al XIX. Se trata de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial, siempre conservando los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha, excepto en aquellas partes del edificio o de la parcela grafiadas en el esquema tipológico en planta de su ficha como "otras construcciones" fuera de la catalogación. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior, que implica genéricamente los siguientes elementos: la fachada, pues reúne suficientes valores de escala, orden y de composición, y el mantenimiento de los elementos principales de su organización tipológica interior: espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, así como elementos de valor artístico tales como columnas, zapatas, alfarjes, etc., con especial respeto de los elementos referidos en su ficha correspondiente. Genéricamente para este Nivel se inspeccionará el inmueble antes de la concesión de cualquier licencia para comprobar la existencia de elementos de valor no expresados en su ficha correspondiente, o aquellos otros ocultos en obra posterior a la original, pudiendo dar lugar a la modificación de la misma, subida de nivel de protección o adición de una nueva ficha de catálogo, tal y como se indica en el Art.12.11.6. Se localizan en planos con las siglas VT.

Valor Ambiental (VA): Este nivel se compone de algunos elementos individualizados en fichas (Ambiental Aislada) y otras edificaciones integradas en conjuntos, lo que hemos denominado Áreas Ambientales (Ambiental de Área). Genéricamente se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular o burguesa de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen, esencialmente, la imagen urbana tradicional de Baza. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior, que indica genéricamente los siguientes elementos: volumetría, fachadas, cubiertas y el mantenimiento con especial respeto de los elementos caracterizadores como: huecos en fachada, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones, salvo en los aspectos que se especifique lo contrario en la correspondiente ficha. Todo ello sin que suponga el vaciado completo de la edificación, teniendo que conservar elementos de su conformación interna conectados con el exterior como altura de plantas, patio si existiera, y acceso. Las edificaciones consideradas individualmente como ambientales, presentan unas cualidades específicas que las

destacan de su propio entorno sin llegar a los niveles anteriores, residiendo fundamentalmente sus valores en las condiciones volumétricas externas y sus fachadas. Tendrán condiciones de protección genéricas de este nivel más las que específicamente se deriven de las características propias de cada elemento. Por la propia configuración del conjunto histórico de Baza organizado a través de barrios o entidades urbanas que se aglutinan en torno a una iglesia y que surgen en mismo periodo diferenciado, o de ciertos lugares del resto del término municipal con entornos similares se ha visto necesaria la definición, en este catálogo, de las llamadas Áreas Ambientales. Estas áreas permiten delimitar recintos en los que se mantienen características similares de fundación, imagen urbana, tipología, callejero, paisaje, etc. Se ha pretendido con ello conducir el catálogo hacia la búsqueda de estos elementos definitorios de las características propias de cada área o en su caso barrio, conducente a su vez a una norma que sea sensible a esta condición particular de cada zona. En el conjunto histórico se han establecido, finalmente, 14 áreas, en las que se han descrito sus características históricas-urbanas-arquitectónicas. Se trata de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración parcial o mayoritaria con respeto de los elementos a conservar. A estas condiciones de ordenación genéricas se vendrán a añadir las que surjan de este reconocimiento por áreas que irán encaminadas a preservar y potenciar los elementos caracterizadores de cada una de ellas. Los elementos comprendidos en este nivel se pueden localizar en planos con las siglas VA o VA más las iniciales de su correspondiente área ambiental.

Sección 3ª: Condiciones comunes a todos los niveles de protección.

Artículo 12.16 Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

1. Las parcelas de los edificios del Conjunto Histórico nunca podrán agregarse o segregarse.

2. Se permiten como excepciones aquellas parcelas que aparecen grafiadas explícitamente en los planos de ordenación del Plan General. Se entiende que son casos excepcionales ya que el Plan debe proteger la estructura parcelaria de la ciudad.

3. Una vez que se justifique esta situación, que deberá ir documentada en el expediente que a tal efecto se prepare, se deberá realizar un proyecto de reparcelación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y con el informe previo favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

3.1 El proyecto de reparcelación tendrá la siguiente documentación:

a) Documentación gráfica del estado actual de las parcelas con sus edificaciones cuando existieran a escala 1:100, alzados, plantas, topografía etc.
b) Justificación de los motivos de segregación o agregación, a nivel registral, histórico, arquitectónico, urbano, patrimonial… que justifique los motivos y las necesidades de la modificación parcelaria.

3.2 Del resultado final de la agregación o segregación se realizará, a nivel de Proyecto Básico, una propuesta arquitectónica (escala 1:100) con alzados, plantas, secciones etc., donde se visualice los contenidos fundamentales de la propuesta en relación con el entorno edificado. La memoria de este Proyecto Básico tendrá los contenidos justificativos urbanos, arquitectónicos necesarios.

3.3 La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos, edificabilidad especificados en el Plan General.

3.4 Una vez aprobado este Proyecto de Reparcelación tanto por Cultura (Informe vinculante favorable) como por el Ayuntamiento se podrá realizar el Proyecto de Ejecución que desarrolle la propuesta aprobada.

Artículo 12.17 Condiciones de Uso.

1. Las condiciones de uso de las edificaciones protegidas quedarán fijadas por lo expresado en el Plano de Ordenación y en la Ficha específica de Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, que recomienda y/o prohíbe algunos usos específicamente; estas determinaciones prevalecen sobre los usos permitidos en la zona del Conjunto Histórico en que se encuentren ubicados.

2. Los edificios catalogados, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 12.18 Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de ordenación de las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural prevalecerán sobre las correspondientes normas de zona de la edificación y sobre la determinación de alturas establecida en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que no sean originales del edificio, como criterio general podrán ser eliminadas o sustituidas en su caso, y según lo dispuesto en la fichas de Catálogo correspondiente.

3. En todo caso, las alturas previstas en las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural será de aplicación en la primera crujía desde las alineaciones exteriores.

Artículo 12.19 Condiciones estéticas de edificación.

1. En cuanto a las condiciones estéticas de estas edificaciones, se atenderá a lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico, siempre y cuando no sean contradictorias con lo expresado en su ficha individualizada de Catalogo, cuyas determinaciones prevalecerán siempre sobre las primeras.

2. El Ayuntamiento de Baza promoverá la eliminación progresiva de aquellos elementos que distorsionen o alteren los valores que justificaron su catalogación.

Artículo 12.20 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, siempre que no sean contradictorias con la protección del edificio catalogado.

Sección 4ª: Protección de Edificaciones de Valor Monumental (VM).

Artículo 12.21 Definición y Ámbito de aplicación.

1. El Valor Monumental se divide en tres niveles:

B.I.C. Bienes de Interés Cultural, declarados o incoados,
Inscritos o propuestos por el presente Plan en el CGPHA con carácter específico.
Inscritos o propuestos por el presente Plan en el CGPHA con carácter genérico.
Se localizan en planos respectivamente con las siglas VM bic, VM esp o VM gen.

2. Este nivel se ha asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente, por tratarse de edificios de notable interés histórico, artístico y arquitectónico, y de carácter monumental para la ciudad. Se trata por tanto de los edificios más singulares y de mayor valor de la ciudad.

Artículo 12.22 Condiciones particulares de edificación.

1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios de la técnica la conservación, consolidación y mejora de los bienes declarados de interés cultural que no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Administración Cultural Competente.

2. Las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizarán con carácter excepcional y siempre que

los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Sección 5ª: Protección de Edificaciones de Valor Singular (VS)

Artículo 12.23 Definición y Ámbito de aplicación.

1. Este nivel se ha asignado a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior, edificios del patrimonio residencial y civil de Baza que son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues, además de contar con las fachadas más significativas, su organización tipológica presenta elementos de alto valor espacial, artístico y arquitectónico.

2. Los edificios comprendidos en este nivel son los identificados en el Plano de Catálogo genéricamente con las siglas VS.

Artículo 12.24 Condiciones particulares de la edificación.

1. Los bienes de esta categoría incluidos o propuestos para su inclusión en el CGPHA no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Administración Cultural Competente.

2. En los bienes inmuebles de esta categoría Las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Sección6ª: Protección de Edificaciones de Valor Tipológico (VT)

Artículo 12.25 Definición y Ámbito de aplicación.

1. Este nivel de ha asignado a los edificios que destacan del conjunto edificado de Baza, edificios del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor añadidos pues, además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico.

2. Los edificios comprendidos en este nivel son los identificados en el Plano de Catálogo genéricamente con las siglas VT.

Artículo 12.26 Condiciones particulares de la edificación.

1. En este nivel, además de los tipos de obras permitidos en el nivel anterior, se admiten las obras de reestructuración parcial, conservando siempre los elementos especificados en su ficha individual de catálogo.

2. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior: volumetría, fachada y cubiertas; y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior, espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, elementos de valor artístico estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc. Con especial respeto de los elementos especificados en su ficha respectiva.

3. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha, a excepción de las partes grafiadas en el esquema tipológico en planta de su ficha como “otras construcciones”, e integrarlos de forma coherente en el conjunto. Igualmente deberán conservarse e integrarse aquellos elementos que se consideren de interés a la vista del levantamiento de la edificación y del anteproyecto de edificación que se proponga.

4. La modificación de fichas de Catálogo deberá requerir la autorización de la Consejería de Cultura y tramitarse como Modificación Puntual del Plan Especial.

Sección 7ª: Protección de Edificaciones de Valor Ambiental (VA).

Artículo 12.27 Definición y Ámbito de aplicación.

1. Este nivel se compone por un lado de edificaciones aisladas y por otro de conjunto de edificaciones integradas en Áreas Ambientales.

2. Este nivel de protección se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular o burguesa de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen esencialmente la imagen urbana tradicional del Conjunto Histórico de Baza.

3. Se define Área Ambiental a aquella que permite delimitar recintos en los que se mantienen características similares de fundación, imagen urbana, tipología, callejero, paisaje, etc.

4. Los edificios comprendidos en este nivel son los identificados en el Plano de Catálogo con las siglas VA o VA más las iniciales de su correspondiente área ambiental.

Artículo 12.28 Condiciones particulares de la edificación.

1. Los tipos de intervenciones permitidos además de los autorizados en los niveles anteriores son las obras de reestructuración mayoritaria con respeto de los elementos a conservar señalados en las Fichas de Catálogo. El Plan programa, con un límite máximo de tres años para su realización, la ampliación de las fichas del catálogo para el Nivel Ambiental.

2. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior, que indica genéricamente: volumetría, fachada y cubiertas; y el mantenimiento específico de los elementos caracterizadores como huecos en fachada, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones. Estas consideraciones genéricas se completarán y matizarán con las especificaciones individuales de las fichas de catálogo.

3. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha.

4. En ningún caso las intervenciones de reestructuración mayoritaria conllevarán el vaciado completo de la edificación, teniendo que conservar elementos de su conformación interna conectados con el exterior como altura de plantas, patios y acceso.

5. Salvo que se exprese lo contrario en la Ficha de Catálogo específica del bien, se podrán autorizar, con carácter excepcional, obras puntuales de reforma de huecos en la fachada siempre que estén debidamente justificadas y no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada, previo informe favorable de la Administración cultural competente.

CUADRO SÍNTESIS DE INTERVENCIONES PERMITIDAS

	Nivel de Catalogación	Tipos de intervenciones permitidas
VM	Valor Monumental (bic, esp, gen)	Conservación, restauración y rehabilitación.
VS	Valor Singular	Conservación, restauración y rehabilitación.
VT	Valor Tipológico	Conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial.
VA	Valor Ambiental	Conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial o mayoritaria.

Sección 8ª: Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Artículo 12.29 Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con los edificios catalogados colindantes, de forma que se justifique la actuación. Si la importancia de la actuación lo hiciera preciso el Ayuntamiento de Baza podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle en el que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes. Estas construcciones podrán someterse al procedimiento de consulta establecido en el Artículo 7.9 de estas Normas.

Sección 9ª. Normas de Procedimiento.

Artículo 12.30 Proyectos de obra.

Para todos los niveles de protección será preceptivo, en el momento en que los propietarios soliciten licencia de obra, presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico exhaustivo del estado actual del edificio para ser valorado por la Administración Tutelar.

Artículo 12.31 Régimen de licencias en los BIC, catalogación específica o genérica y perímetros de afección propuestos.

1. En virtud de lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, en las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción genérica, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a los perímetros de afección propuestos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura. No podrán, por tanto, otorgarse licencias para la realización de obras hasta que dicha autorización haya sido concedida.

2. Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles enumerados en el apartado anterior, incluirán con la solicitud para la obtención de la licencia de obras, un ejemplar más del proyecto para su remisión a los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

Artículo 12.32 Régimen de licencias en el Conjunto Histórico.

La declaración de un Conjunto Histórico...[Artículo 20 de la LPHE]...De acuerdo con lo establecido por el artículo 20 de la LPHE, una vez que el presente Plan obtenga el informe favorable de la Consejería de Cultura, el Ayuntamiento de Baza será competente para autorizar directamente las obras de edificación, exceptuando los que sean BIC, monumentos declarados o catalogados específicamente en el CGPHA, así como los que estén comprendidos en sus respectivos entornos. En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Sección 10ª. Deberes generales de conservación de los inmuebles

Artículo 12.33 Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de los inmuebles.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de las edificaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán destinarlos efectivamente al uso previsto en el planeamiento urbanístico y adoptar las actuaciones necesarias para su conservación, mantenimiento y custodia, de acuerdo con lo establecido en el Art. 245 de la Ley del Suelo (deber de conservación), Art.. 36,1 de la L.P.H.E y Art. 15 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:

Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.

Las obras de reparación necesarias que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, (Se entiende por obras de reparación necesarias las indispensables para consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, para restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de seguridad). repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

3. Debido al carácter de Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Baza, los propietarios, y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores de edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección establecido por el Plan General, en desarrollo de la LPHE.

4. En todo caso los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los bienes estarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico, debiendo proceder a la rehabilitación de los edificios en los casos y en las condiciones que establezca el Plan General de acuerdo con los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación contemplados en el Art. 21 de la Ley del Suelo.

5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes catalogados cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

6. En caso del incumplimiento de los deberes de conservación por parte del propietario de un inmueble, con el consiguiente estado de inseguridad del edificio y peligro físico para las personas y bienes; el Ayuntamiento podrá iniciar un expediente de expropiación de ese inmueble basado en el incumplimiento de la función social y las obligaciones del propietario de los deberes de conservación, sin que se tenga delimitar previamente Unidades de Ejecución específica, ni tramitar un expediente de ruina de esa finca.

Artículo 12.34 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones.

A los efectos previstos en el artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

a) Condiciones de seguridad:

- Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.
- Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.
- Los revestimientos de fachadas, los aleros o cornisas, voladizos de balcones, galerías y otros elementos exteriores, se mantendrán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.
- Las redes de accesos: portal, escaleras y demás elementos, poseerán unas adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.
- Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

b) Condiciones de salubridad:

- Los edificios contarán al menos con instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua, conducciones de saneamiento y aparatos sanitarios (en viviendas comprenderán al menos lavabo, inodoro y plato de ducha y/o baño) en buen estado de funcionamiento.
- En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse asimismo en buen estado.
- La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.

c) Condiciones de ornato:

- Las fachadas, medianeras vistas y demás elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante el pintado y la limpieza, y la reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- Todos los inmuebles emplazados dentro de los núcleos de población deberán encontrarse debidamente encalados en todos sus paramentos verticales exteriores o visibles desde el exterior de la vía pública.

Artículo 12.35 Colaboración de la administración en la conservación de los inmuebles.

Cuando existan razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación de los inmuebles, las Administraciones competentes podrán subvencionar parte de los costes de acuerdo con la regulación que se establezca a través de los Programas de Ayuda a la Rehabilitación de Edificios u otras normativas o reglamentos de incentivos y fomento que se desarrollen.

Artículo 12.36 Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de edificios.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los edificios catalogados deberán garantizar su conservación y, en su caso, promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y de sus elementos de interés histórico y ambiental de acuerdo con su Nivel de Protección.

2. En particular los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de edificios que incluyan elementos exteriores señalados como disconformes o distorsionantes en la ficha de Catálogo y/o en Planos de Ordenación, deberán proceder a suprimirlos, sustituyéndolos, en su caso, por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones del Plan General. Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas-fuesen total o parcialmente disconformes.

3. La propiedad acometerá a iniciativa propia el tipo de actuación que en cada caso establece el Plan, o la realizará a instancias de las Administraciones competentes mediante las órdenes de ejecución preceptivas.

4. Las Áreas de Rehabilitación Concertada o las Áreas con Programas Sectoriales previstos en el Plan General servirán para incluir, entre otras acciones, las medidas que permitan corregir las distorsiones: huecos, cartelería, volúmenes etc.

Artículo 12.37 Obras de interés arquitectónico o ambiental de carácter ordinario.

1. Son las obras cuya ejecución se encuentran determinadas por el deber general de conservación de los edificios.

2. Se considerarán como obras de carácter ordinario, en fachadas o espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés, las siguientes:

Revocos, enfoscados y pinturas u otros revestimientos en parámetros verticales; reparación y reposición de materiales pétreos.

Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos existentes, como aleros y cornisas, cerrajerías, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.

Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.

Supresión o sustitución de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.

Artículo 12.38 Obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

1. Son las obras cuya ejecución afectan a elementos arquitectónico o decorativos protegidos por el Plan General.

2. Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios:

Recuperación de acabados especiales en fachadas, que hayan sido alterados o suprimidos. Se incluirán en estas obras la supresión de revestimientos inadecuados y la restitución por otros conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio.

Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originales del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se entienden incluidas entre estas obras las de restauración o recuperación de carpinterías singulares, las de restauración o reposición de balaustres originales, etc.

Obras de restitución de la composición original de fachadas.

3. Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición original, o en frentes comerciales con elementos que ocultan pilares, pilastras u otros componentes de la estructura vertical o que incluyen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se podrán considerar como obras de carácter extraordinario las que permitan alcanzar una integración formal coherente, mediante la restitución de las partes que hubieran sido alteradas o la instalación de elementos adecuados.

4. Podrán ser también consideradas como obras de carácter extraordinario, las que se dirijan a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores del edificio, como pavimentos o elementos ornamentales de paramentos verticales u horizontales de portales, escaleras, vidrieras decorativas, etc.

5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes del patrimonio histórico y en las obras de carácter extraordinario a través de los Programas previstos en el Plan General u otros Programas o Convenios que se establezcan con carácter puntual.

Artículo 12.39 Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente norma, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la

consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 12.40 Ordenes de ejecución de obras de conservación

1. El Ayuntamiento y demás Administraciones en el ámbito de sus competencias ordenará a los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en el deber general de conservación, así como la ejecución de las obras de conservación y mantenimiento de los edificios e instalaciones de acuerdo con el nivel de protección establecido en el Plan General.

2. La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones o a instancias de cualquier interesado.

3. Las obras se ejecutarán a cargo de los propietarios en las condiciones que establece la legislación vigente.

Artículo 12.41 Ordenes de ejecución de obras de interés arquitectónico.

1. De acuerdo con lo previsto en el Art. 246 L.S., el Ayuntamiento y demás organismos competentes, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles de la vía pública, para su adecuación arquitectónica, o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del presente Plan.

2. La orden de ejecución distinguirá:

Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, definidas por tanto en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.

Las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

3. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.

Las obras de carácter extraordinario que excedan del deber de conservación serán costeadas por la Entidad que las hubiera ordenado.

Artículo 12.42 Procedimiento para la ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

La emisión de órdenes de ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, por parte de la Administración, se ajustará a uno de los procedimientos siguientes:

La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo y el procedimiento para el control de su ejecución. El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas que excediera de su deber de conservación, en las condiciones establecidas en la orden.

La orden podrá limitarse a describir genéricamente, los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.

Artículo 12.43 Ejecución subsidiaria de las obras.

1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueran requeridos por la Administración competente, en el plazo y forma debidas, la Entidad que hubiese emitido la orden o el requerimiento, conforme a lo establecido en la L.S., L.P.H.E., y Ley de Procedimiento Administrativo podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas.

2. Si se trata de obras comprendidas dentro del deber general de conservación de los inmuebles o de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse.

Si se trata de obras de consolidación o reparación que excedieran del deber general de conservación, o de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas sino en la parte correspondiente al límite de dicho deber

Sección 11ª. Declaración de ruina y demolición de las edificaciones.

Artículo 12.44 Situación legal de ruina urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente (Según Art. 24 de la 16/85 en relación con el 36 de la propia Ley) , en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b) Constituirá al propietario en las obligaciones de: a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida, o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

c) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOUA.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

Artículo 12.45 Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

1. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del in-mueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Artículo 12.46 Ruina física inminente.

1. 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 del municipio al que pertenezca estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Artículo 12.47 Ruina inminente y demolición en edificios catalogados y en el Conjunto Histórico.

A) Para los edificios no incluidos en el Conjunto Histórico de Baza, así como no afectados por ninguna otra protección específica ni estén incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio del presente Plan se regirán por lo dispuesto en el Art. 9.22., no siendo objeto del presente Titulo.

B) Para las edificaciones afectadas por declaración o incoación de Bien de Interés Cultural (Conjunto Histórico de Baza):

1. Las obras de demolición en monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se regirán por su legislación específica, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 24 de la LPHE. Esto supondrá el traslado a la Administración Cultural competente de los procedimientos de ruina o mal estado de conservación que se inicien en cualquier inmueble dentro del límite del Conjunto Histórico, así como de cualquier otro inmueble afectado por declaración o incoación como BIC.

C) Para las edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Baza:

1. La firmeza de la declaración de ruina inminente no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan, en aplicación del Art. 157.3 B) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo adoptar el propietario obligaciones referidas en el citado artículo para la consolidación y reparación del inmueble.

2. No será posible la demolición por ruina inminente de edificios o elementos incluidos en el Catálogo del presente Plan sin que previamente haya sido tramitado el correspondiente expediente de Descatalogación, según se define en las presentes Normas. Dicho expediente se tramitará ante el Ayuntamiento que lo elevará ante la Consejería de Cultura, siendo preceptivo informe previo y vinculante.

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 Elementos 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.

Sección 12ª. Expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo.

Artículo 12.48 Contenidos de los expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo de un inmueble.

1. La Descatalogación y/o Modificación del Nivel de Catalogo de un inmueble es un procedimiento excepcional y como tal debe entenderse. Solamente es posible tramitar estos expedientes cuando se demuestre la pérdida y /o disminución del valor patrimonial y arquitectónico por el que fueron objeto de su inclusión en el Catálogo, o la existencia de valores culturales en el mismo que justifiquen un aumento de su nivel de protección o su incorporación al Catálogo. El propietario y/o promotor del inmueble, tramitará este expediente ante el Ayuntamiento respectivo que lo elevará ante la Consejería de Cultura. La aprobación de este expediente por el Ayuntamiento se producirá con el informe previo favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

2. La documentación mínima a presentar es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los técnicos de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar.

Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.

Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos,...que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.

Proyecto Básico de la futura edificación con la definición de sus plantas, alzados y secciones, y la indicación, en su caso, de aquellas partes del edificio primitivo que se conservan debidamente integradas dentro de la nueva edificación.

En la nueva propuesta la superficie construida de la nueva edificación se verá reducida en un 20% con respecto a la del edificio catalogado que se demuela, y no podrá aumentar ni la altura de la edificación primitiva –

tanto medida en metros como en número de plantas salvo ni su ocupación en planta. Excepcionalmente, podrá autorizarse el aumento de la altura libre hasta llegar al mínimo establecido por el plan al establecer las condiciones mínimas de habitabilidad de los edificios, siempre que ello no afecte a su adecuada inserción dentro de la trama urbana ni a la ocultación de vistas panorámicas señaladas expresamente por los planos de ordenación. Por último, deberá justificarse que las características volumétricas del nuevo inmueble son adecuadas para su correcta inserción dentro de la trama urbana.

3. En el informe vinculante de la Consejería de Cultura y/o en la Aprobación del Ayuntamiento, en el caso de que sea favorable, se podrá determinar el alcance de las obras y sistema de actuación a realizar en el edificio, pudiendo prohibirse entre otras cosas la realización de sótanos y semisótanos. El promotor actuará conforme a los criterios de esta normativa y a las directrices emanadas en la resolución de este expediente, que en todo caso deberá ser previo a la posible autorización de las obras de demolición.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles descatalogados, así como en los restantes inmuebles comprendidos en el Conjunto Histórico 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.

Sección 13ª. Agregaciones y segregaciones.

Artículo 12.49 Agregaciones y segregaciones.

A) Para las edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Baza:

1. En edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, no están permitidas las agregaciones o segregaciones de parcelas. Solo se podrán modificar parcelarios excepcionalmente si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones del Conjunto Histórico. Con carácter excepcional y siempre con informe previo favorable de la Administración Cultural competente, se podrán permitir operaciones de agregación o segregación, si quedará demostrado debidamente en la documentación presentada al efecto que dicha operación es necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del bien inmueble.

2. La documentación mínima a presentar para solicitar agregación o segregación de parcelas es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los técnicos de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

a. Estudio histórico del inmueble. Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar

b. Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.

c. Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

d. Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos, etc. que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.

e. Proyecto Básico de la edificación resultante de la operación con la definición de sus plantas, alzados y secciones.

B) Para el resto de edificaciones y parcelas del Conjunto Histórico de Baza:

1. En edificaciones dentro de la delimitación del Conjunto histórico de Baza, sólo se podrán modificar parcelarios con carácter excepcional, dada la protección genérica de la estructura parcelaria tradicional por parte del Plan, si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones y la estructura parcelaria del Conjunto Histórico.

2. Una vez justificada la actuación debidamente, deberá ser documentada a través de un proyecto de reparcelación, y aprobada por el Ayuntamiento con informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura.

3. La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos o edificabilidades especificados en el Plan.

4. El Plan General recogerá específicamente de forma gráfica las actuaciones de reparcelación que sean convenientes e imprescindibles para la consecución de los fines generales de estructuración del Conjunto Histórico de Baza. Se deberán reconocer en su momento a su vez, las parcelaciones fruto de actuaciones urbanas anteriores a la Aprobación Inicial del presente Plan y que no hayan sido grafiadas específicamente siempre que se documente debidamente dicha condición.

5. En todo caso para la agregación o segregación de parcelas, se deberá seguir el procedimiento establecido en el Artículo 12.16.

Artículo 12.50 Situaciones de engalabernos.

Las situaciones de engalabernos serán tratadas y resueltas de forma que se resuelvan en sentido de la recuperación y puesta en valor de la estructura parcelaria original del Conjunto Histórico.

CAPÍTULO VI: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Sección 1ª. Disposiciones Preliminares.

Artículo 12.51 Patrimonio Arqueológico.

1. Se entiende como Patrimonio Arqueológico aquel integrado por los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

2. A los efectos de la legislación de protección de patrimonio histórico, se reputarán hallazgos casuales, con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, los descubrimientos de bienes muebles o restos materiales, incluidos elementos geológicos o paleontológicos, susceptibles de estudio mediante metodología arqueológica que se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole.

Artículo 12.52 Protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente, que, mediante los procedimientos de inspección y control idóneos, comprobará que los trabajos estén planteados y desarrollados conforme a un programa detallado y coherente que contenga los requisitos concernientes a la conveniencia, profesionalidad e interés científico (Art. 42.1 LPHE).

2. La protección del Patrimonio Arqueológico del Conjunto Histórico de Baza se realiza mediante el establecimiento de cinco Niveles de Cautela Arqueológica, desarrollando para cada uno de ellos la normativa específica en la que se determina la intervención arqueológica necesaria, previa a cualquier actuación que pueda afectar al subsuelo o a restos emergentes arqueológicos. Dicha actuación o intervención arqueológica estará siempre sometida a la consideración previa de la Administración Cultural competente.

3. Dada la entidad del Conjunto Histórico de Baza y la falta de trabajos arqueológicos previos que hubieran permitido aportar datos sobre la importancia de los restos subyacentes, se recomienda una investigación arqueológica continuada según los Niveles de Cautela establecidos por la presente normativa.

4. Los sótanos dentro del Conjunto Histórico tendrán un carácter excepcional. Su viabilidad deberá ser considerada dentro de la figura de planeamiento que proceda (estudio de detalle o plan parcial). Los restos arqueológicos que existan se deberán conservar bajo rasante o cimentación, tendiendo a la conservación de aquellos elementos huecos bajo rasante (bodegas, bóvedas, sótanos existentes, aljibes, etc.). El Plan propone la conservación de restos arqueológicos bajo rasante u otros elementos de interés como bodegas, bóvedas, aljibes, etc, en la edificación o actuación en que se integren, cuando así lo determine el informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

Artículo 12.53 Actividades Arqueológicas.

1. Se entiende por Actividades Arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterradas, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas, y unidades de estratificación de interés histórico.

2. En función de las características de las actividades se distinguen las siguientes modalidades, que pueden combinarse a su vez en la realización de un mismo trabajo arqueológico:

a) Excavación arqueológica.
b) Prospección arqueológica.
c) Reproducción y estudio directo de arte rupestre.
d) Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.
e) Actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición.
f) Estudio y, en su caso, documentación gráfica de yacimientos arqueológicos, así como de los materiales depositados en Museos.

3. Las excavaciones arqueológicas se clasifican en los siguientes tipos:

a) Excavación arqueológica extensiva.
b) Sondeo arqueológico.
c) Control arqueológico de movimientos de tierra.
d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

Artículo 12.54 Excavación arqueológica extensiva.

Es aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.

Artículo 12.55 Sondeo arqueológico.

Es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.

Artículo 12.56 Control arqueológico de movimientos de tierra.

Es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles. El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierra deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el periodo de tiempo imprescindible para su registro adecuado.

Artículo 12.57 Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

Artículo 12.58 Régimen de autorizaciones de las actividades arqueológicas.

1. De conformidad con lo previsto en el Artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de P.H.A., será necesaria la previa autorización de la Consejería de Cultura para la realización de actividades arqueológicas.

2. Las modalidades de actividades arqueológicas a efecto de su autorización son:

Actividad arqueológica preventiva, que es la que debe realizarse en cumplimiento de lo dispuesto de el Art. 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, aprobado por el Decreto 19/1995, de 7 de Febrero.

Actividad arqueológica urgente, que es la que no estando impuesta por una norma, se considera por la Consejería de Cultura que debe ejecutarse en el caso de que concurran circunstancias de peligro de pérdida o destrucción del Patrimonio Arqueológico o en los casos de suspensiones de obras motivadas por la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos.

3. La realización de actividades arqueológicas tanto preventivas como urgentes que se produzcan dentro del Conjunto Histórico de Baza, con independencia del nivel de cautela preestablecido, correrán a cuenta del promotor de la obra.

Artículo 12.59 Proyectos de Actividad Arqueológica.

1. El Proyecto de Actividad Arqueológica definirá las condiciones en las que debe llevarse a cabo la actividad arqueológica y constituye el punto de partida de la intervención general sobre la parcela.

2. El Proyecto de Actividad Arqueológica debe contar de cara a su tramitación, con la petición a cargo del promotor y el presupuesto del 20% destinado a conservación, según lo previsto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Art.12 del Decreto 168/2003 de 17 de julio).

3. El Proyecto de Actividad Arqueológica tendrá como mínimo los siguientes contenidos:

a) Identificación:

Nombre de la actividad y/o promoción. Si se trata de un estudio arqueológico en sí mismo, desvinculado por tanto de la posible promoción que se lleve a cabo posteriormente, no será necesario hacer constar el título de la promoción.

Nombre y dirección del promotor.

Autorización de la propiedad para la realización de la actividad.

Nombre y titulación de los técnicos arqueólogos y demás facultativos que intervengan en la misma.

Situación de la obra: dirección y referencia catastral en caso de solares o edificaciones y nombre de los espacios afectados en caso de infraestructuras.

b) Desarrollo:

Memoria suscrita por el arqueólogo explicando el tipo de trabajo arqueológico que debe desarrollarse en función del tipo de obra prevista, teniendo en cuenta la zonificación y nivel de intervención admisible según este PGOU, o las figuras de protección específicas de afección. Dicha memoria contendrá como mínimo:

El análisis del contexto histórico del inmueble o terreno sobre el que se intervendrá, evaluando para ello tanto la documentación de fuentes históricas como los datos existentes aportados por otros trabajos arqueológicos precedentes.

La justificación y/o explicación de los objetivos científicos de la actividad.

La justificación de la metodología de la actividad y el sistema de registro a utilizar por el equipo técnico.

La duración prevista para la actividad y, en su caso, las fases previstas para las diversas labores, así como la composición del equipo humano y el material a emplear en la actividad.

Plano donde se indique la posición de la actividad según proceda.

Valoración económica de los trabajos, mediante la elaboración de un presupuesto económico desglosado en función de las diversas fases previstas para la actividad, incluyendo, en su caso, las medidas de conservación preventivas de la zona en la que se ha desarrollado la actividad.

Estudio de Seguridad y Salud en el Trabajo que sea exigible al tipo de actividad que se va a realizar, firmado por técnico competente.

Memoria elaborada por un técnico, arquitecto, ingeniero u otro facultativo competente para el proyecto de obra de que se trate, donde se explique sucintamente la intervención que se va a desarrollar y la posible afección del subsuelo por excavación para sótanos, recalces, cimentaciones, infraestructuras etc. También se indicarán todas las medidas de tipo técnico a adoptar: entibaciones, apeos etc. Igualmente se deberá indicar la situación legal del inmueble –caso de afecciones urbanísticas o de protección del patrimonio–, su estado de conservación y las afecciones existentes con fincas colindantes –servidumbres, medianerías, etc.–. Deberán también incluirse cuantos elementos de representación gráfica del estado actual del inmueble y, en su caso, de su futuro estado una vez rehabilitado, reformado y/o sustituido se estimen necesarios por parte de los técnicos redactores del proyecto de obra para la perfecta comprensión de la intervención a llevar al cabo sobre el inmueble, y en todo caso y como mínimo, plantas, alzados y secciones a escala de los citados estados del inmueble.

Plano de situación.

Plano del solar o planta baja esquemática de estado actual del inmueble, indicando la situación-extensión del sótano o semisótano futuros y cualquier intervención puntual, que juzgándose necesaria para el futuro edificio, pueda interferir con valores arqueológicos de la finca. Cuando se trate de infraestructuras en espacios públicos, se indicará dónde van a localizarse los tendidos de instalaciones en un plano general a escala suficiente. En todos los casos citados se señalará en centímetros la profundidad que van a alcanzar los trabajos de remoción del subsuelo.

Fotografías del solar. Si se trata de un edificio, una fotografía por cada fachada y una del patio principal si lo tuviese y de los espacios libres más significativos. En el caso de excavación por obras de infraestructura en vía pública no serán necesarias las fotografías.

c) Condiciones de visado profesional:

Por tratarse de un trabajo, que en buena parte de los casos va a ser multidisciplinar, es exigible al menos el visado del Colegio de Arquitectos y/o Arquitectos Técnicos, o Ingenieros y/o Ingenieros Técnicos, cuando intervengan algunos de estos profesionales. La intervención del arqueólogo o del etnólogo estará, en cuanto a visado profesional, sometida a lo que establezca la normativa vigente.

En todo caso el contenido de los Proyectos de Actividad Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente. En todo caso, los documentos a presentar para la tramitación del Proyecto de actividad arqueológica se ajustarán a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio (BOJA núm. 134), por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas

Artículo 12.60 Informe Final de la Actividad Arqueológica.

1. Una vez finalizada la intervención arqueológica, se procederá por parte del arqueólogo a la emisión del Informe Final de la Intervención Arqueológica, del que se facilitarán ejemplares tanto a la propiedad como a la administración competente. Dicho Informe Final presentará un contenido estructurado en los siguientes apartados:

a) Informe técnico descriptivo de la actividad.

Indicará las noticias históricas conocidas, así como el planteamiento técnico aplicado y los resultados secuenciales obtenidos. Deberá señalar la aportación que la actividad arqueológica ha tenido para la caracterización histórica de la zona donde se ubica la misma, así como para el conjunto de la ciudad.

Asimismo se hará constar en capítulo aparte las conclusiones y el grado de afectación, presentando un comentario razonado y los criterios argumentales asumidos sobre la conservación o no de las estructuras documentadas, su posible integración en el nuevo proyecto urbanístico, etc.

La propuesta de conservación o remoción de los restos arqueológicos deberá evaluarse en función de los siguientes parámetros:

- Descripción y valoración justificativa de los vestigios recuperados y/o localizados durante la actividad arqueológica.
- Justificación gráfica y descriptiva de la integración de los restos arqueológicos, caso que se proponga dicha alternativa, sobre el proyecto de obras.
- Medidas cautelares de carácter urgente que aseguren la salvaguarda de los restos arqueológicos que en su caso haya que conservar.

b) Información gráfica.

En este apartado se incluirá la planimetría general y la planimetría por fases secuenciales y/o períodos culturales o en su defecto por épocas históricas. Asimismo se hará constar la inclusión de fotografías generales y en detalle y su identificación referenciada en el texto, con objeto de hacer inteligible la presentación de los resultados.

c) Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

Deberá incluirse en el Informe Final de la Actividad Arqueológica la correspondiente entrega del Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

Artículo 12.61 Memoria Científica de la Actividad Arqueológica.

El contenido de la Memoria Científica de la Actividad Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente y se ajustará a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se apruébale Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 12.62 Medidas de Actuación tras la Actividad Arqueológica en Yacimientos Arqueológicos.

1. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirá las diferentes medidas de actuación, a saber:

a) Documentación y levantamiento de las estructuras.
b) Conservación baja cubrimiento no visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, cuando fuera el caso, donde se recoja el diseño del cubrimiento adecuado y las medidas de conservación.
c) Conservación e integración visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta conservación e integración en el diseño de la edificación de los restos. Si la integración de los restos no requiere un reformado del proyecto de obras, será necesario en cualquier caso, un proyecto de conservación y de adecuación de dichos restos.

2. En el caso de aparición de estructuras antiguas de interés integradas en estructuras emergentes, se consideraran las siguientes medidas de actuación:

a) Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras.
b) Integración en el diseño de edificación.

Sección 2ª. Niveles de Cautela Arqueológica. Zonificación.

Artículo 12.63 Ámbito de aplicación.

1. Los niveles de cautela arqueológica se corresponden en el Plano de Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza con Zonas Arqueológicas identificadas mediante el grafiado de perímetros cerrados.
2. En estas zonas arqueológicas, las normas derivadas de los niveles de cautela asignados, serán de aplicación sobre las parcelas, vías y espacios públicos de éstos ámbitos.
3. De la conjunción de la Zona Arqueológica, su nivel de cautela y el tipo de proyecto a realizar se derivarán los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos de éstos ámbitos.

Artículo 12.64 Niveles de Cautela Arqueológica.

Los diferentes niveles de cautela arqueológica establecidos en el Conjunto Histórico de Baza son:
Nivel de Cautela Arqueológica de Conservación Preferente. (Plano de Catálogo: Zona ACP)
Nivel de Cautela Arqueológica de la Muralla de la Medina. (Plano de Catálogo: Zona MM)
Nivel de Cautela Arqueológica A. (Plano de Catálogo: Zona AA)
Nivel de Cautela Arqueológica B. (Plano de Catálogo: Zona AB)

Artículo 12.65 Nivel de Cautela Arqueológica de Conservación Preferente.

1. Corresponde con este nivel el ámbito del Conjunto Histórico de Baza grafiado en el Plano de Catálogo de Protección como Zona Arqueológica ACP. Estas zonas se han individualizado mediante Fichas en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico como Zonas Arqueológicas de Conservación Preferente ACP.

2. En ésta zona se debe atender a una política de conservación preferente, fomentando las actuaciones de conservación, puesta en valor y/o adecuación del entorno, con el objetivo de integrar elementos ya detectados en dichas actuaciones, y de propiciar la segura conservación de elementos del patrimonio arqueológico a detectar en el futuro.

3. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra tendrán que ejecutarse manualmente.

4. Los ámbitos susceptibles de ser delimitados como Zonas Arqueológicas de Conservación Preferente son los que a continuación se señalan:

Recinto de la Alcazaba y restos emergentes de las Murallas de la Medina
Baños Árabes de Marzuela

5. Para las Zonas de Conservación Preferente, se contemplarán las siguientes condiciones particulares de protección:

a) Se prohíbe en estas zonas la realización de cualquier tipo de actuaciones que supongan la remoción del subsuelo salvo aquellas actividades arqueológicas previamente sometidas a consideración de la Administración Cultural competente, que tengan por finalidad el estudio con metodología arqueológica de las mismas.

b) Será obligatorio para cualquier proyecto de intervención o actuación en estas zonas, del carácter que sea, el sometimiento previo a la consideración de la Administración Cultural competente. Sólo podrán autorizarse actuaciones que contengan entre sus objetivos la puesta en valor de los restos, así como consolidaciones, restauraciones, etc. Dentro de estos proyectos podrán tener lugar intervenciones puntuales de apoyo a los mismos. La viabilidad de tales intervenciones quedará vinculada al resultado de las investigaciones arqueológicas, que deberán asegurar la no afección sobre otros restos soterrados o sobre el bien que pretende ponerse en valor, y/o la puesta en valor del mismo. En cualquier caso se asegurará con la actuación que se autorice la adopción de aquellas medidas necesarias para la preservación de las estructuras descubiertas, así como aquellas otras que vengan a paliar las afecciones negativas, en su caso, derivadas de la propia intervención arqueológica.

c) En el caso de que los restos descubiertos sean susceptible de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), la Administración Cultural competente instará la incoación de los expedientes correspondientes.

d) En el caso de aparición de nuevos restos, los proyectos e intervenciones de consolidación, restauración y restitución de los restos, deberán ser sometidos previamente a la consideración de la Administración Cultural competente.

6. En las intervenciones ligadas al Plan Especial de la Alcazaba, se estará a lo dispuesto en su estudio específico, que se adjunta al presente Plan como Anexo, y que a efectos arqueológicos regula lo siguiente:

PROTECCIÓN DE LAS ÁREAS DE INTERÉS/SENSIBILIDAD ARQUEOLÓGICA:

- Protección específica: establecimiento de cautelas arqueológicas.

Zona 1:
Para la protección de los restos arqueológicos subyacentes en esta zona se establecen una serie de condiciones específicas:

- Cualquier remoción del terreno que se produzcan en edificaciones, solares o espacios públicos, debe ir precedida de la realización de una intervención arqueológica (mediante excavación arqueológica y, en su caso, estudio de estructuras emergentes) en la zona.

- En las demoliciones de inmuebles, sustitución y/o rehabilitación de elementos estructurales en las viviendas de esta zona será necesaria la vigilancia y control arqueológico de ésta, con el objeto de identificar posibles restos pertenecientes a las defensas de la Alcazaba u otros elementos asociados a ella. La aparición de restos a lo largo de la intervención supondría la paralización de las obras para proceder al estudio de los restos localizados a través del estudio de estratigrafía muraria y/o, en caso necesario, la excavación de la zona.

- En las zonas donde existan restos emergentes conocidos se realizará un análisis de estratigrafía muraría y/o, en caso necesario, la excavación del área afectada, de forma previa a la ejecución del proyecto de obra.

Zona 2:
- Cualquier remoción del terreno que se produzcan en edificaciones, solares o espacios públicos de esta zona, debe ir precedida de la realización de una intervención arqueológica a determinar (excavación o control arqueológico de movimiento de tierra) en función de la afección del proyecto.

Si la cota de afección es menor de 0,50 metros se optará por el seguimiento arqueológico aunque en caso de aparición de restos esta cautela cambiará a excavación arqueológica. En el caso de que el rebaje proyectado sea superior a 0,50 metros la cautela impuesta será de excavación arqueológica de todo la zona afectada.

- Propuestas de Protección y Conservación:

A las medidas específicas de conservación definidas tras la "zonificación arqueológica" y que están referidas a la actuación urbanística en relación con los bienes arqueológicos, habría que añadir un conjunto de medidas complementarias que deberían ser establecidas según diferentes niveles de protección:

- Nivel de Protección 1: Asignable a inmuebles de excepcional importancia para la comprensión del yacimiento arqueológico por lo que deben ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural. Sobre estos inmuebles no se permitirá actuación alguna a excepción de aquellas encaminadas a la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos. Este nivel de protección quedaría aplicado en las bandas norte, este y sur de la zona 1 y a la mayor parte de la superficie de la propia Alcazaba (zona 2).

- Nivel de Protección 2: Aplicable en aquellos casos que los elementos arqueológicos, emergentes o soterrados, posean un destacado valor histórico y la valoración tras la intervención arqueológica permita su integración en la trama urbana, atendiendo a su estado de conservación. El área afectada por este nivel de protección se encuentra al interior del recinto amurallado, al oeste de la zona 2.

- Nivel de Protección 3: Señalado para las áreas donde no es posible la puesta en valor de elementos arqueológicos, aunque sí debería proceder a la conservación de los restos por considerarlos hitos históricos significativos. Este grado de protección se asigna a la franja noroeste, oeste y suroeste de la zona 2.

Artículo 12.66 Nivel de Cautela Arqueológica Muralla de la Medina.

1. Corresponde con este nivel el ámbito del Conjunto Histórico de Baza grafiado en el Plano de Catálogo de Protección como Zona Arqueológica MM.

2. Las obras que se realicen en estas parcelas, en inmuebles o solares, tenderán de forma obligatoria a la conservación, consolidación y/o puesta en valor de los restos encontrados tanto emergentes como soterrados. Se fomentará la puesta en valor de las fortificaciones y estructuras edilicias emergentes en el paisaje urbano, facilitando su visita.

3. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra tendrán que ejecutarse manualmente.

4. Para todo tipo de obras de edificación y/o de urbanización, con remoción de suelo, conjuntamente con el proyecto que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, deberá presentarse un Proyecto de Actividad Arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un análisis arqueológico de estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Si del resultado de dicho análisis se derivase la necesidad de conservar e integrar dichas estructuras emergentes, sólo se admitirán aquellos tipos de obras que aseguren tales fines, y preferentemente las de rehabilitación y puesta en valor.

5. En el caso de remoción del subsuelo, será obligatoria la realización de una excavación arqueológica extensiva sobre el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

6. En el caso de los restos de murallas les será de aplicación la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, al tratarse de Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumento.

7. Para el resto de estructuras emergentes se atenderá a lo estipulado en esta normativa para el análisis de estructuras edilicias emergentes.

8. A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes de la muralla que pudiesen existir, la construcción de sótano quedará en todo caso condicionada a la aparición de restos según informe de técnico arqueólogo competente que serán previamente valorados por la Administración Cultural competente, que establecerá las medidas de protección adecuadas, llegando incluso a la prohibición de la construcción del sótano si procede.

Artículo 12.67 Nivel de Cautela Arqueológica A.

1. Corresponde con este nivel el ámbito del Conjunto Histórico de Baza grafiado en el Plano de Catálogo de Protección como Zona Arqueológica AA. Se trata, por un lado, de ámbitos con alta probabilidad de existencia de restos arqueológicos, que o bien contienen estructuras de alto valor arqueológico, englobadas dentro del recinto de la Medina, o se corresponden con las edificaciones catalogadas como B.I.C. Por otro, se trata de ámbitos coincidentes en su mayoría con la situación de edificaciones del Valor Monumental (VM) o Valor Singular (VS) fuera del recinto de la Medina o zonas ligadas a posibles cementerios moriscos como en los alrededores de las Ermitas de San Marcos o San Sebastián. En éstos se presupone la aparición o existencia de restos arqueológicos, si bien no existe información contrastada aportada por las fuentes históricas, ni existen otros datos que provengan de excavaciones próximas a la zona en la que se proyecta la realización de la obra.

Estas zonas se han individualizado mediante Fichas en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico como Zonas Arqueológicas AA, y son las siguientes:

Zona Arqueológica AA de la Medina
Zona Arqueológica AA del Perímetro de Afección de los Baños Árabes.
Zona Arqueológica AA de la Necrópolis de la Alameda
Zona Arqueológica AA de Enríquez-San Jerónimo.
Zona Arqueológica AA de Iglesia de Santiago.
Zona Arqueológica AA de Santo Domingo - Dengra.
Zona Arqueológica AA de Baños de la Morería.
Zona Arqueológica AA de Casa en Plaza San Juan.
Zona Arqueológica AA de Iglesia de la Merced.
Zona Arqueológica AA de Casa en Plaza de la Cruz Verde.
Zona Arqueológica AA de Esquina Ancha-Monjas.
Zona Arqueológica AA de Plaza de Moriscos.
Zona Arqueológica AA de Iglesia de San Juan.
Zona Arqueológica AA de Iglesia y huerto de Dolores.
Zona Arqueológica AA de Casa del Infantado- Don Benito.
Zona Arqueológica AA de Presentación-Huerto de los Rosas.
Zona Arqueológica AA de Casa en Calle Ancha.
Zona Arqueológica AA del Pósito.
Zona Arqueológica AA de Ermita de San Marcos.
Zona Arqueológica AA de Fueros de Baza.
Zona Arqueológica AA del Hospital de Santiago.
Zona Arqueológica AA de Casa en Calle Caniles.
Zona Arqueológica AA de Iglesia y Convento de San Antón.
Zona Arqueológica AA de Ermita de San Sebastián.

2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Conjunto Histórico de Baza incluidos en este nivel, serán objeto de las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

3. Para los Bienes de Interés Cultural de esta zona será de aplicación de expresado en la Ley de Patrimonio Histórico.

4. Para los inmuebles Bienes de Interés Cultural (BIC) o aquellos catalogados por el presente Plan General en las categorías de Valor Monumental (VM) o Valor Singular (VS), en las obras de edificación, restauración, conservación o rehabilitación, que supongan la remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de obra que se someta a licencia urbanística, deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica redactado por un técnico arqueólogo cualificado ante la Administración Cultural competente, para el análisis previo de las estructuras emergentes que pudieran existir. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados

por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, el análisis arqueológico de estructuras emergentes durante la ejecución de las obras.

5. Para las obras de edificación o de demolición, total o parcial, que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble o parcela, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica extensiva que ocupe el cien por cien (100%) de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese menor. En todo caso, deberá ser la Delegación Provincial de Cultura la que determine el porcentaje y la cota de afección de obra e intervención. Se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. Los valores porcentuales antes señalados deberán entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

6. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad y otros, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de tierra. Si como resultado de las labores de control arqueológico de movimientos de tierra, se dedujese la necesidad de extender la actividad arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica extensiva o por sondeo arqueológico.

7. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra tendrán que ejecutarse manualmente.

8. A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes que pudiesen existir, la construcción de sótano quedará en todo caso condicionada a la aparición de restos según informe de técnico arqueólogo competente que serán previamente valorados por la Administración Cultural competente, que establecerá las medidas de protección adecuadas, llegando incluso a la prohibición de la construcción del sótano si procede.

9. Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivos, según lo expresado en el Artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de 17 de Junio de 2003.

Artículo 12.68 Nivel de Cautela Arqueológica B (Resto del Conjunto Histórico).

1. Corresponde con este nivel el ámbito del Conjunto Histórico de Baza grafiado en el Plano de Catálogo de Protección como Zona Arqueológica AB. Se trata de ámbitos donde no se tiene noticia fehaciente de la existencia de estructuras arqueológicas soterradas. Se corresponde con los arrabales históricos de la ciudad.

2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Suelo urbano incluidos en este nivel, serán objeto de las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

3. Para los Bienes de Interés Cultural de esta zona será de aplicación de expresado en la Ley de Patrimonio Histórico.

4. Para los inmuebles Bienes de Interés Cultural (BIC) o aquellos catalogados por el presente Plan General en las categorías de Valor Monumental (VM) o Valor Singular (VS), en las obras de edificación, restauración, conservación o rehabilitación, que supongan la remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de obra que se someta a licencia urbanística, deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica redactado por un técnico arqueólogo cualificado ante la Administración Cultural competente, para el análisis previo de las estructuras emergentes que pudieran existir. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, el análisis arqueológico de estructuras emergentes durante la ejecución de las obras.

5. Para las obras de edificación o demolición, total o parcial, que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble o parcela, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse un control arqueológico de movimiento de tierras que podrá derivar a excavación arqueológica extensiva o sondeo arqueológico, en el caso en que aparezcan restos arqueológicos. En todo caso, deberá ser la Delegación Provincial de Cultura la que determine el porcentaje y la cota de afección de obra e intervención. Se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. El tipo de actividad antes señalado deberá entenderse a título orientativo, fijándose la entidad de la misma en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

6. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad y otros, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de tierra. Si como resultado de las labores de control arqueológico de movimientos de tierra, se dedujese la necesidad de extender la actividad arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica extensiva o por sondeo arqueológico.

7. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra podrán ejecutarse por medios mecánicos, debiendo en todo caso contar el preceptivo control arqueológico de movimientos de tierra.

8. Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 48 del RPFPH y el artículo 5.3. del RAA, a efectos de autorización siempre que lo estime necesario la administración competente.

Artículo 12.69 Liberaciones de cautelas arqueológicas.

1. Podrán quedar libres de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al 75% de su superficie. Será preceptiva la aportación por arqueólogo competente de la documentación técnica ante la Administración Cultural que justifique la posible liberación de cautelas.

2. En el supuesto de aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, que afecte a una cantidad superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela, mediante la disposición de plantas sótano o similares que haya eliminado, supuestamente, la totalidad de los niveles arqueológicos fértiles, podrán quedar igualmente liberados de cautelas, previo estudio individualizado y aportación por arqueólogo competente de la documentación técnica ante la Administración Cultural que justifique la posible liberación, siempre que no se prevean nuevas obras fuera del porcentaje de la parcela edificada.

3. Será motivo de sanción, una vez aprobado y en vigor el presenta Plan las actuaciones de remoción del tipo descrito en el punto 2 que no cuenten con las autorizaciones pertinentes.

4. En el supuesto de que se prevean obras que superen la superficie edificada del punto 2, se atenderá a lo dispuesto sobre las actividades arqueológicas preceptivas según el Nivel de Cautela asignado a la zona en que se encuentre la parcela.

5. Podrán quedar libres de cautelas arqueológicas aquellas intervenciones que no supongan remoción del subsuelo, o que supongan una afección del terreno situado bajo la rasante a una profundidad no superior a cincuenta (50) centímetros, siempre que afecten a parcelas pertenecientes al Nivel de Cautela Arqueológica AB. Para el caso del mismo tipo de intervenciones en el nivel AA, será preceptiva la aportación por arqueólogo competente de la documentación necesaria ante la Administración Cultural que justifique que los niveles arqueológicos de interés se encuentran por debajo de los cincuenta (50) centímetros a remover. Quedan en todo caso exceptuadas de posibles liberaciones de cautelas las intervenciones de este tipo en parcelas pertenecientes a los Niveles de Cautela Arqueológica ACP y AMM.

6. La liberación definitiva de cautelas arqueológicas quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la Administración Cultural competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

Sección 3ª. Sujetos responsables de las Actividades Arqueológicas.

Artículo 12.70 Administración Competente.

Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente para la autorización de Actividades Arqueológicas y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Artículo 12.71 Técnicos competentes para la dirección de las Actividades Arqueológicas.

Las Actividades Arqueológicas, según han quedado definidas en el presente Capítulo, serán dirigidas por técnicos cuya titulación esté reconocida para tal fin por los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

Artículo 12.72 Abono de los costes de las Actividades Arqueológicas.

1. Los costes de las Actividades Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán abonados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el Artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

2. Las actividades arqueológicas que afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.

3. Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las actividades arqueológicas a que dieran lugar la implantación de las infraestructuras correspondientes.

Sección 4ª. Normas de Procedimiento.

Artículo 12.73 Actos sujetos a previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y la protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en las determinaciones correspondientes a la Sección 2ª de la presente normativa.

2. Quedan exceptuadas de obtener la autorización antedicha las parcelas e inmuebles exentos de cautelas arqueológicas, conforme a lo establecido por la presente normativa.

Artículo 12.74 Procedimiento para la Obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo.

1. El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento de Baza en el momento de la solicitud de la licencia de demolición o remoción del subsuelo necesarias para la actividad arqueológica o de la solicitud de la licencia de obra nueva o de reforma.

2. La administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico decidirá en todo caso sobre la consideración de la actuación sobre una parcela o inmueble con exención de cautelas arqueológicas, si así hubiera sido propuesto por el promotor de las obras ante el Ayuntamiento de Baza y cumpliera las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente normativa.

3. En el supuesto de que no fuera procedente la consideración de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el Ayuntamiento de Baza comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar la investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería de Cultura.

4. La Consejería de Cultura actuará conforme a los artículos 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, 23 y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas y especialmente a las contenidas en el presente artículo.

5. Si las obras solicitadas fueran de demolición o remoción del subsuelo con el objetivo específico de realizar la actividad arqueológica, la Consejería de Cultura comunicará al Ayuntamiento de Baza la autorización de la misma, el cual procederá a la concesión de la licencia, si no existieran otros inconvenientes.

6. En el caso de que las obras solicitadas fueran de demolición, el Ayuntamiento de Baza establecerá al promotor un plazo de entre tres y nueve meses para la solicitud de licencia de obras de nueva planta en función de la magnitud de la actividad arqueológica a realizar.

7. En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o de demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento de Baza continuará la tramitación de la licencia de obras solicitada, sin perjuicio del resultado de la actividad arqueológica que haya de realizarse, que será quien mediante la oportuna Resolución de finalización de dicha actividad arqueológica, dictamine la liberación del solar, no debiendo comenzar las obras hasta tanto no esté concluido este procedimiento (Art. 22, párrafo 2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio de P.H.E. y Art. 22.2 y Art. 23 del Reglamento de Actividades Arqueológicas).

8. La realización de la actividad arqueológica se desarrollará conforme al Reglamento de Actividades Arqueológicas.

9. En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la actividad arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se refiere el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación.

10. El Ayuntamiento de Baza en el plazo de diez (10) días comunicará a la Consejería de Cultura la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas según el Art. 20.4 de la Ley 16/1986 de 25 de Junio del PHE.

Artículo 12.75 Actos posteriores a la concesión de las licencias de obras.

1. El Ayuntamiento de Baza en la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:

El tipo de actividad arqueológica necesaria, en su caso.

La obligación del promotor de realizar dicha actividad de acuerdo con la reglamentación vigente.

La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se ha hecho referencia en el artículo anterior.

La obligación por parte del promotor, en su caso de asumir las medidas de conservación preventiva a las que se hace referencia en el artículo 12.62 de la presente normativa, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.

En las parcelas con exenciones de cautelas arqueológicas indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.

2. El Ayuntamiento de Baza comunicará a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura cualquier circunstancia de las obras objeto de las licencias, que considere de interés para la mejor protección del Patrimonio Arqueológico.

El Ayuntamiento de Baza velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en las parcelas que hayan sido incluidas en las zonas con exención de cautelas arqueológicas, procediendo a la paralización inmediata de las obras cuando detecte que existe incumplimiento en las características de las actividades previstas.

CAPÍTULO VII: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y, AMBIENTAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Artículo 12.76 Protección del Patrimonio Urbano y Ambiental.

1. El patrimonio urbano-ambiental se compone del conjunto de espacios (plazas, parques, jardines, huertos, etc) y de elementos de mobiliario urbano (fuentes, heráldicas, columnas, hornacinas, cruces, arbolado, etc), que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, en cuanto a conformadores del espacio urbano histórico de la ciudad, además de sus propios valores intrínsecos de tipo histórico, artístico, etnológico o ambiental.

2. La protección del patrimonio urbano-ambiental del Conjunto Histórico de Baza se realiza mediante la inclusión de los espacios y elementos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementa a este Plan General, así como su clasificación en las siguientes categorías:

Fuentes
Heráldicas
Cruces, hornacinas y otros elementos
Espacios públicos, huertos y jardines.

3. Los elementos urbanos de interés tienen la cualidad de inmuebles, y por tanto, no pueden ser trasladados ni separados de las edificaciones o ámbitos en los que se ubican y a los que están ligados.

Artículo 12.77 Protección de Elementos del Patrimonio Urbano y Ambiental: Fuentes.

1. Las fuentes incluidas en el Catálogo de Protección de Baza, con la denominación de Fuentes (VF), serán protegidas, conservadas y mantenidas por la Administración Tutelar del Municipio, en cuanto a sus características funcionales y materiales. Los valores históricos y/o artísticos de las mismas deberán respetarse en la medida en que así lo especifique su correspondiente ficha de Catalogo

2. Cuando la fuente se encuentre en el ámbito de un espacio público protegido, la intervención sobre la misma tendrá en consideración lo expresado en la ficha de Catálogo correspondiente del apartado de Espacios públicos, huertos, jardines y arbolado.

Artículo 12.78 Protección de Elementos del Patrimonio Urbano y Ambiental: Heráldicas.

1. Las heráldicas incluidas en el Catálogo de Protección de Baza, con la denominación de VH, son Bienes de Interés cultural y quedan sometidos según la Disposición adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español, y a lo expresado en el Decreto 571/1963 (Protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares, BOE núm. 77 de 30 de marzo).

2. Las heráldicas incluidas en el Catálogo de Protección de Baza, serán protegidas, conservadas y mantenidas por sus propietarios, que deberán informar a la Administración competente ante cualquier actuación que pueda afectarles, requiera o no licencia.

3. Las heráldicas son consustanciales a las edificaciones en donde se sitúan, por lo que no se pueden trasladar de su emplazamiento original.

4. El Plan programa, con un límite máximo de tres años para su realización, la ampliación de las fichas de protección de las heráldicas.

Artículo 12.79 Protección de Elementos del Patrimonio Urbano y Ambiental: Cruces, hornacinas y otros elementos.

1. Los elementos de esta categoría incluidos en el Catálogo de Protección de Baza, con la denominación de VCHO, serán protegidos, conservados y mantenidos por la Administración Tutelar del Municipio en cuanto a sus características formales, y valores históricos y/o artísticos.

2. Cuando estos elementos se encuentren en el ámbito de un espacio público protegido, la intervención sobre los mismos tendrá en consideración lo expresado en la ficha de Catálogo correspondiente del apartado de Espacios públicos, huertos, jardines y arbolado.

3. Son Bien de Interés Cultural las cruces del término y otros elementos de interés histórico-artístico considerados en la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/85 de P.H.E.

Artículo 12.80 Protección de Elementos del Patrimonio Urbano y Ambiental: Espacio Público, Huertos y Jardines.

1. La protección del Espacio Público, Huertos y Jardines del Conjunto Histórico de Baza se realiza mediante la inclusión en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza que acompaña al presente Plan.

2. Los espacios públicos incluidos en el Catalogo del presente Plan, son denominados VEH, y poseen características espaciales de alto interés como elementos caracterizadores de la historia urbana del Conjunto Histórico de Baza, así como valores ambientales y/o etnológicos, como ámbitos de representación y relación social de sus habitantes.

3. Los huertos y jardines incluidos en esta categoría del Catalogo del presente Plan, poseen características espaciales y ambientales de alto interés, así como para el entendimiento de la configuración urbana de la ciudad. También se señalan como elementos de valor etnológico cuando mantienen relación con las actividades tradicionales o usos peculiares de la población de Baza.

Artículo 12.81 Condiciones Particulares de Protección.

1. Las intervenciones que se realicen sobre los Espacios Públicos, Huertos y Jardines incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza del presente Plan deberán mantener la estructura básica de los mismos, los elementos del mobiliario urbano singularizados en el Catálogo y el arbolado existente.

2. Salvo que exprese lo contrario la Ficha del Catálogo, los proyectos de reurbanización que se formulen sobre los Espacios Públicos, Huertos y Jardines catalogados deberán contar con informe favorable de la Administración Cultural Competente.

CAPÍTULO VIII: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Artículo 12.82 Definición del Patrimonio Etnológico.

Según lo expresado por la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz en su Título IV, Artículo 26.6 se incluyen aquí los “parajes, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura y actividades tradicionales del pueblo andaluz, que merezcan ser preservados por su valor etnológico”.

Artículo 12.83 Protección del Patrimonio Etnológico.

La protección del patrimonio etnológico del Conjunto Histórico de Baza se realiza mediante la inclusión de los elementos vinculados con actividades y formas de vida tradicionales, en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural. Así mismo se puede reconocer valor etnológico en algunos de los elementos incluidos en el Capítulo Séptimo (Fuentes, Cruces, Hornacinas, Espacios Públicos, Huertos, etc) circunstancia que queda reflejada en su correspondiente Ficha Individual de Catálogo.

CAPÍTULO XI: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL.

Artículo 12.84 Contenido y Alcance.

Las Normas contenidas en este Capítulo tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal histórico, arquitectónico, arqueológico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Baza.

Artículo 12.85 Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Baza, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. Las Normas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
3. La regulación pormenorizada de alturas de la edificación en las parcelas incluidas en el Conjunto Hístórico.
4. El Catálogo del Patrimonio Cultural no incluido en el Conjunto Histórico.
5. La delimitación de las zonas de protección arqueológica en el suelo no urbanizable.

Artículo 12.86 Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. La composición de la nueva fachada se integrará con las edificaciones protegidas armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

CAPÍTULO X: PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL NO INCLUIDO EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE BAZA.

Artículo 12.87 Definición y Ámbito de aplicación.

1. El Plan incluye entre sus determinaciones la catalogación del patrimonio cultural que se encuentra ubicado fuera del ámbito del Conjunto Histórico de Baza. En tal sentido, los Tomos 4 y 5 del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural tienen por cometido:

- Ámbito resto de la ciudad de Baza
- Ámbito rural y resto del suelo urbano del municipio

2. Siguiendo el mismo esquema de los documentos elaborados para el Conjunto Histórico, el Patrimonio cultural externo al Conjunto Histórico se ha dividido en las siguientes categorías:

- patrimonio urbano y ambiental
- patrimonio arquitectónico
- patrimonio arqueológico
- patrimonio etnológico
- patrimonio natural

Artículo 12.88 El Patrimonio urbano y ambiental

1. El patrimonio urbano-ambiental se compone del conjunto de espacios (plazas, parques, jardines, huertos, etc) y de elementos de mobiliario urbano (fuentes, heráldicas, columnas, hornacinas, cruces, arbolado, etc), que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, en cuanto a conformadores del espacio urbano histórico de la ciudad, además de sus propios valores intrínsecos de tipo histórico, artístico, etnológico o ambiental.

2. La protección del patrimonio urbano-ambiental exterior del Conjunto Histórico de Baza se realiza mediante la inclusión de los espacios y elementos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementa a este Plan General, así como su clasificación en las siguientes categorías:

A. Fuentes
B. Heráldicas
C. Cruces, hornacinas y otros elementos
D. Espacios públicos, huertos y jardines.

Artículo 12.89 El Patrimonio arquitectónico.

1. El patrimonio arquitectónico del Ámbito Rural del término municipal de Baza presenta una rica diversidad que engloba manifestaciones tan dispares y en algunos casos tan peculiares como la arquitectura vernácula de la Sierra de Baza, las cuevas excavadas en los terrenos blandos terciarios, o el elevado número de cortijos que salpican las zonas de mayor tradición agroganadera.

2. Lógicamente la mayor parte de los elementos catalogados en esta categoría corresponde a las diferentes tipologías de vivienda rural, en sus diferentes variables, pero también se han escogido elementos representativos de una arquitectura más señorial relacionada con residencias de familias burguesas o grandes propietarios. En todos los casos, pese a los valores etnológicos que innegablemente poseen, se ha optado por consideraciones de tipo arquitectónico para incluirlos en esta categoría.

3. Para este Patrimonio se establecen tres niveles de protección en función de la entidad y necesidades de conservación y puesta en valor del elemento catalogado:

Valor Singular
Valor Tipológico
Valor Ambiental

Artículo 12.90 El Patrimonio arquitectónico: VALOR SINGULAR

1. Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado por ser edificios del patrimonio residencial y civil de Baza que son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues, además de contar con las fachadas más significativas, su organización tipológica presenta elementos de alto valor espacial y arquitectónico.

2. Se trata por tanto de edificios en los que las intervenciones deben estar comprendidas dentro de los conceptos de restauración en el sentido tradicional, con un sentido más flexible en aquellos casos en los que el estado de conservación del edificio o el grado de transformación justifique actuaciones de mayor alcance, por lo que siempre quede abierta esta posibilidad, con la única garantía del informe favorable que pueda emitir la administración tutelar. Este nivel de protección implicará el mantenimiento de los elementos a conservar que definen como singular a la edificación: en todos los casos la fachada, pues reúne valores de gran interés simbólico, así como escala, orden y composición, constituyendo en muchos casos, ejercicios de ornamentación de gran interés. También en algunos casos el mantenimiento de elementos correspondientes a su organización tipológica y estructural interior como espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, elementos de valor artístico-estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc. especificados en sus fichas respectivas. Será preceptivo, en el momento en que los propietarios pretendan actuar, presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico exhaustivo del estado actual del edificio para ser valorado la administración tutelar. Se localizan en los planos con las siglas Vru S.

Artículo 12.91 El Patrimonio arquitectónico: VALOR TIPOLÓGICO

1. Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado de Baza, edificios del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor añadido pues, además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico.

2. Para este nivel, respecto a su protección, además de los tipos de obras permitidos en el nivel anterior, se han de admitir las de reforma menor o reforma parcial, siempre conservando los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha, donde, en su caso, se especifiquen aquellas partes del edificio o de la parcela donde no se establezcan limitaciones concretas.

3. Este nivel de protección implicará en general el mantenimiento de la fachada, pues, como en el caso anterior, reúnen suficientes valores de escala, orden y compositivos, y sobretodo el mantenimiento de los elementos estructurantes de su organización tipológica interior como espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, así como en algunos casos elementos de valor artístico como columnas, zapatas, alfarjes, etc. especificados en sus fichas respectivas. En los casos en que no ha sido posible el acceso al interior del edificio, el establecimiento de los elementos tipológicos o estructurales a conservar se realizará por el propio ayuntamiento siguiendo los criterios que se hayan establecido para este nivel de protección, en el momento en que los propietarios pretendan actuar, pues quedan obligados a presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico del estado actual del edificio. Se localizan en planos con las siglas Vru T.

Artículo 12.92 El Patrimonio arquitectónico: VALOR AMBIENTAL

1. Se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular o burguesa de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio rural donde se integran y del que forman parte, y que constituyen, esencialmente, la imagen del paisaje tradicional de Baza y su municipio.

2. Las edificaciones consideradas individualmente como ambientales, presentan unas cualidades específicas que las destacan de su propio entorno sin llegar a los niveles anteriores, residiendo fundamentalmente sus valores en las condiciones volumétricas externas y sus fachadas. Tendrán condiciones de protección genéricas de este nivel más las que específicamente se deriven de las características propias de cada elemento.

3. Los tipos de obras que se han de permitir genéricamente en este nivel, además de los permitidos en los dos niveles anteriores, son las obras de reforma incluso general y, excepcionalmente, las obras de demolición parcial y nueva edificación. A estas condiciones de ordenación genéricas se vendrán a añadir las que surjan del reconocimiento de los ámbitos que irán encaminadas a preservar y potenciar los elementos caracterizadores éstos. Los elementos comprendidos en este nivel se pueden localizar en planos con las siglas Vru A.

Artículo 12.93 El Patrimonio arqueológico

1. Gracias a los diversos trabajos de investigación que desde hace años se vienen desarrollando en el término municipal de Baza, se conocen un elevado número de yacimientos arqueológicos, especialmente en tres zonas: la Sierra de Baza, el Campo de Jabalcón y los bordes del valle del Río de Baza, y puesto que dichas investigaciones siguen en curso es del todo probable que se profundice en el nivel de información de los yacimientos ya conocidos y que se incorporen otros nuevos al listado de los mismos.

2. Para el Patrimonio Arqueológico del Ámbito Rural se han considerado dos niveles de protección:
Protección integral
Protección genérica

3. La protección integral se aplica al BIC con carácter de Zona Arqueológica de Cerro Cepero, Cerro Santuario y Cerro Largo y los ejemplos de arqueología emergente de la arquitectura militar medieval como castillos, torres vigías o de alquería y la cerca cristiana de la Atalaya, todos ellos igualmente con la categoría de BIC. En estos casos el nivel de protección asignado conlleva que cualquier tipo de intervención en ellos queda limitada a las condiciones que al respecto establezca la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. Para el resto de los yacimientos arqueológicos catalogados se posee cierta escala de conocimiento sobre los mismos, que va desde aquellos en los que se han realizado actividades arqueológicas anteriores de excavación, como la necrópolis medieval de la Villa de Los Chafandines, el horno romano de Cueva Morenate o los relacionados con las obras de la A92N; y el resto que lo componen aquellos otros en los que sólo se ha intervenido a nivel de prospección arqueológica superficial. Tanto en un caso como en otro, para el conjunto de yacimientos arqueológicos que no están incluidos en el nivel de protección integral, se establece una protección genérica que implica la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura para actuar en ellos ante cualquier tipo de obras, cambios de uso que conlleven remoción del subsuelo o hallazgos casuales, siendo así mismo la Consejería de Cultura quien estipule en cada caso el tipo de actividad arqueológica a realizar. Cualquier actuación requerirá un informe técnico firmado por un arqueólogo.

Artículo 12.94 El Patrimonio Etnológico

1. Este patrimonio lo componen todos aquellos elementos ligados a las formas de vida y actividades propias del mundo rural.

2. Se incluyen en este apartado los molinos harineros, almazaras y similares, que aunque en algunos casos poseen valores arquitectónicos intrínsecos, destacan por su especial relación con el entorno y el paisaje.

3. Se establecen cuatro grupos:
- Instalaciones hidráulicas (aljibes, pozos, acequias, balsas...)
- Elementos de producción (molinos, almazaras, eras de trilla…)
- Infraestructuras (puentes, estaciones de ferrocarril…)
- Lugares de culto y tradición (ermitas, cementerios, imágenes de devoción popular, figuras y representaciones de carácter simbólico)

4. En el caso de la última categoría ocupan un lugar destacado elementos relacionados con prácticas y creencias religiosas como ermitas, imágenes y cementerios pero también algunos otros ejemplos muy interesantes de enorme valor etnológico como las representaciones antropomórficas realizadas en los muros de algunos pajares del sector más suroriental de la Sierra de Baza, mediante una técnica que consiste en la colocación de mampuestos de cuarcita blanca formando figuras en contraste con el tono oscuro del resto de la fábrica de piedra de los muros.

Artículo 12.95 El Patrimonio Natural

1. Para la protección del Patrimonio Natural de casi las dos terceras partes del término municipal de Baza, se cuenta con la figura del Parque Natural de la Sierra de Baza, con sus propias medidas protectoras enmarcadas dentro del PORN y el PRUG del mismo. Aún así se han escogido algunos casos que por su especial valor dentro del Patrimonio Natural pensamos que no está de más su inclusión dentro de este Catálogo; es el caso de lugares como los prados de alta montaña de Los Prados del Rey, la Cueva de Los Cristales, las torcas del Calar de Casa Heredia, o las turberas en las cabeceras de los río Balax, Uclías y Moras.

2. Fuera del Parque Natural existen otros enclaves de especial interés que deben ser protegidos como la serie de ramblas y barrancos que surcan el extremo más oriental del término municipal y que albergan en sus fondos una rica diversidad biológica de especies animales y vegetales en un entorno semiárido; el fondo escénico que conforma el escarpe de Piedras Rodadas y la Atalaya para la propia ciudad de Baza o los manantiales de Las Siete Fuentes y la Fuente de San Juan, tan vitales para la propia ciudad y tan ligados a su origen históricamente.

CAPÍTULO XI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.

Sección 1ª. Protección del Paisaje Urbano.

Artículo 12.96 Instrumentos para proteger el paisaje urbano.

La conservación de la imagen de la ciudad tradicional en el ámbito propuesto por el presente Plan General como Conjunto Histórico de Baza 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 en las distintas zonas del Conjunto Histórico, que quedan recogidas en el Título XI de estas Normas Urbanísticas.
b. El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas en el Título XI como parte de las normas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de Baza.
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 ámbito del Conjunto Histórico y del medio urbano en general.

Artículo 12.97 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 12.98 [O] Ordenanza de la publicidad exterior.

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 del Conjunto Histórico quedarán regulados por las siguientes normas:

1. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:
   a. Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.
   b. Muestras o rótulos. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.
   c. 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.
2. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:
   a. No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.
   b. 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.
   c. No podrán ser luminosas.
3. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:
   a. Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.
   b. 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.
   c. Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.
   d. Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en los niveles 1 y 2, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.
4. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:
   a. 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.
   b. Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.
5. Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como Conjunto Histórico:
   a. La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.
   b. 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.
   c. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.
   d. La publicidad acústica.
6. Sólo se permitirá, previa autorización municipal, la publicidad exterior en edificios no catalogados con las siguientes condiciones:
   a. Anuncios del tipo muestras o rótulos, paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, ni sobrepasar la altura de los forjados, ni por encima de la planta primera, con una altura máxima de 0,50 m. y longitud máxima la del hueco sobre el que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, ni sobre sus tejados o cornisas, sobresaliendo de la fachada menos de 20 cm. en todo caso.
   b. Las muestras situadas en pisos sólo podrán adosarse en el balcón o ventanas del piso, sin sobrepasar el ancho del hueco o balcón respectivo, ni sobre los antepechos de fábrica de terrazas o ventanas o macizos de la edificación.
   c. Anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderolas, ubicándolos exclusivamente en la planta baja y coincidiendo con el comercio, en las condiciones anteriormente señaladas para las banderolas.
   d. En locales de espectáculos, edificios comerciales o industriales que ocupen la totalidad del inmueble, se permitirán con idénticas limitaciones que en los casos anteriores; si bien, cuando la fachada que ocupara fuese ciega o con celosía, las proporciones del anuncio no sobrepasarán el 15% de la superficie total ciega en cada fachada, sin cubrir elementos decorativos, impostas, cornisas o las líneas esenciales de composición de la fachada del edificio.
7. Se autorizarán, previa licencia, soportes exteriores publicitarios y exentos sobre vallas, exclusivamente durante el curso de ejecución de las obras, en edificios en ruina declarada o en construcción o reforma, cuando no estén catalogados ni estén en la zona visual de los monumentos y solamente durante el periodo de duración de las obras según la concesión de licencia de los mismos; asimismo se autorizará la identificación de la propia obra. Igualmente se autorizarán en los bajos comerciales vacíos o abandonados mientras dure esta situación.

8. En o sobre los edificios catalogados de cualquier categoría no se permitirán anuncios de ninguna clase distinta a las placas en el nivel I y II, y a las placas y muestras en el nivel III; durante las obras de restauración o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, sólo se admitirán los carteles propios de identificación de la obra en curso de ejecución con la finalidad de mostrar la clase de obra, empresa, autores, etc..., que durarán exclusivamente el tiempo de la vigencia de la licencia respectiva de la obra.

9. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

10. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.

11. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en el edificio con publicidad contraria a las presentes normas en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

12. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

13. La instalación en predios privados sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que lo motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Normas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado.

14. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal no se considerará infracción urbanística procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites; pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.