

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAENA

## INDICE

### NORMATIVA RÉGIMEN URBANÍSTICO

**Título Primero.** Disposiciones previas

**Título Segundo.** Disposiciones generales del régimen urbanístico del Plan

**Título Tercero.** Instrumentos de ordenación, gestión y ejecución del Plan General

**Título Cuarto.** Regulación del aprovechamiento urbanístico del suelo

**Título Quinto.** Intervención municipal sobre el uso del suelo y la edificación

**Título Sexto.** Régimen del suelo urbano

**Título Séptimo.** Régimen del suelo urbanizable

**Título Octavo.** Normas Generales de Protección Medioambiental

**Título Noveno.** Régimen Transitorio

**Título Décimo.** Regulación de los Sistemas

**Título Undécimo.** Normativa del Suelo No Urbanizable

### NORMAS, USOS, ORDENANZAS Y URBANIZACIÓN

**Título Duodécimo.** Regulación de Usos

**Título Decimotercero.** Regulación del Suelo Urbano

**Título Decimocuarto.** Recomendaciones para el Diseño de Infraestructuras

### FICHAS DEL PLANEAMIENTO

## Título Primero. Disposiciones previas

### Artículo 1.0.1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbana de todo el término municipal de Baena, con el contenido y el alcance atribuidos a los Planes Generales por la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza. Todo lo que no quede expresamente reglado en la presente normativa se entenderá regulado por la legislación vigente por esta Comunidad Autónoma, así mismo en caso de aclaración o de contradicción se estará a lo indicado por dicha legislación.
2. El presente Plan sustituye plenamente al planeamiento general anteriormente vigente, cuyas determinaciones quedan expresamente derogadas, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaron procedentes al amparo de la legislación urbanística.
3. El presente Plan General tiene por objeto la ordenación integral del territorio del municipio, la definición de los elementos básicos de la estructura general de su territorio, la clasificación del suelo estableciendo su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución.

### Artículo 1.0.2. Vigencia del Plan General

El Plan General entrará en vigor desde su publicación de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones y en tanto no se modifique o revise.

### Artículo 1.0.3. Efectos del Plan General

La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los siguientes efectos:

1. Publicidad, lo que supone el derecho a la información por escrito o a consultarlo de cualquier ciudadano bien por sí mismo o a través de las entidades representativas de los intereses afectados por el planeamiento, del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado del municipio de Baena, en la forma que se regula en estas Normas.
2. Ejecutividad, lo que implica, por un lado, la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios que proceda en orden a su ejecución y a los fines de expropiación e imposición de servidumbres, particularmente en lo que se refiere a los elementos integrantes de la infraestructura del territorio ordenado, así como la asunción por el ayuntamiento, según su respectiva competencia en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento estricto de las determinaciones del Plan.
3. Obligatoriedad, lo que implica el deber, jurídicamente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares.

Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

#### **Artículo 1.0.4. Revisión del Plan General**

El Ayuntamiento de Baena podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los doce (12) años; no obstante ésta se podrá producir en cualquier momento, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

1. La aprobación de un Plan de Ordenación del territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

2. Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada o por el agotamiento de la capacidad del Plan.
3. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

#### **Artículo 1.0.5. Revisión del Programa de Actuación**

El Programa de Actuación del Plan General será revisado cada cuatro (4) años desde la entrada en vigor de éste y, en cualquier caso, cuando el Ayuntamiento, en función de su estrategia territorial y urbana, lo considere oportuno.

#### **Artículo 1.0.6. Modificaciones del Plan General**

1. Se considera como modificación de elementos del Plan General aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.
2. No se consideran, en principio modificaciones del Plan General:
  1. Las alteraciones sustanciales de las determinaciones del Programa de Actuación.
  2. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas así como de los sistemas de actuación elegidos, conforme a lo dispuesto en los arts. 146 1 y 2 y 149 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por Ley 1/1997, de 18 de Junio.
  3. La delimitación de reserva del suelo para integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo no previstas expresamente en el Plan General.

4. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas Normas.

En particular, se considerará así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres.

Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones, por el planeamiento de desarrollo, de las determinaciones no vinculantes del Plan General.

5. Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se tramitarán de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales.
  6. Los acuerdos singulares de interpretación del Plan General y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.
  7. la corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.
3. Cuando la modificación suponga un incremento del volumen edificable o pueda dar lugar a un incremento en el número de viviendas de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres, tanto locales como generales, que requiera el aumento de la densidad de población.

Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona.

4. Las modificaciones de elementos del Plan General en función de la determinación objeto de la alteración pueden ser de tres tipos:
  1. Puntuales, aquellas modificaciones que no alteran la estructura general y orgánica del territorio ni afectan a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable, y cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Baena, en virtud del artículo 22.1 del Decreto 77/1994 que regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
  2. Sustanciales, aquellas que afecten a los aspectos anteriormente citados, cuya aprobación será competencia del Consejero de Obras Públicas y Transportes y se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 128 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, con las particularidades del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.
  3. Cualificadas, aquellas que tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, y que se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 4.10 del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.
5. Cuando la modificación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento tipo de una o varias áreas de reparto, la Memoria

deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento tipo y, por tanto la necesidad o no de su alteración.

En suelo urbanizable, en caso de alteración del aprovechamiento tipo el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva, así como los sistemas generales adscritos a los mismos.

Los sectores excluidos, así como los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentren incluidos por éste Plan General.

**Artículo 1.0.7.** Documentación del Plan General: Contenido y valor de sus elementos

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

1. La Memoria Informativa.
2. La "Memoria Justificativa y Propositiva", que señala los objetivos generales y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
3. Planos:
  1. Plano de "Estructura General y Orgánica del Territorio, Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable", a escala 1/10.000, expresa el modelo general de la ordenación elegida definiendo los sistemas generales y la clasificación del suelo.
  2. Plano de "Clasificación y Calificación del Suelo", a escala 1/5.000 y 1:2.000, establece la clasificación y zonificación del suelo, con el señalamiento de los usos globales y, en su caso, pormenorizados en las distintas clases de suelo, incluso los correspondientes a los sistemas generales y a los ámbitos de planeamiento de desarrollo que delimita. Igualmente establece el régimen edificatorio propios de cada zona.

Como plano de ordenación prevalece sobre los demás planos salvo sobre el de "Alineaciones y Rasantes" en cuanto a la mayor precisión de éste último.

3. Plano de "Gestión del Suelo" a escala 1/5.000, contiene la división del territorio en áreas de reparto y el señalamiento espacial de los sistemas generales, especificando la forma de adscripción de los mismos, así como la delimitación de actuaciones urbanísticas en suelo urbano.
4. Plano de "Alineaciones y Rasantes" a escala 1/2.000.

Para determinadas áreas de la ciudad el Plan General detalla las alineaciones y rasantes, delimitando los espacios libres, y en particular las aperturas de viario.

5. Plano de "Infraestructuras", a escala 1/2.000.
6. Plano de "Catalogo", a escala 1/2000, contiene la localización de los edificios y elementos protegidos referenciada a las fichas que integran el "Catalogo de Bienes Protegidos".
4. "Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero", establece el orden de actuación del Plan, tanto temporal como espacialmente, así como la prioridad de determinadas acciones y la evaluación

económica y asignación de inversiones de las mismas que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones en lo referente a previsión de realización de los sistemas generales, plazos de ejecución de suelo urbanizable y de las actuaciones en suelo urbano vinculan al Ayuntamiento de Baena como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

En cualquier caso sus previsiones económicas se entienden como meramente estimativas en lo que respecta a las previsiones de inversión, tanto públicas como privadas, y a la evaluación de los costes.

5. La presente "Normativa Urbanística" constituye el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del municipio de Baena. Se divide en tres tomos.
  1. El primero "Normativa. Régimen Urbanístico", contiene el articulado de la normativa urbanística del Plan General, regulando el régimen jurídico a que quedan sometidas las distintas clases de suelo.
  2. El segundo "Normativa. Usos, Ordenanzas y edificación", regula las condiciones generales y particulares de la edificación.
  3. El tercero "Normativa. Fichas de Planeamiento y Gestión", contiene las fichas de los ámbitos de planeamiento, así como los de las áreas de reparto.

Prevalece 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 clases de categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo.

6. Estudio de Impacto Ambiental en el que se analiza la incidencia que sobre el medio ambiente pueden tener las actuaciones propuestas y se establecen medidas de protección y prevención ambiental.

#### **Artículo 1.0.8.** Interpretación del Plan General

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Baena en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Las determinaciones del Plan General se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a lo señalado en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

Si, no obstante la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio ente aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

3. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente.
4. Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

## **Título Segundo. Disposiciones generales del régimen urbanístico del Plan**

### Capítulo primero. Información urbanística

#### **Artículo 2.1.1. Publicidad del planeamiento**

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:
  1. Consulta directa.
  2. Consulta directa.
  3. Informes urbanísticos.
  4. Cédulas urbanísticas.
2. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que el establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

#### **Artículo 2.1.2. Consulta directa**

1. Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés.

De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2. A estos fines los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes, así como de sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.
3. A estos fines los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes, así como de sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

#### **Artículo 2.1.3. Consultas previas**

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe



ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

**Artículo 2.1.4.** Informes urbanísticos

1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o unidad de ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan General y su desarrollo, el cual se emitirá, por el servicio municipal determinado al efecto, en el plazo máximo de un (1) mes desde la fecha de solicitud.
2. La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a escala 1:2.000, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan General, del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

3. Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicitada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

**Artículo 2.1.5.** Valor Acreditativo de los Informes

1. El valor acreditativo de los informes se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no podrá en ningún caso alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.
2. No obstante, la existencia de error suministrada, en su caso, al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En ningún caso, la información errónea generará, derecho del interesado a ser indemnizado.

A efectos de este Plan, se entenderá como suelo urbano consolidado por la urbanización aquellos suelos que tengan la condición de solar, o puedan adquirir esta condición, completando la urbanización de los terrenos a su costa, debiendo ser edificados en plazo por sus propietarios, en los términos expuestos por el art. 14, apartado 1 de la Ley 6/1998, de 15 de Abril sobre Régimen del suelo y valoraciones.

A su vez, se entenderá como suelo urbano no consolidado por la urbanización, aquellos suelos que carezcan de urbanización consolidada y que necesitan para adquirirla, cumplir los deberes de ceder, equidistribuir, ejecutar la urbanización y edificar, en los términos expuestos por el citado artículo, apartado segundo, de la mencionada ley.

### **Artículo 2.1.6. Cédula Urbanística**

1. El Ayuntamiento creará la llamada Cédula Urbanística, la cual podrá exigir para la parcelación, edificación o cualquier otra utilización de los predios y cualquier prescripción contenida en estas Normas.
2. La Cédula Urbanística es un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.
3. La Cédula Urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:
  1. Situación de la finca con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
  2. Plan de Ordenación por cuyas determinaciones se encuentra afectada, y fecha de aprobación del mismo.
  3. Clase y categoría del suelo en la que se halla enclavada.
  4. Unidad de actuación o sector de que se trate.
  5. Uso e intensidad que tenga atribuido por las Normas.
  6. Sistema de actuación aplicable a la unidad de actuación.

Las condiciones que se establezcan en la Cédula Urbanística, tendrán una validez de nueve meses, de manera que si transcurridos estos no se ha solicitado la oportuna licencia de obras, no se considerarán vinculantes para el Ayuntamiento las condiciones establecidas.

4. La documentación técnica que se habrá de presentar a la solicitud de la Cédula Urbanística para los edificios catalogados, será un Proyecto Básico con el siguiente contenido mínimo:
  - o Memoria descriptiva del edificio existente que contenga la siguiente información:
    1. Valores históricos, artísticos, ambientales o sociales del mismo.
    2. Estado de conservación, en el sentido de los supuestos del artículo 13.3.12. de estas Normas.
    3. Enumeración de las zonas en las que se quiera intervenir.
    4. Alcance de la intervención de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza de Edificios Protegidos.
  - o Planos de estado actual del edificio, a escala 1:100, que incluyan plantas, alzados y secciones, con delimitación de la zona de intervención.
  - o Planos de propuesta, a escala 1:100, que incluyan plantas, alzados y secciones, con indicación las actuaciones propuestas.
  - o Planos esquemáticos de las fachadas de las edificaciones colindantes, señalando rasantes, linderos, alturas de cornisa y cubierta, huecos y demás elementos significativos de la fachada.
  - o Fotografías descriptivas (en color) del estado actual de la edificación referida a aspectos generales de la misma y como mínimo las necesarias para recoger sus fachadas y las de las cuatro edificaciones colindantes, e igual tramo enfrente de la misma. En plazas se presentará el frente completo.

## Capítulo segundo. Divisiones urbanísticas del suelo

### **Artículo 2.2.1.** División del suelo: Clasificación

1. Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio de Baena con arreglo a los criterios que a continuación se señalan.
2. Clasificación del suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas se distinguen:

#### 1. Suelo urbano (S.U.)

Conforme a lo establecido en los arts. 8 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobada como ley 1/1997 de 18 de Junio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Suelo Urbano comprende los suelos ya transformados por contar como mínimo de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por tener su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma conforme a la ordenación establecida por el Plan General, así como aquellos terrenos que en ejecución del planeamiento sean urbanizados de acuerdo con el mismo.

El suelo Urbano se delimita en el plano de "Estructura General y Orgánica y en el de Clasificación y Calificación" se regula específicamente en el Título del Régimen del Suelo Urbano de estas Normas.

#### 2. Suelo No Urbanizable (S.N.U.)

Se consideran como suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General ha considerado necesario preservar por sus valores paisajísticos, ambientales, agrícolas, históricos, culturales y arqueológicos así como aquellos que están sujetos a limitaciones y servidumbres para la protección del dominio público, entre ellas las vías pecuarias y las zonas de servidumbre de los cauces naturales.

Asimismo se incluyen dentro del Suelo No Urbanizable los terrenos que resultan inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible por sus riesgos naturales, los terrenos cuya transformación resulta improcedente teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio, los terrenos que medioambientalmente son incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización, los terrenos que constituyen el soporte de usos e instalaciones agropecuarios y los terrenos que constituyen el soporte de asentamientos

humanos diseminados y dispersos en el medio rural que no reúnen las condiciones legales para ser considerados como núcleos urbanos.

### 3. Suelo Urbanizable

Comprende los terrenos destinados por el Plan para constituir el soporte del crecimiento urbano por no tener la condición de Suelo Urbano o no Urbanizable, conforme a lo establecido en el Art. 10 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

El Plan divide el Suelo Urbanizable en dos categorías:

1. Suelo programado, constituido por aquel cuyo planeamiento parcial debe ser aprobado en el plazo previsto en el Programa de Actuación del Plan General.
  2. Suelo no programado, integrado por el que sólo puede ser objeto de urbanización, mediante la aprobación de programas de actuación urbanística y programación.
4. Suelo de Sistemas Generales (S.G.)

Comprende aquellos terrenos que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, soportan elementos determinantes del desarrollo urbano, y de la estructura general y orgánica del territorio municipal: Sistemas de comunicaciones y transporte; Sistema de espacios libres y zonas verdes; Sistemas de dotaciones públicas y Sistemas de Infraestructuras básicas.

El Plan General, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo los Sistemas Generales por él previstos a efectos de su valoración y obtención. En el plano de "Clasificación y Calificación" se identifican con las siglas S.G. los adscritos al suelo urbanizable.

El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en los planos de "Estructura General y Orgánica del Territorio, Clasificación del Suelo y Ordenación el Suelo No Urbanizable" y en los planos de "Clasificación y Calificación". Las condiciones de uso y régimen del suelo de Sistemas Generales se regulan en el Título del Régimen de Sistemas Generales de estas Normas. En el plano de "Gestión de suelo" se recogen los sistemas generales a obtener.

#### **Artículo 2.2.2.** División del suelo: Calificación

1. Mediante la calificación, el Plan General asigna a cada parte del territorio un uso determinado, con carácter global en las distintas clases de suelo y, complementariamente, con carácter pormenorizado en el suelo urbano y en el no urbanizable. La pormenorización de usos, en las áreas de suelo urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en las de suelo urbanizable, es función propia del planeamiento especial y parcial correspondiente. Lo usos pormenorizados indicados por el Plan en el interior de estos ámbitos

serán considerados orientativos, salvo previsión expresa, en sentido contrario, en su ficha de planeamiento correspondiente.

2. Los usos globales se regulan por estas Normas, distinguiendo aquellos de carácter no dotacional de los dotacionales:
  1. Los usos de carácter no dotacional son los siguientes:
    1. Residencial.
    2. Industrial.
    3. Terciario.
  2. Son usos de carácter dotacional los siguientes:
    1. Transporte y comunicaciones.
    2. Parques y jardines públicos.
    3. Equipamiento comunitario.
    4. Servicios e infraestructuras urbanas.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad privada o pública, o, en éste último caso, de que formen parte de los sistemas generales o constituyan sistemas locales.

3. La delimitación de los usos se contiene en el plano de "Clasificación y Calificación". La regulación de los usos globales, así como las condiciones particulares aplicables a los mismos se contienen en el Título del Régimen Usos de estas Normas. La regulación de los usos pormenorizados en suelo urbano y en suelo no urbanizable se incluye en sus Títulos respectivos.

### **Artículo 2.2.3. División del suelo: Ordenación**

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, este Plan establece, para cada clase y categoría de suelo, los siguientes ámbitos:

1. En el suelo urbano:
  1. Suelo urbano consolidado.

Ordenado de modo detallado y finalista. Cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate (ORDENANZAS).

También se consideran suelo urbano consolidado por la urbanización determinadas actuaciones urbanísticas (Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, Planes Especiales temáticos) susceptibles de ser caracterizados de este modo, al no constituir objetivo de las mismas la cesión de cantidad alguna de suelo para usos dotacionales. Las referidas actuaciones se hallan relacionadas con sus correspondientes fichas urbanísticas.

2. Áreas de planeamiento remitido en suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Son aquellas para las que el Plan General contiene o bien la ordenación básica con remisión de su ordenación detallada a desarrollo posterior mediante Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) o bien contiene su ordenación detallada pero que precisa ser completada mediante Estudios de Detalle (ED).

2. En el suelo urbanizable:

Sectores de suelo urbanizable, sujetos a desarrollo cuando son programados por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP), y cuando son no programados por medio del Programa de Actuación Urbanística (PAU).

3. En el suelo no urbanizable el Plan General establece directamente su normativa de aplicación, sin perjuicio de la necesidad de redactar determinadas figuras complementarias de planeamiento cuando así se requiera.
4. En el suelo de Sistemas Generales el Plan General ordena directamente determinados elementos o bien remite la ordenación detallada de los mismos al planeamiento especial o, en su caso, parcial correspondiente.
5. Con independencia de la anterior división, el Plan delimita, en suelo urbano y urbanizable, aquellas áreas para las que incorpora las determinaciones de un planeamiento con aprobación anterior (PA), que se regulan en el Título del Régimen Transitorio de estas Normas.

**Artículo 2.2.4.** División del suelo: Gestión

1. El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable en los siguientes supuestos:

1. A fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad, el Plan General delimita un área de reparto (AR) de cargas y beneficios para el suelo urbanizable y un área de reparto para cada ámbito de suelo urbanizable no programado. En el caso del Suelo Urbano no se delimitan áreas de reparto al no ser aplicable esta determinación legal al municipio de Baena.

Para el área de reparto del suelo urbanizable programado el Plan General define su aprovechamiento tipo respectivo (AT) que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo y referido, en todo caso, al uso y tipología característico de dicha área. En los ámbitos del suelo urbanizable no programado cada PAU definirá su aprovechamiento tipo. En el suelo urbano se define el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución delimitadas de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente.

# Título Tercero. Instrumentos de ordenación, gestión y ejecución del plan general

## Capítulo primero. Disposiciones generales

### **Artículo 3.1.1.** Derechos y deberes básicos de los propietarios de Suelo

1. En cumplimiento de los preceptos constitucionales y en congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, el presente Plan otorga, delimita y configura el preciso contenido del derecho de propiedad, condicionando su ejercicio y subordinándolo al interés general, en la forma que las leyes y el planeamiento establece.
2. El ejercicio de las facultades dominicales del derecho de propiedad comporta el deber de contribuir a las cargas, equitativa y proporcionalmente, y recíprocamente el derecho a disfrutar de los beneficios que se deriven de la ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecidas en el presente Plan, mediante la determinación particular de los mismos para cada propietario de suelo, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

### **Artículo 3.1.2.** Incumplimiento de los deberes básicos

1. La infracción por los propietarios de sus deberes básicos, o de los plazos previstos para el cumplimiento de los mismos por el planeamiento o en su defecto establecidos en la legislación urbanística vigente, facultará al Ayuntamiento a la expropiación o sometimiento al régimen de venta forzosa, por incumplimiento de la función social de la propiedad del terreno o construcción afectada.
2. Las sanciones previstas exigirán, la apertura del correspondiente expediente administrativo municipal, previa audiencia al interesado, que resolverá motivadamente sobre el incumplimiento del deber o del plazo establecido para el mismo. Dicha resolución se ajustará a lo indicado por la legislación vigente.

### **Artículo. 3.1.3.** Obligación de redactar el planeamiento.

1. El desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deben sujetarse al orden de prioridad y a los plazos señalados en el Programa de Actuación.
2. Los particulares deberán redactar y presentar al Ayuntamiento las figuras de planeamiento de desarrollo del presente Plan General, en los casos y de conformidad a lo establecido en el mismo, y en su caso, con lo establecido por la legislación urbanística aplicable. El incumplimiento por la iniciativa privada de las previsiones vinculantes del Programa, o la necesidad por urgencia o interés público, facultará al Ayuntamiento de Baena, en función y a la vista del interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, si este fuera el caso, a:
  1. Formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda.
  2. Alterar la programación de los suelos urbanizables, incluso excluyéndolos del programa mediante la oportuna revisión del

mismo o, en su caso, mediante modificación de elementos del Plan General.

3. Fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos.
  4. Acordar la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno, cuando no se opte por la expropiación.
3. Previa conformidad municipal, los particulares podrán formular las figuras de planeamiento de desarrollo que el presente Plan General establezca de iniciativa pública, siempre que se garantice el cumplimiento de todos los objetivos y plazos señalados en el mismo. En todo caso, se deberá presentar con carácter previo un Avance del planeamiento en el que se exprese el modo en que dichos compromisos deban quedar garantizados.

#### **Artículo. 3.1.4. Obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.**

1. Los propietarios de suelo afectados por la ejecución del planeamiento tienen el deber de ceder, equidistribuir y urbanizar en los plazos previstos en el propio planeamiento. Dicho deber se ejecutará de conformidad a lo establecido en las fichas reguladoras y en la legislación urbanística vigente.
2. El incumplimiento de estos deberes en los plazos previstos implica la no adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, quedando extinguido el derecho a urbanizar.

#### **Artículo 3.1.5. Competencias**

1. El desarrollo, gestión y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Baena, directamente o por medio de los órganos constituidos a tal efecto. En todo caso, el mismo se producirá mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de la clase de suelo de que se trate y de los objetivos que en cada caso se pretendan, y de conformidad al ejercicio municipal de las competencias delegadas por la Junta de Andalucía en virtud del Decreto 77/1994.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración General del Estado y de la Junta de Andalucía el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.
3. En todo caso, las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán siempre en régimen de Derecho Público y de gestión directa.

#### **Artículo. 3.1.6. Instrumentos de actuación urbanística**

1. Para el desarrollo y ejecución del Plan General, y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:
  1. Instrumentos de ordenación.

Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General o del planeamiento territorial, y se tratan en el Capítulo Segundo de éste Título.



2. Instrumentos de gestión.

Se denominan instrumentos de gestión, o de ejecución jurídica del planeamiento, aquellos cuya finalidad es posibilitar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, rescatar las plusvalías correspondientes a los entes públicos, posibilitar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas y, en su caso, distribuir la carga derivada de las obras de urbanización necesarias. Dichos instrumentos son recogidos en los Capítulos Tercero y Cuarto de este Título.

3. Instrumentos de ejecución material.

Se denominan instrumentos de ejecución material todos aquellos proyectos técnicos, cuyo objeto es posibilitar la realización de las actividades de uso, urbanización o edificación de los terrenos. Los mismo se incluyen en el Capítulo Quinto de este Título.

4. Instrumentos de protección.

Se denominan instrumentos de protección todos aquellos cuya finalidad es la protección, conservación y regulación del patrimonio histórico y arquitectónico, del medio físico o natural y del medio urbano. Los mismos se regulan en el Capítulo Sexto de este Título.

5. Instrumentos de concertación.

Se denominan instrumentos de concertación a los Convenios que el Ayuntamiento de Baena suscriba con personas públicas y privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de suelo, para su colaboración en el mejor desarrollo de la actividad urbanística. Los mismos se regulan en el Capítulo Séptimo de este Título.

2. La base cartográfica de todos los planos de información y de proyecto de los instrumentos a que hace referencia este Título se referirá, siempre, a la red local municipal de coordenadas U.T.M. y en la escala en cada caso procedente.

**Artículo 3.1.7.** Registro de instrumentos de actuación urbanística

Se formalizará de conformidad con lo previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico el correspondiente registro, donde se inscribirán, como mínimo:

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión.
2. Las sentencias y resoluciones administrativas que afecten a los instrumentos a que se refiere el apartado anterior.
3. Los convenios urbanísticos.

## Capítulo segundo. Instrumentos de ordenación

### **Sección 1ª. CLASES**

#### **Artículo. 3.2.1.** Clases de instrumentos de ordenación

1. El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:
  1. Planes Parciales de Ordenación, directamente para el suelo urbanizable programado.
  2. Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.
  3. Programas de Actuación Urbanística para la ordenación y urbanización de los suelos urbanizables no programados.
2. Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento de desarrollo de las señaladas en el punto anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras complementarias:
  1. Estudios de Detalle, como complemento de Plan General, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el suelo urbanizable.
  2. Expedientes de Alineaciones.
  3. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

### **Sección 2ª. FIGURAS DE PLANEAMIENTO**

#### **Art. 3.2.2.** Programas de Actuación Urbanística

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general. Cada uno de ellos constituirá una unidad urbanística integrada.
2. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones conforme a lo previsto en el art. 82 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado como Ley 1/1997, de 18 de Junio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a artículos 72 y 74 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas y en las fichas reguladoras para cada una de las áreas de suelo urbanizable no programado.
3. Además, complementariamente deberá incluir la siguiente documentación:
  1. Relación entre las previsiones del PAU con las que se formulan en el Plan General.
  2. Justificación de la incorporación al Programa de los sistemas generales definidos en el Plan General, aún cuando no estén grafiados o expresamente delimitados en el mismo, pero que deben ser desarrollados por este documento de planeamiento.

- En particular se justificará la incorporación de los sistemas exteriores en los que se apoya la operación.
3. Asimismo se deberá justificar cualquier otra alteración que afecte al ámbito del Programa, o cualquier otra determinación del Plan General respecto al mismo. Si esta alteración fuese sustancial será necesario tramitar simultáneamente la correspondiente modificación de elementos del Plan General.
  4. Análisis, en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio próximo, tanto rural como edificado, y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes u otras sobre las que pudiera tener indigencia negativa.
  5. Aceptación expresa de la persona o entidad que resulte ser adjudicataria del programa y, en su caso, titular del aprovechamiento.
  6. Cuanta documentación adicional el Ayuntamiento necesite con el fin de evaluar satisfactoriamente el cumplimiento del programa.
  7. Los planos de información y proyecto se presentarán a escala 1/2.000 como mínimo y sobre base topográfica adecuada admitida oficialmente.
4. Estas determinaciones se complementarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización. En las promociones privadas se incluirán además los programas de edificación.

#### **Artículo. 3.2.3. Planes Parciales**

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.
2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable, señalando su ordenación detallada.
3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

Contendrán asimismo los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las precisiones siguientes:

1. En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se precisarán justificadamente los siguientes aspectos:
  1. Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

2. Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
3. Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística mediante las correspondientes unidades de ejecución, haciendo patente que se ajustan a los criterios de delimitación establecidos en estas Normas.

Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan para cada una de dichas unidades de ejecución

4. Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de los usos y actividades previsto en el territorio ordenado. En todo caso se respetarán los estándares mínimos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
  5. Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.
  6. Articulación, en forma de sistema local, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.
2. Delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
  3. A efectos de cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías, pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso y tipología característico, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluya.

En caso de que el Plan Parcial calificase terrenos para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se estará a lo dispuesto en el Título Cuarto de estas Normas.

4. La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de equipamiento local, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con las que el Plan General contiene para determinados Sectores en el plano de "Clasificación y Calificación".

Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales determinaciones salvo indicación expresa en contrario, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales.

5. Determinación de las ordenanzas reguladoras de la edificación sobre la superficie residencial neta que podrá ser cualquiera

de las ordenanzas previstas por el Plan, adaptadas puntualmente en su caso a las peculiaridades del sector.

6. Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.
7. El estudio económico financiero del Plan Parcial cuantificará justificativamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución que se hubiesen delimitado, de conformidad a lo establecido en el Programa de Actuación y en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, según lo dispuesto en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Cuando en la ficha de características del correspondiente sector así esté previsto, dicha carga externa se ajustará a lo dispuesto en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Generales, de iniciativa pública, que habrá de aprobarse con carácter previo.

8. La documentación gráfica se presentará a escala 1/1.000 como mínimo.
4. Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quién tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial que podrán también ser redactados por el Ayuntamiento en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.
5. Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán además incluir los documentos y determinaciones a que hacen referencia el artículo 105 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, y 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

#### **Artículo. 3.2.4 Planes Especiales**

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia, y sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo.
2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:
  1. La ordenación de áreas determinadas de suelo urbano para su reforma interior y saneamiento ya sea:
    1. de Reforma Interior, correspondiente a operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área debilitada a estos efectos por el Plan General o posteriormente en su desarrollo y cuando tengan por finalidad general el señalamiento de alineaciones, la

- asignación de 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.
2. de Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad genérica la reurbanización de áreas urbanas, la ordenación y delimitación de espacios públicos, la programación y definición de las características de las obras y proyectos de urbanización, así como cualesquiera otras análogas, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan.
  3. de Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la 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, el espacio ambiental o paisajístico.
2. El desarrollo, ordenación pormenorizada y coordinación de los sistemas y servicios generales de:
1. de Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema de cualquier tipo (comunicaciones, equipamientos, infraestructuras.), la pormenorización y compatibilización de los usos, la ordenación detallada del sistema y sus bordes, la programación de las obras y proyectos y su asignación de costes o cualesquiera otras análogas.
  2. de Infraestructuras y Servicios Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las infraestructuras y servicios, la programación de sus obras y proyectos, la cuantificación de sus cargas y el reparto de las mismas.
3. El desarrollo ordenación y mejora del suelo no urbanizable:
1. Zonificación, calificación y ordenación pormenorizada de áreas del Suelo No Urbanizable en las que por sus especiales características sea necesario regularlas de forma específica.
  2. Ordenación de núcleos y asentamientos rurales.
  3. Ordenación, en su caso, de zonas con problemáticas urbanísticas singulares.
  4. Implantación de conjuntos o complejos de instalaciones ligadas a la explotación de recursos ganaderos.
  5. Protección, rehabilitación y reutilización de elementos singulares construidos del medio rural y catálogos.
  6. Ordenación de usos turístico-recreativos en zonas singulares.
  7. Restauración medioambiental.
  8. Actuación de lucha contra la erosión y de reforestación de áreas deforestadas.
  9. Estudio y propuesta de ordenación de los caminos rurales existentes.
  10. Otros fines análogos
4. El estudio y ordenación de temas sectoriales urbanos, que por sus especiales características sean necesario darles una

coordinación integral en la ciudad, bien sean de carácter socioeconómico, territorial, productivo o de cualquier otro tipo.

3. El estudio y ordenación de temas sectoriales urbanos, que por sus especiales características sean necesario darles una coordinación integral en la ciudad, bien sean de carácter socioeconómico, territorial, productivo o de cualquier otro tipo.
  1. La Memoria justificativa, recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:
    1. Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
    2. Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
  2. El Plan Especial contendrá las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84 al 90 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.
  3. Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán en la medida en que sea de aplicación las determinaciones establecidas por las presentes normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.
4. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. Además contendrán:
  1. 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 b) del punto 3, la justificación detallada de los siguientes aspectos:
    1. Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado. Si el Plan Especial afecta áreas consolidadas, se deberá justificar que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres de dicho ámbito.

Si se trata de planes especiales de reforma interior, que afecten a suelo vacante, las dotaciones se dimensionarán en función de las características socioeconómicas de la población y de conformidad a la legislación sectorial aplicable.

En este último caso, dichas dotaciones no serán inferiores a las reservas exigidas para los Planes Parciales de Ordenación en suelo urbanizable por el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, salvo que se justifique la imposibilidad del cumplimiento de estos parámetros.

2. Razones por la que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
  3. Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales y escalas establecidos por el Plan General.
  4. Fundamento y objetivos que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística en unidades de ejecución, así como las razones para la propuesta del sistema o sistemas de actuación.
  5. Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.
  6. A efecto de cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso característico, respetando el aprovechamiento fijado por el Plan General.
2. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará, además de su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.
5. Los Planes Especiales cuyo objeto sea el establecimiento de elementos o aspectos concretos de los sistemas generales de comunicaciones, equipamientos comunitarios e infraestructura y servicios generales que completen las determinaciones que a tal efecto establece el Plan General, se entenderán comprendidos en el artículo 84.2. del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, aunque no estuviesen especialmente previstos en el Plan General.

Estas operaciones podrán llevarse a cabo mediante la redacción de un Plan Especial en desarrollo del Plan General, sin necesidad de modificar previa o simultáneamente a éste por responder a los mismos objetivos de mejora de dichos sistemas que son propios de este documento y siempre que no exijan la previa definición de un modelo territorial distinto.

6. En los casos en que así lo establezca el Plan General y cuando el Ayuntamiento lo estime conveniente podrán redactarse Planes Especiales de Infraestructuras y Servicios Generales de iniciativa pública que contendrán, entre sus determinaciones, la cuantificación de las cargas externas que en relación a dichas infraestructuras o



servicios deben soportar los sectores de planeamiento o, en su caso, terrenos incluidos en su ámbito.

### **Sección 3ª. FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO**

#### **Artículo. 3.2.5 Estudios de Detalle**

1. Además de los casos previstos en este Plan General, o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:
  1. Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
  2. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.
  3. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.
2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.

#### **Artículo. 3.2.6. Expedientes de Alineaciones**

1. Dado que los datos relativos a las alineaciones fijadas por este Plan General no tienen más precisión que la propia de su escala, por obedecer a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2.000, se ajustarán dichas alineaciones, simultánea o previamente a la solicitud de licencia de obras, mediante Expediente de Alineaciones aprobado por el órgano municipal competente.
2. En el caso de que el expediente de alineaciones suponga alteración sustancial del aprovechamiento urbanístico de los terrenos. Será preciso tramitar la figura de planeamiento que legalmente corresponda. Igualmente el propietario afectado podrá exigir la reparcelación en cualquiera de sus modalidades para lograr una justa distribución de cargas. En cualquier caso, el propietario podrá proceder, si así lo considera y es posible, a lo indicado en el apartado siguiente.

3. En caso contrario, de alteración no sustancial del aprovechamiento correspondiente a una parcela, podrá ser acumulado el aprovechamiento del trozo de parcela que resulte afectada por las alineaciones previstas por el Plan, en el resto de la misma parcela.
4. En todo caso, no será preciso requerir la tramitación de dichos Expedientes en los siguientes casos:
  1. Cuando se hubiese aprobado previamente un Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle u otra figura de planeamiento para el mismo ámbito, y ésta contuviese el señalamiento de alineaciones y rasantes a escala adecuada y sobre la base cartográfica referida a la red local municipal de coordenadas U.T.M. según lo dispuesto en esta Normativa.
  2. Cuando las obras previstas tengan el carácter de obras menores o sean reforma o sustitución de partes de la edificación que no afecten a la alineación.
  3. Cuando las alineaciones estén suficientemente definidas en el plano 1:2.000, y no precisen el ajuste expresado en el punto 1 del presente artículo, a criterio del órgano municipal competente.
5. Las edificaciones existentes no quedarán fuera de ordenación por el hecho de no ajustarse a las alineaciones propuestas. Sólo en caso de sustitución será obligado que la nueva edificación se ajuste a ella.

#### **Artículo. 3.2.7 Ordenanzas Especiales**

Todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan, se entenderán a efectos de estas Normas como Ordenanzas especiales.

Y como tales, se regularán de conformidad a lo dispuesto en la legislación de régimen local, en cuanto respecta a su tramitación y requisitos para su aprobación. La cual, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, corresponderá al órgano municipal competente. En todo caso, requerirán publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

### Capítulo tercero. Instrumentos de gestión

#### **Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo. 3.3.1. Clases**

1. Se denominan instrumentos de gestión a aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas de la Ordenación Urbanística:
  1. de Gestión Integrada o Sistemáticos, a aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación integrados por la legislación urbanística aplicable, mediante la delimitación de unidades de ejecución.

2. de Gestión Simple o Asistemáticos a aquellos que para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en terreno de suelo urbano, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriores, excluidos justificadamente de las unidades de ejecución.
3. Directos. Para la ejecución de los sistemas generales o alguno de sus elementos.

## **Sección 2ª. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN INTEGRADA**

### **Artículo 3.3.2. Sistemas de actuación**

1. La ejecución integrada o sistemática del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.

En todo caso, se adoptará el sistema que la Administración elija motivadamente en cada ocasión y, en general, la determinación del sistema se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

En defecto de previsión expresa al respecto, la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución implica, por ministerio de Ley, la iniciación del expediente de reparcelación conforme a lo previsto en el artículo 101.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y, en consecuencia la elección del sistema de cooperación.

2. En función del sistema de actuación elegido, el instrumento de gestión será:
  1. Proyecto de Compensación.
  2. Proyecto de Reparcelación.
  3. Proyecto de Expropiación.

### **Artículo 3.3.3. Sistema de compensación**

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios junto con los de suelo exterior a los que se adjudique aprovechamiento en la unidad de ejecución deben, aportar los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 de Reglamento de Gestión, realizar a su costa la totalidad de las obras de urbanización, constituyéndose en Junta de Compensación, repartiéndose todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación, salvo que se trate de un único titular de los terrenos.
2. El procedimiento de compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos de inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación, salvo que los propietarios por unanimidad adopten

otros criterios, siempre que no sean contrarios a la ley, al interés público o al planeamiento.

3. En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos afectos a dotaciones públicas según el planeamiento, así como la localización de las parcelas edificables donde situar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

#### **Artículo 3.3.4. 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.
2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, mediante el desarrollo de un proyecto de reparcelación, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el punto 4 de este artículo. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.
3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad.
4. No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del mismo. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso del apartado b) del citado artículo 73.
5. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la legislación urbanística y a cuanto se señale en estas Normas, que sea de aplicación.
6. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión, redactados sus planos a escala mínima 1:1.000 y se justificará, en su caso, la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el planeamiento que se ejecute. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

#### **Artículo 3.3.5. Sistema de expropiación**

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y los otros bienes comprendidos dentro de la unidad de ejecución y realiza en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El órgano expropiante podrá liberar de la expropiación, mediante las condiciones y garantías que resultaran oportunas, a determinados bienes de propiedad privado o patrimoniales.
3. La gestión de los terrenos expropiados será posible mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanístico, y en consecuencia se podrá recurrir a:
  1. Gestión directa. Que adoptará las formas de gestión por la propia entidad local, organismo autónomo local o sociedad mercantil cuyo capital social pertenezca íntegra o mayoritariamente a la Entidad Local.
  2. Gestión indirecta. Adoptará alguna de las formas de concesión, gestión interesada, concierto, arrendamiento, o sociedad mercantil y cooperativas participadas cuyo capital social pertenezca tan sólo minoritariamente a la entidad local.
  3. Consorcios locales con otras Administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro.
  4. Igualmente será posible promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares, en especial mediante Mancomunidad de Municipios.

### **Sección 3ª. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SIMPLES Y DIRECTOS**

#### **Artículo 3.3.6. Definición**

Son instrumentos de gestión simple o asistemática y directos :

1. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.
2. Los Proyectos de Expropiación.
3. Los Expedientes de Distribución de Cargas, que incluyen entre otros las Contribuciones Especiales.
4. Los Proyectos de Parcelación.
5. Los Convenios Urbanísticos.

#### **Artículo 3.3.7. Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico**

1. En suelo urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el aprovechamiento susceptibles de apropiación será el 100% del permitido por el planeamiento, de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.
2. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que tengan lugar entre particulares, sin intervención de la Administración actuante, sólo podrán referirse a terrenos que estén situados en la misma área de reparto.

Sin embargo cuando la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico se verifique con mediación de la Administración no será preciso que se cumpla la anterior condición. No obstante, en este caso será preciso tener en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia, lo que se regulará mediante Ordenanza Especial.

#### **Artículo 3.3.8. Proyecto de Expropiación**

1. La expropiación se aplicará en los supuestos siguientes y requiere la formulación de Proyecto de Expropiación que se ajustará a lo previsto en la legislación vigente:

1. Se aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad:
  1. Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general, de los deberes urbanísticos establecidos en la legislación aplicable y en este Plan, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.
  2. En los supuestos de parcelación ilegal en suelo no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.
2. Será también aplicable la expropiación:
  1. Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
  2. Para la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
  3. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
  4. Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.
  5. Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social, y en particular los sistemas generales en suelo no urbanizable.
  6. En los demás supuestos legalmente previstos.
3. La competencia expropiatoria corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de esto, éste podrá encomendar la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas para el mejor cumplimiento de los fines de dicha expropiación. La gestión de los terrenos expropiados será posible mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanístico.

#### **Artículo 3.3.9.** Expediente de Distribución de Cargas

1. El expediente de Distribución de Cargas tiene por objeto la distribución justa y equitativa de los costes de urbanización entre los terrenos de un ámbito asistemático, beneficiados por una actuación urbanística, en los casos que no sea procedente otro procedimiento.

Se entenderán por costes de urbanización, a modo genérico, todos los indicados por el art. 155 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, y por los art. 59-61 y 98-99 del Reglamento de Gestión.

Dicho expediente determinará el ámbito de distribución de las cargas beneficiado por la actuación, en el que se podrá incluir no solo el ámbito en que se ubique la actuación, sino también aquellos

circundantes en que sea perceptible la influencia de la misma y, en virtud de ello, así se declare por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento, si así lo considera, podrá establecer con carácter general, criterios específicos para medir la influencia de cada tipo de actuación en relación con la mejora que comporta.

2. En particular dicho Expediente será de aplicación en el sistema de cooperación cuando, habiéndose declarado la innecesariedad de la reparcelación de los terrenos, se precise distribuir los costes de urbanización entre los propietarios afectados, de conformidad a lo establecido en el artículo 163.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

Igualmente dicho Expediente será preciso en los casos en que la repercusión de los costes de urbanización se efectúe mediante Contribuciones Especiales.

3. El Expediente de Distribución de Cargas deberá constar de los siguientes documentos:
  1. Memoria, que se referirá a los siguientes extremos:
    1. Circunstancias o acuerdos que motiven el reparto de cargas y peculiaridades que, en su caso, concurren, así como justificación de su ámbito.
    2. Criterios de valoración y tasación utilizados.
    3. Criterios de adjudicación.
    4. Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los criterios que se propongan.
    5. Justificación de la innecesariedad de regularizar las lindes de las fincas afectadas.
  2. Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de sus derechos.
  3. Tasación de los costes de urbanización, alcance y contenido de los mismos, según lo establecido en estas Normas, en la legislación vigente o regulado por el Ayuntamiento.
  4. Cuenta de liquidación.
  5. Planos:
    1. Plano de situación de la finca.
    2. Plano de delimitación con expresión de los linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes.
  6. Su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:
    1. El expediente se podrá iniciar de oficio por la Administración municipal con antelación suficiente para no causar demoras en la tramitaciones administrativas que sean procedentes.
    2. Igualmente se podrá iniciar a instancia de los particulares, entre otros en los casos siguientes:
      1. Cuando los interesados consideren que la distribución de la carga de urbanización efectuada por el Plan General, o en el

planeamiento especial de desarrollo de sistemas o infraestructuras generales, no resulta equitativa entre los propietarios afectados.

En particular, cuando al iniciar la tramitación de una figura de planeamiento de desarrollo los interesados consideren la carga externa de urbanización desproporcionada en relación al aprovechamiento real atribuido por el planeamiento, existiendo otros ámbitos o sectores que resulten beneficiados por dichas obras.

2. En suelo urbano no incluido en unidad de ejecución, cuando siendo preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras precisos para que adquiriera la condición de solar, la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela y se manifieste la imposibilidad de delimitar una unidad de ejecución, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios.
3. Recibida la solicitud el Ayuntamiento decidirá sobre la apertura o no del correspondiente expediente. La resolución que ponga fin, en su caso, a la tramitación deberá ser motivada.
4. El expediente se tramitará, en todo caso, con audiencia de los interesados y será aprobado por el órgano municipal competente, previa aprobación inicial e información pública durante quince (15) días.
4. La cuantía de la carga de urbanización atribuible a terreno se establecerá proporcionalmente al aprovechamiento real fijado por el Plan General para cada una de las respectivas fincas.

No obstante lo anterior, los interesados de mutuo acuerdo podrán solicitar de la Administración la adopción de un criterio distinto, siempre que se garantice la adecuada distribución de dicha carga y no se cause perjuicio a terceros.

5. Por acuerdo entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados se podrá sustituir el pago de todo o parte de los costes de urbanización, por la cesión gratuita al primero de terrenos edificables, libres de cargas y gravámenes, en la proporción que se estime para compensar tales gastos, cuyo importe se fijará en el propio acuerdo.

### **Artículo 3.3.10. Parcelaciones urbanísticas**

1. Tendrá la consideración de parcelación urbanística la que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanos o urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente planeamiento previsto en este Plan.
3. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.



4. El Proyecto de Parcelación Urbanística, cuando se tramite como documento independiente, tendrá el siguiente contenido:
  1. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. Se describirá, con expresión de superficie y localización, cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas resultantes, 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.
  2. Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
  3. Planos topográfico de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias y registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.
  4. Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.
  5. En su caso, propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.
  6. Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañando el título o títulos que acrediten el dominio.

#### ***Sección 4ª. REGULACIÓN DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO***

##### **Artículo 3.3.11. Aprovechamiento real**

Aprovechamiento real es el permitido por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo sobre un terreno. Sin perjuicio de lo establecido en las Ordenanzas particulares del suelo urbano, se entenderán como condiciones mínimas de volumen, a efecto de lo dispuesto en el artículo 191 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

##### **Artículo 3.3.12. Aprovechamiento tipo**

1. El aprovechamiento tipo (AT) se define como la superficie construida del uso y, en su caso, tipología edificatoria característicos del área de reparto para cada metro cuadrado de suelo de dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías mediante la asignación de los correspondientes coeficientes de ponderación.
2. El aprovechamiento tipo lo fija el presente Plan General en suelo urbanizable, realizando su cálculo según indica la legislación urbanística vigente.

##### **Artículo 3.3.13. Excedente de aprovechamiento**

1. El excedente de aprovechamiento se define como la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento real de un terreno el aprovechamiento susceptible de apropiación que corresponda a la propiedad del mismo.

2. Se entenderá por adquisición del excedente de aprovechamiento a la operación jurídica-económica de gestión urbanística, por la que el propietario de un terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno, según el Plan, para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por la legislación. Los particulares no podrán construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente.

#### **Artículo 3.3.14.** Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación

1. En el suelo urbanizable, cuando se actúe mediante unidades de ejecución, el ajuste entre el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios de la unidad de ejecución se efectuará en el instrumento redistributivo de cargas y beneficios en la forma establecida en los artículos 151 y 152 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobados como ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio. El derecho al aprovechamiento urbanístico de cada uno de los propietarios se concretará, dentro de dicha unidad de ejecución, bajo alguna de las formas legalmente establecidos.
2. En el suelo urbano no consolidado, cuando se actúe mediante unidades de ejecución, el aprovechamiento susceptible de apropiación del titular de un terreno será el 90 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución respectiva.
3. En el suelo urbano consolidado el aprovechamiento susceptible de apropiación del titular de un terreno será la totalidad del aprovechamiento real permitido por la ordenanza aplicable.

#### **Artículo 3.3.15** Registro de Transferencias de Aprovechamientos

De acuerdo con el art.197 de la Ley del Suelo 1/1997 de la Junta de Andalucía, se formará un Registro de Transferencias de Aprovechamientos con el fin de inscribir, al menos, los actos que se indican en dicho artículo. Además, para dar publicidad del aprovechamiento urbanístico, expresando para cada terreno su exceso o su defecto, podrán inscribirse, con efecto meramente declarativo, las siguientes situaciones:

1. Los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación correspondientes propietarios de terrenos que sean objeto de ocupación directa por la Administración.
2. El Ayuntamiento expedirá certificados de inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento con carácter previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 198 de Ley del Suelo 1/1997 de la Junta de Andalucía.

### Capítulo cuarto. Instrumentos de intervención municipal de suelo: Formación y gestión del patrimonio municipal

#### **Artículo 3.4.1.** Finalidad y destino

1. La finalidad del Patrimonio Municipal de Suelo es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

La declaración de interés social cuando no venga expresamente atribuida por la propia legislación específica, requerirá acuerdo del órgano municipal competente.

3. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.
4. El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5 por 100) de su importe con destino a la ampliación, mantenimiento y conservación del Patrimonio Municipal del Suelo.

También destinará el cinco por ciento (5 por 100) al menos del mismo presupuesto a la ejecución de urbanizaciones, dotaciones públicas y operaciones de reforma interior previstas en el planeamiento urbanístico.

5. La urbanización y edificación de los terrenos del Patrimonio, una vez que el grado de desarrollo del Planeamiento lo permita, podrá llevarse a cabo por la Administración, utilizando la modalidad de gestión más adecuada en cada caso.

#### **Artículo 3.4.2. Bienes integrantes**

1. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patrimoniales clasificados como suelo urbano o urbanizable programado y, en todo caso, los obtenidos por:
  1. Cesiones ya sea en terrenos o en metálico.
  2. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
  3. Expropiaciones urbanísticas de cualquier clase, y en particular las que se realicen con esa específica finalidad de conformidad a lo dispuesto en el artículo 206.1.d del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.
2. Igualmente se incorporarán al Patrimonio Municipal del Suelo los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado o no urbanizable que se adquieran con dicha finalidad.

#### **Artículo 3.4.3. Cesiones**

1. Los terrenos integrantes del Patrimonio podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos por este Plan
2. Las cesiones podrán ser realizadas:

1. Por un precio no inferior al valor del aprovechamiento real que le corresponda.
  2. Gratuitamente o por un precio inferior a su valor.
  3. Por transmisión directa entre Administraciones.
3. La cesión de terrenos habrá de comunicarse al órgano competente de la Comunidad Autónoma en los supuestos previstos en la legislación vigente.

#### **Artículo 3.4.4. Cesiones onerosas**

1. Los terrenos pertenecientes al Patrimonio municipal del Suelo con calificación urbanística adecuada para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, sólo podrán ser enajenados en virtud de concurso. Su precio no podrá ser inferior al valor del aprovechamiento real que les corresponda.
  1. Los plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de los plazos previstos con carácter general en el Programa de Actuación del presente Plan.
  2. El destino específico de dichos bienes deberá ser alguno de los previstos para el patrimonio municipal.

Si el concurso quedase desierto, el Ayuntamiento podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones.
2. La cesión a entidades de carácter benéfico y social, que promuevan viviendas de protección pública, no requerirá concurso, sin perjuicio de que el acuerdo de cesión podrá contener idénticas previsiones, en relación a plazos, y destino de los bienes, que en el supuesto anterior.

#### **Artículo 3.4.5. Cesiones a título gratuito o por precio inferior a su valor.**

1. En casos justificados podrán los Ayuntamientos ceder terrenos gratuitamente o por precio inferior al del valor del aprovechamiento real que les corresponda para ser destinados a viviendas de protección pública, mediante concurso cuyo pliego de condiciones podrá establecer las condiciones previstas en el artículo anterior.
2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera podrá también el Ayuntamiento ceder directamente, por precio inferior al de su valor o con carácter gratuito, el dominio de terrenos en favor de Entidades o Instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro para destinarlo a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos municipios.
3. La consideración de determinadas Entidades o Instituciones privadas como de interés público municipal requerirá la aprobación del órgano municipal competente.

#### **Artículo 3.4.6. Cesiones entre Administraciones**

1. Las Administraciones públicas urbanísticas y entidades instrumentales de éstas, como las Empresas públicas de suelo o las Empresas

municipales de la vivienda entre otras, podrán transmitirse directamente, y a título gratuito u oneroso, terrenos con fines de:

1. Promoción pública de viviendas.
  2. Construcción de equipamiento comunitario.
  3. Construcción de otras instalaciones de uso público o interés social.
2. Además de las cesiones previstas en el punto anterior, podrán ser objeto de cesión las aportaciones de bienes procedentes del Patrimonio Municipal de Suelo.

#### **Artículo 3.4.7. Derecho de superficie**

1. Las Entidades Locales y las demás personas públicas podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio municipal del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.
2. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubiesen fijado al constituirlo y se regirá, de conformidad con la legislación urbanística y sobre régimen del suelo aplicable, por este capítulo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del Derecho privado.
3. El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirán por lo dispuesto en los artículos de este capítulo para los diversos supuestos.

Cuando se constituyere a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, o la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto, de conformidad con el artículo 35.1 del Texto Refundido sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto, de conformidad con el artículo 35.1 del Texto Refundido sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

La extinción del derecho de superficie por decurso del término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

#### **Artículo 3.4.8. Delimitación de áreas de tanteo y retracto**

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo,

intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, el Ayuntamiento de Baena podrá delimitar áreas de tanteo y retracto. Esta delimitación podrá efectuarse en la revisión del Programa de Actuación o en cualquier momento debidamente motivado, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse cuáles son las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos, que podrán ser:
  1. Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares.
  2. Las transmisiones onerosas de terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el Plan, con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.
  3. Las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.
  4. Las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal, siempre que el ámbito delimitado hubiese sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada
  5. Las primeras así como las ulteriores transmisiones onerosas de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las mismas.
  6. Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar o edificados, en el suelo no urbanizable sometidos a procesos de parcelación o autoconstrucción.
3. Igualmente se deberá establecer en dicho acuerdo de delimitación el plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que será, como máximo y a falta de acuerdo expreso, de diez años.
4. En la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa con el siguiente contenido mínimo:
  1. Necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto.
  2. Objetivos a conseguir.
  3. Justificación del ámbito delimitado en relación con el conjunto del ámbito territorial no afectado.
  4. Relación de los bienes afectados y de sus propietarios, siendo preceptiva la notificación a éstos previa a la apertura del trámite de información pública.
5. Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectado y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al del que se haya producido la notificación.

#### **Artículo 3.4.9. Reservas de terrenos**

1. En los casos expresamente previstos por este Plan General, así como los que se pudieran establecer en las revisiones de su Programa de Actuación se establecerán, sobre suelo clasificado como urbanizable no programado o no urbanizable no sujeto a especial protección, reservas de terrenos de posible adquisición para ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. Igualmente el Ayuntamiento de Baena, cuando lo considere oportuno y debidamente motivado, podrá delimitar reservas de superficies sobre los expresados suelos con idéntica finalidad, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
2. Efectuada esta delimitación se podrá, en la primera revisión del Programa de Actuación del Plan General, clasificar como suelo urbanizable los terrenos no urbanizables que por expropiación o adquisición onerosa hubiesen pasado al Patrimonio Municipal del Suelo.
3. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

#### **Artículo 3.4.10. Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar**

1. Se formará un Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, al amparo de la Ley autonómica 1/1997 de 18 de junio, para los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos recogidos en la legislación aplicable. Cuando el Ayuntamiento no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa, que se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno y determinará la imposibilidad para éste de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.
2. Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, serán adjudicados en virtud de concurso, cuya convocatoria o pliego de condiciones incluirá las siguientes determinaciones:
  1. Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquel.
  2. Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.
  3. Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar hasta la convocatoria del concurso para su adjudicación.

3. El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá al Ayuntamiento, que podrá destinarla a inversión en materia de urbanismo y vivienda.

#### Artículo 3.4.11. Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo

1. El Ayuntamiento mantendrá el Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo, donde se harán constar, al menos los terrenos que se incorporen a dicho Patrimonio, especificando el modo de adquisición, superficie y demás datos registrales.
2. En todo caso los terrenos para los que se hubiera constituido reserva a efectos de su posible incorporación al Patrimonio de conformidad a lo previsto en estas Normas, deberán ser incluidos en un Registro Complementario del anterior.

### Capítulo quinto. Instrumentos de ejecución material

#### **Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Artículo 3.5.1. Definición Clases y Características 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 aquél 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 puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos realizarán la ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo.
2. Según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:
  1. De urbanización.
  2. De edificación.
  3. Otras actuaciones urbanísticas.
  4. De actividades e instalaciones.
  5. De modificación del uso.
3. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en la legislación aplicable.
4. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.
5. 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 del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

#### **Sección 2ª. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

##### **Artículo 3.5.2. Definición, clases y características generales**



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 planeamiento urbanístico.
2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
  1. Excavaciones y movimiento de tierras.
  2. Trazado.
  3. Obras de fábrica. Galerías de servicios.
  4. Pavimentación de viario.
  5. Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.
  6. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
  7. Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público. Canalizaciones de telecomunicación.
  8. Redes de distribución de gas.
  9. Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
  10. Aparcamientos subterráneos.
  11. Demolición, eliminación o mantenimiento de elementos existentes.
3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización especificando, en cada caso, su objeto u objetos específicos.

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística vigente. No obstante, tratándose de proyectos de obras ordinarios podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.
5. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

### **Artículo 3.5.3.** 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 que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas en el mismo.
2. Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:
  1. Memoria.

Este documento ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecer una exposición clara y concluyente de la adecuación

del proyecto a los planeamientos que sirvieron de base a su redacción.

Se desglosará en los siguientes capítulos: Memoria descriptiva y Memoria justificativa.

1. Memoria descriptiva.

Contendrá la exposición y justificación de los criterios en que se basa el estudio, indicará los datos previos y métodos de cálculo, cuyo detalle y desarrollo incluirá en anejos separados. Quedarán justificadas las soluciones adoptadas en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas y cada una de las obras proyectadas.

2. Memoria justificativa o Anejos a la Memoria.

Contendrá los criterios e hipótesis que justifican los elementos constructivos proyectados, debiendo detallarse cuantos cálculos ha sido preciso realizar para justificar la capacidad o resistencia de las soluciones adoptadas.

2. Planos.

En este documento se incluirá toda la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto.

Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.

1. Planos de información.

Se desarrollarán sobre topográfico oficial, a escala mínima 1:1.000 y con curvas de equidistancia de una (1) metro, referido a las coordenadas U.T.M. de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose en cuantas hojas sea preciso, se fijen:

1. Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.
2. Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.
3. Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.
4. La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.

2. Planos de proyecto.

A escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos

que sea competencia del proyecto de la siguiente relación:

1. Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
  2. Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.
  3. Plano topográfico modificado.
  4. Plantas y alzados de las redes de servicios e infraestructuras que comprende el punto 2 del artículo 3.4.3. y de las conexiones externas.
  5. Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.
  6. Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.
  7. Planos de estructuras y detalles constructivos.
3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento.

Contendrá las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.

4. Presupuesto.

Este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.

Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos.

- 5.
6. Un programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo, de carácter indicativo.
7. Salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar.

El citado estudio, así como el plan de obra a que se refiere el apartado anterior, podrá incluirse dentro del capítulo correspondiente a la Memoria justificativa del proyecto.

3. En los proyectos generales, así como en los de obras ordinarias que comprendan más de un grupo de obras de urbanización de los relacionados en el punto 2 del artículo anterior, cada uno de ellos constituirá un Capítulo independiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
4. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales.

### **Sección 3ª. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 3.5.4. Definición y clases**

A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en el Título Undécimo de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

1. Obras en edificios existentes.
2. Obras de nueva edificación.
3. Obras de demolición.

#### **Artículo 3.5.5. Obras en Edificios Existentes**

Las obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, pero sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Entre ellas se encuentran:

1. Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
2. Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.
3. Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales y morfológicas.
4. Obras de renovación, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.
5. Obras menores, que son las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal y, en particular, las siguientes:
  - o Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
  - o Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
  - o Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
  - o Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
  - o Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
  - o Colocación de postes.

- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Instalación de marquesinas.
- Ejecución de obras interiores o locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones desagües y albañales. Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.
- Construcción o modificación de escaparates.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras. Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- Establecimiento de muros.
- Construcción de vallas.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.
- Construcción de piscinas.

**Artículo 3.5.6.** Obras de nueva edificación

Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

1. Obras de reconstrucción, que tienen por objeto, mediante nueva construcción, la reedificación de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, en el mismo lugar reproduciendo sus características morfológicas.
2. Obras de sustitución, mediante las cuales se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
3. Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
4. Obras de ampliación, que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

**Artículo 3.5.7.** Obras de demolición

Las obras de demolición podrán ser:

1. Totales.
2. Parciales. En función del alcance de la demolición parcial se distinguen:
  1. Demoliciones que no afectan a elementos estructurante y de escasa entidad. No requerirán proyecto técnico.

2. Demolición que afecta a elementos estructurantes de la construcción. Necesitarán proyecto técnico.

### **Artículo 3.5.8.** Condiciones comunes

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán los siguientes documentos:
  1. Memoria descriptiva. Contendrá:
    1. La descripción de las obras, y en particular la de aquellos datos que no puedan representarse, numérica o gráficamente, en los planos.
    2. Asimismo se describirán, en su caso, las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.
    3. Indicación de los canales de acceso y conexión con las redes existentes.
    4. Se incluirá una ficha resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial, en su caso.
  2. Memoria justificativa. Que contendrá la justificación, al menos, de los siguientes aspectos:
    1. Cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación.
    2. Aprovechamiento real permitido sobre la parcela y aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, en función de las determinaciones del presente Plan General, reparcelaciones previas, acuerdos de cesión o equidistribución previamente inscritos en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y/o solicitud de reparcelación económica al Ayuntamiento.
    3. Justificación específica de que el proyecto cumple las normas sobre prevención de incendios y normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
    4. Reserva de espacios para aparcamientos y plazas de garaje, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.
  3. Planos, entre los que se incluirán:
    1. Emplazamiento, a escala mínima 1:2.000 y 1:500, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o privadas en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales.

En dicho plano figurará cuando sea necesario las construcciones existentes en las fincas colindantes, con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y

además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

2. Topográfico del solar, en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si la hubiese, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

En su caso, se presentará copia del plano correspondiente al Expediente de Alineaciones.

3. Plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado, todo cuanto sea preciso para facilitar su examen y comprobación en relación al cumplimiento de las ordenanzas que fueran aplicables.
4. Presupuesto, que 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 y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Baena.

En proyectos de demolición, reconstrucción y sustitución, se presentará documentación justificadora del cumplimiento de los derechos de realojamiento y retorno establecidos en la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, excepto su regla 2ª, aprobada como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

5. Etapas. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de los plazos de iniciación de las obras y de su duración máxima prevista, así como los plazos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Igualmente, se señalarán los plazos máximos de interrupción de las obras.

Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de las fases de realización del movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

2. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

#### **Artículo 3.5.9.** Documentación específica de los proyectos de obras en edificios existentes

1. Los proyectos de obras en edificación existente contendrán, en todo caso:

1. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos característicos a efectos de la obra que se pretende. A fin de posibilitar la comparación del estado original con el resultante de la actuación proyectada.
  2. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la tipología del edificio pudieran introducir las obras.
  3. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
  4. Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de ruidos de especies protegidas con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.
2. Además las obras de restauración y rehabilitación contendrán los siguientes documentos:
1. Levantamiento del edificio en su situación actual.
  2. Descripción documental de todos aquellos elementos 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.
  3. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran o rehabilitan acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
  4. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración o rehabilitación.

Cuando las obras de restauración o rehabilitación no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar en función del alcance de la actuación.

3. Obras de conservación o mantenimiento. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la situación original y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
4. Obras exteriores. Contendrán además la justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con obras análogas.
5. Cuando la obra sea considerada de carácter menor, en los casos en que afecten de algún modo a fachadas de locales, a su acondicionamiento interior, y a todo lo que suponga refuerzo, reparación o construcción de elementos estructurales (pilares, entreplantas, etc...), requerirá proyecto firmado por técnico competente y visado, si así fuere reglamentario, por su Colegio Profesional.

Dicho proyecto contendrá toda la documentación necesaria para conocer la situación y estado de la edificación existente, el alcance de las obras con planos y presupuestos, y justificación pormenorizada de las soluciones adoptadas.



**Artículo 3.5.10.** Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

1. En general, los proyectos de nueva edificación deberán contener una separata suscrita por el solicitante de las obras y por el técnico proyectista, con el siguiente contenido:
  1. Memoria resumen de los datos cuantitativos y cualitativos básicos del proyecto determinantes del cumplimiento de la normativa urbanística y del uso a que se le destina.
  2. Plano de situación a escala 1:2.000.

En todo caso, los proyectos contendrán los documentos particulares que se señalan en los puntos siguientes.

2. Obras de reconstrucción. Se complementarán con la siguiente documentación:
  1. Levantamiento del edificio en su situación actual y descripción fotográfica del mismo.
  2. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.
  3. Cuando afecten a la estructura del edificio, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

**Artículo 3.5.11.** Documentación específica de los proyectos de demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la misma y, en todo caso, contendrán los siguientes documentos:

1. Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500.
2. Planos de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar así como dejar constancia de la arquitectura que se renueva.
3. Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.
4. Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
5. Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente.
6. Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de nidos de especies protegidas, con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

## **Sección 4ª. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

### **Artículo 3.5.12. Definición y clases**

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas 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:
  1. Obras civiles singulares.
  2. Actuaciones estables
  3. Actuaciones provisionales
3. Se definen como obras civiles singulares 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.
4. Serán actuaciones estables cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

1. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
2. Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
3. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
4. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
5. Implantación fija de las casas prefabricadas o desmontables y similares.
6. 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.
7. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampanada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
8. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
9. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
10. Vertederos de residuos o escombros. 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.
11. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

12. 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, teleféricos, etc.
5. Son actuaciones provisionales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o precario, y particularmente las siguientes:
  1. Vallados de obras y solares.
  2. Sondeos de terrenos.
  3. Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
  4. Ocupación de terrenos por recintos feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
  5. Ocupación de terrenos por otras instalaciones desmontables.

**Artículo 3.5.13.** Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas

1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.
2. Tendrán la consideración de obras menores, que no precisan proyecto técnico, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, adecentamiento de edificios, y las obras en solares y patios.

**Sección 5ª. PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES**

**Artículo 3.5.14.** Definición y clases

1. Se entienden por proyectos de actividades e 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:
  1. Proyectos de instalaciones de actividades. Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden 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 pretenden implantar.
  2. Proyectos de mejora de 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 3.5.15.** Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones  
Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por

la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y actividades recreativas, en la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en Los Edificios y en cualquier otra legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva y justificativa.
2. Planos de situación del local dentro de la planta del edificio.
3. Planos de proyecto.
4. Presupuesto.

Asimismo se incluirá Declaración de la potencia de los motores a instalar y fotocopia del alta en la Impuestos de Bienes Inmuebles.

### **Sección 6ª. PROYECTOS DE MODIFICACIÓN DE USO**

#### **Artículo 3.5.16. Definición**

Se entiende por modificación del uso el ejercicio en una finca de un uso distinto del obligado, según lo definido en estas Normas.

#### **Artículo 3.5.17. Condiciones de los proyectos de modificación de uso**

Con la solicitud de licencia para la modificación de uso se acompañará proyecto con el siguiente contenido:

1. Memoria justificativa pormenorizada del cumplimiento de las limitaciones establecidas en el vigente Plan General para el uso pretendido, con indicación de si el nuevo uso es admisible por el Planeamiento vigente.
2. Plano de situación de la finca a escala 1/2.000 con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en este situada.
3. Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca dentro del inmueble que ocupa.

## Capítulo sexto. Instrumentos de protección

### **Sección 1ª. CLASES**

#### **Artículo 3.6.1. Clases de instrumentos de protección**

1. Se consideran instrumentos genéricos de protección:
  1. Los Planes Especiales, elaborados con este fin.
  2. Las Normas Especiales de protección en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico Urbanístico.
  3. Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios de este Plan o de su planeamiento de desarrollo.
2. Se consideran instrumentos específicos de protección del Patrimonio Histórico y arquitectónico:
  1. Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio Histórico, tanto estatal como autonómica.
  2. Los regulados expresamente por estas Normas.

3. Se consideran instrumentos de protección del medio físico:
  1. Los previstos en la legislación ambiental vigente, tanto estatal como autonómica.
  2. Los Estudios de Impacto Ambiental, regulados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Córdoba.
  3. Los Informes Sectoriales sobre material ambiental, solicitados por el Ayuntamiento.
4. Se consideran instrumentos de protección del medio urbano:
  1. La Ordenanza municipal de vallas publicitarias.
  2. Los Bandos municipales de ornato.
  3. Cualquier otra Ordenanza Especial en relación a dichos espacios o a sus elementos.

## ***Sección 2ª. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE PROTECCIÓN***

### **Artículo 3.6.2.** Planes Especiales de Protección

1. Son los que tiene por objeto la protección, catalogación, mejora o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos aislados o genéricamente considerados comprendiendo, entre otros análogos:
  1. los espacios naturales.
  2. el paisaje.
  3. medio urbano, rural o natural.
  4. las vías de comunicación y sus zonas de protección.
2. Tendrán el contenido y determinaciones que establece el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

### **Artículo. 3.6.3.** Normas Especiales de Protección

Cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales o como complemento de estos y de las presentes Normas, al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, podrán redactarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán en su caso los catálogos de los edificios o elementos afectados.

### **Artículo. 3.6.4.** Catálogos Complementarios del Planeamiento

1. Cuando los Planes Especiales o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, yacimientos arqueológicos, jardines, parques naturales, paisajes y otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.
2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

## Capítulo séptimo. Instrumentos de concertación

### **Artículo 3.7.1** Convenios urbanísticos

El Ayuntamiento de Baena podrá suscribir en el ámbito de sus competencias urbanísticas convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor desarrollo de la actividad urbanística.

La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

### **Artículo 3.7.2.** Clases de Convenios

Los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:

1. Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento.
2. La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

Las estipulaciones previstas en este último supuesto, sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por el Ayuntamiento, en otras Administraciones Públicas, de la potestad de planeamiento.

### **Artículo 3.7.3.** Publicidad de los Convenios

El Ayuntamiento de Baena creará un registro y un archivo administrativos de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

El ejemplar custodiado en dichos archivos dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios. En virtud del derecho a la información y participación pública en el planeamiento y la gestión amparada por el art. 6 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar los registros y los archivos de Convenios Urbanísticos, así como a obtener certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicadas y custodiados.

# Título Cuarto. Regulación del aprovechamiento urbanístico del suelo

## Capítulo primero. Derecho al aprovechamiento urbanístico

### **Artículo 4.1.1.** Derechos y deberes de los propietarios de Suelo

1. En cumplimiento de los preceptos constitucionales y en congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, el presente Plan otorga, delimita y configura el preciso contenido del derecho de propiedad, condicionando su ejercicio y subordinándolo al interés general, en la forma que las leyes y el planeamiento establece.
2. El ejercicio de las facultades dominicales del derecho de propiedad comporta el deber de contribuir a las cargas, equitativa y proporcionalmente, y recíprocamente el derecho a disfrutar de los beneficios que se deriven de la ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecidas en el presente Plan, mediante la determinación particular de los mismos para cada propietario de suelo, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

### **Artículo 4.1.2.** Equidistribución

1. Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento.
2. La distribución equitativa de los beneficios y cargas se instrumenta:
  1. Cuando se actúa a través de unidades de ejecución, mediante el cumplimiento de las obligaciones que derivan del sistema de actuación que corresponda.
  2. Cuando se actúa asistemáticamente, mediante los procedimientos establecidos en estas Normas.

### **Artículo 4.1.3.** Urbanización

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística tienen el deber de urbanizar. Dicho deber implica, en principio, la obligación de sufragar los costes de urbanización de los correspondientes terrenos.

El Ayuntamiento o los propietarios de terrenos exteriores a una unidad de ejecución a los que se les adjudiquen aprovechamiento en la misma, participarán en dichos costes en proporción a los aprovechamientos que le correspondan.

2. Asimismo, los propietarios de terrenos estarán obligados al deber adicional de ejecutar, además de costear, por sí mismos la urbanización de los terrenos en los casos previstos expresamente en estas Normas y, en particular, siempre que:
  1. En suelo urbano, el terreno no esté incluido en una unidad de ejecución.
  2. El sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

3. Los adjudicatarios de un Programa de Actuación Urbanística estarán sometidos, en todo caso, al deber de costear y ejecutar la urbanización.
3. En cualquier caso, corresponde a los propietarios de suelo costear las obras de urbanización, previstas en los planes y proyectos, que el Ayuntamiento considere conveniente ejecutar de modo anticipado y unitario, pero sólo en la cuantía que sea de interés para los respectivos terrenos.
4. El alcance y contenido del deber de urbanizar se establece, para cada clase y categoría de suelo, en los correspondientes Títulos de estas Normas.

## Capítulo segundo. Aprovechamiento del suelo

### **Sección 1ª. DEFINICIONES GENERALES**

#### **Artículo 4.2.1. Aprovechamiento real**

Aprovechamiento real es el permitido por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo sobre un terreno.

#### **Artículo 4.2.2. Aprovechamiento tipo**

El aprovechamiento tipo (AT) se define como la superficie construida del uso y, en su caso, tipología edificatoria característicos del área de reparto para cada metro cuadrado de suelo de dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías mediante la asignación de los correspondientes coeficientes de ponderación. El aprovechamiento tipo lo fija el presente Plan General en suelo urbanizable.

El resultado de aplicar sobre un determinado suelo, con un uso específico, el aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto en que se encuentre situado ese suelo, será su aprovechamiento urbanístico.

#### **Artículo 4.2.3. Cálculo del aprovechamiento medio y del aprovechamiento tipo**

1. En Baena, al ser un municipio con población inferior a 25.000 habitantes, no son aplicables en suelo urbano las determinaciones sobre aprovechamiento tipo por lo que en este suelo se ha calculado el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución delimitadas conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Adicionales 1ª y 2ª del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo Y Ordenación Urbana (Artículo Unico de la Ley 1/1997).
2. En suelo urbanizable programado el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las distintas zonas del área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, entre la superficie total del área.

#### **Artículo 4.2.4. Excedente de aprovechamiento**

1. El excedente de aprovechamiento se define como la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento real de un terreno el aprovechamiento susceptible de apropiación que corresponda a la propiedad del mismo.
2. Se entenderá por adquisición del excedente de aprovechamiento a la operación jurídica-económica de gestión urbanística, por la que el propietario de un terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno, según el



Plan, para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por la legislación. Los particulares no podrán construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente.

### ***Sección 2ª. AJUSTE Y TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS***

**Artículo 4.2.5.** Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación  
Cuando se actúe sistemáticamente el ajuste entre el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios de la unidad de ejecución se efectuará en el instrumento redistributivo de cargas y beneficios en la forma establecida en los artículos 151 y 152 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobados como ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

El derecho al aprovechamiento urbanístico de cada uno de los propietarios se concretará, dentro de dicha unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1. Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.
2. Compensación económica sustitutiva.

### ***Sección 3ª. AJUSTE Y TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS EN ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS***

**Artículo 4.2.6.** Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación en actuaciones asistemáticas

1. En el suelo urbano consolidado, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución, los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento, serán iguales a los susceptibles de apropiación por el titular del terreno de la forma prevista en estas Normas.

### ***Sección 4ª. VALORACIONES: PRINCIPIOS INFORMADORES***

**Artículo 4.2.7.** Valoraciones

Las valoraciones del suelo, cualquiera que sea la finalidad de la expropiación o la legislación que las legitime, se realizarán con arreglo a los criterios de los artículos 23 a 32 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

# Titulo Quinto. Intervención municipal sobre el uso del suelo y la edificación

## Capítulo primero. Principios generales

### **Artículo 5.1.1.** Competencia municipal

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo y la edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones al Plan General y a la legislación urbanística aplicable, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.
2. La intervención municipal se ejerce mediante los siguientes procedimientos:
  1. Licencias urbanísticas.
  2. Ordenes de ejecución o de suspensión de obras o de otros usos.
  3. Inspección urbanística.

### **Artículo 5.1.2.** Obligación de solicitar de licencia

1. La solicitud de licencia exige el cumplimiento previo de los deberes enumerados en los arts. 4.1.2 y 4.1.4 de estas Normas según la clase de suelo de que se trate.

En concreto, se precisa de la previa conversión de la parcelas en solares lo que será de aplicación en todo caso, incluso en suelo urbano no incluido en unidad de ejecución.

2. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas cuando se garantice, de acuerdo a lo previsto en estas Normas, la urbanización de los terrenos.

Será requisito imprescindible para autorizar la simultaneidad de urbanización y edificación la presentación de aval por importe del 100% del costo de la obra de urbanización, siendo esta garantía independiente de otras que respondan de la tramitación y de la buena ejecución.

### **Artículo 5.1.3.** Cumplimiento del deber de solicitar licencia

1. Solicitada licencia de edificación, el Ayuntamiento deberá resolver sobre su otorgamiento, comprobando que se cumplen los requisitos de otorgamiento de licencia señalados en estas Normas.
2. El otorgamiento de la licencia implicará:
  1. La facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico atribuido en la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.
  2. La obligación de edificar en los plazos previstos, a cuyo efecto el acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad, en su caso, con estas Normas.

3. Lo establecido en los puntos anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establece la legislación urbanística y estas Normas.

#### **Artículo 5.1.4.** Incumplimiento del deber de solicitar licencia

1. La no solicitud de licencia de edificación en el plazo fijado en el planeamiento implicará la apertura de expediente administrativo municipal que resolverá, con audiencia al interesado, sobre la procedencia de declarar dicho incumplimiento.
2. La declaración del incumplimiento faculta al Ayuntamiento para la aplicación en su caso de la expropiación, al amparo de lo previsto en el artículo 34 de la Ley 6/1988 de 13 de Abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, o la sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos.

#### **Artículo 5.1.5.** Obligación de edificar en plazo

Consiste en ejecutar la edificación conforme a los plazos previstos en la correspondiente licencia, de conformidad con las determinaciones de la misma y con el ordenamiento urbanístico.

#### **Artículo 5.1.6.** Cumplimiento del deber de edificar

La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística implica:

1. La facultad de incorporar al patrimonio de su titular de la edificación ejecutada y concluida con sujeción a licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística.
2. La obligación del propietario de cumplir los deberes relativos a la edificación y que se contienen en este Título.

#### **Artículo 5.1.7.** Incumplimiento del deber de edificar

1. El incumplimiento del deber de edificar en los plazos fijados por la licencia implicará, las consecuencias previstas en el art. 5.1.4. de estas Normas.
2. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento, se someterá al siguiente régimen:
  1. Si aún no hubieran transcurrido los plazos fijados en el Programa de Actuación para solicitar licencia, el interesado podrá solicitar la misma para proyecto conforme con el planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.
  2. Cuando hubiesen transcurrido los plazos previstos en el Programa de Actuación, y no proceda la prórroga de éstos, o la edificación resulte incompatible con el planeamiento, la edificación será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente de infracción urbanística conforme a lo establecido en la legislación urbanística.
3. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condicionantes pero compatible con el planeamiento podrá ser objeto de legalización de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en lo aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de Junio.

4. La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno. La resolución administrativa o judicial que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad para su debida constancia.
5. Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular o sus causahabientes deberán abonar a la Administración el valor urbanístico de dicho exceso.

## Capítulo segundo. Licencias

### **Artículo 5.2.1. Actividades sujetas a licencia**

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el art. 242.1 y 2 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado en su apartado primero por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el segundo como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, los actos relacionados en el artículo 1 del 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. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas y, si así se requiere por la legislación en cada caso aplicable, para las Administraciones Públicas. En este último caso, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público será de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 244 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, excepto en sus apartados 1 y 5, aprobados como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

Lo anterior es aplicable incluso cuando dichas actuaciones afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, y ello sin perjuicio de la necesidad, en ese caso, de previa de autorización o concesión administrativa de otro órgano de la Administración.

### **Artículo 5.2.2. Tipos de licencias**

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:
  1. De parcelación.
  2. De obras de urbanización.
  3. De obras de edificación
  4. De otras actuaciones urbanísticas.
  5. De actividades e instalaciones.
  6. De primera ocupación.
  7. De obras de carácter provisional.

8. De modificación de usos.
9. De intervención arqueológica.
2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles situados tanto en zonas de uso y dominio público como en espacio libre privado, o parcelas enclavadas en cualquier clase de suelo.
3. 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 5.2.3.** Licencias de parcelación

1. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación según se define en estas Normas, salvo que expresamente se declare su innecesariedad.
2. La licencia de parcelación 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 de propietario único que incluyan planos parcelarios con las características recogidas en estas Normas, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.
3. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en el suelo urbano o urbanizable, que pretende realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.
4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

#### **Artículo 5.2.4.** Licencias de obras de urbanización

1. La solicitud de obras de urbanización, deberá ser acompañada de los siguientes documentos:
  1. Plano de situación, a escala mínima 1::2.000, por triplicado.
  2. Cédula urbanística de la finca sobre la que se solicita licencia, en su caso.
  3. Información urbanística de carácter arqueológico con determinaciones para la protección, investigación y conservación del Patrimonio Arqueológico.
  4. Proyecto de urbanización, con el contenido requerido por estas Normas.
2. Los Proyectos Generales de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo previsto en la Ley del Suelo, por lo que las obras detalladas y programadas en los mismos no precisarán de licencia municipal.

No obstante, los Proyectos de Obras Ordinario que no tenga por objeto el desarrollo integral del planeamiento, así como las obras de

mera conservación y mantenimiento, se tramitarán de modo análogo al previsto para las obras de edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, salvo que se hubiese solicitado licencia para la urbanización conjuntamente con la licencia de edificación, e incluido en la solicitud la documentación señalada en el punto 1 de este artículo.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos municipales mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

Asimismo, en el plazo máximo de los tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir un depósito del dos por cien (2 por 100) del presupuesto de ejecución material, calculado con arreglo al coste de las obras, en concepto de control de calidad, para la realización de los ensayos correspondientes.

4. Las garantías a que hace referencia el artículo 46.c del Reglamento de Planeamiento, así como el depósito previsto en el punto anterior de este artículo, responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

5. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes o el de otorgamiento de la licencia, en su caso, 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 quedasen pendientes.
6. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación suficiente su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma del Acta.

Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente.

#### **Artículo 5.2.5. Licencia de obras de edificación**

1. Con la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación, se acompañará:

1. Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los caso en que este sea preceptivo.
  2. Cédula Urbanística o copia de la contestación oficial a las Consultas o solicitud de Información Urbanística efectuadas, en su caso.
  3. Proyecto técnico por triplicado.
  4. Si las obras comportan, además, ejecución de demoliciones, derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberá acompañarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.
2. La concesión de licencia de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:
1. Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesariedad.
  2. Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas.
  3. Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, y de las transferencias de aprovechamientos que se hayan realizado, en su caso, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.
  4. Obtención de licencia de apertura, si así lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. La licencia de apertura podrá tramitarse paralelamente a la de obras.
  5. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
  6. Cumplimiento de las medidas de protección contenidas en el Informe Arqueológico Municipal.

**Artículo 5.2.6.** Licencias de otras actuaciones urbanísticas

La realización de los actos correspondientes a otras actuaciones urbanísticas contemplados en estas Normas requerirán, en cuanto no estén amparados por licencia de obras de edificación o urbanización, licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo, en lo que sea de aplicación.

**Artículo 5.2.7.** Licencias de actividades y de instalaciones

1. Estará sujeto a la licencia de actividad de toda clase de establecimientos que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalado en el interior de fincas particulares.

A los efectos del párrafo anterior, se entiende por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre, que esté o no abierto al público, destinado a cualquier uso distinto al de vivienda.

No estará sujeta a esta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades,

aparcamiento, piscinas, instalaciones deportivas, etc.) y, en general, toda instalación que esté al servicio de aquella.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividad e instalaciones.
3. La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que le fuera de aplicación y de las ordenanzas municipales correspondientes.
4. Cabrá la concesión de licencias de aperturas que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la caducidad de la licencia.

#### **Artículo 5.2.8.** Licencias de primera ocupación o de apertura

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadoras de las obras o usos correspondientes y de que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.
2. Están sujetos a licencia de ocupación:
  1. La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesaria por haberse producido cambios en la configuración de los mismos, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
  2. La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
  3. 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 la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:
  1. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico facultativa.
  2. Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
  3. 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.
  4. Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.



5. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiese acometido simultáneamente con la edificación.
6. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores ó propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes, salvo reparos subsanables.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad.
6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las ordenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

#### **Artículo 5.2.9.** Licencia de obras de carácter provisional

1. Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del Plan General y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:

1. Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:
  1. Estar clasificados como suelo urbano, remitido a PERI o donde el Plan General establezca la necesidad de redactar una figura de planeamiento o gestión para su desarrollo.
  2. Estar clasificado como suelo urbanizable programado.
  3. Estar calificados como sistema general adscrito o incluido en suelo urbanizable.
2. El propietario deberá aceptar la condición de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

Dicha autorización deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de licencia.

2. En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, en base a:
  1. Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.

En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en suelo urbano remitido a PERI o en suelo urbanizable programado a desarrollar mediante PP, aún no se hubiese producido su aprobación inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos (2) años sin haberse aprobado provisionalmente el plan.

2. La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.
3. La importancia del uso y el coste económico de las obras, en el caso de que por no ser posible su traslado y nueva utilización sea necesaria su demolición.

La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

3. La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

#### **Artículo 5.2.10.** Licencia de modificación de usos

1. Deberá solicitarse licencia de modificación de usos si se pretende ejercer en una finca un uso distinto del obligado.
2. No podrá concederse cambio de uso si la finca está fuera de ordenación.
3. Si el cambio de uso se solicita de aparcamientos a otros usos, sólo se admitirá con unidades de división horizontal diferenciadas y agrupadas por niveles completos en planta, pero respetándose la previsión mínima de aparcamientos establecidas en estas Normas.
4. La solicitud de licencia de cambio de uso por aparcamiento se acompañará de informe favorable del Departamento de Tráfico del Ayuntamiento.

### ***Sección 2ª. PROCEDIMIENTO DE CONCESION DE LICENCIA***

#### **Artículo 5.2.11.** Requisitos del otorgamiento de licencia

1. Solicitada licencia el Ayuntamiento resolverá sobre su otorgamiento, comprobando:
  1. Que la solicitud se presenta en plazo.
  2. Que el proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y, en especial a este Plan General.
  3. En actuaciones asistemáticas, que el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación por el propietario, de acuerdo a lo previsto en estas normas.
2. Las solicitudes de licencia se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso, dirigidas al Alcalde y suscrita por el interesado o persona que legalmente le represente, indicando lo siguiente:

1. Nombre, apellidos, circunstancias personales, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante cuando se actúe en representación.
  2. Iguales datos referentes al interesado cuando se trate de personas físicas, y razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público, y N.I.F. cuando el solicitante sea una persona jurídica.
  3. Situación, superficie y propiedad de la finca e índole de la actividad, obra e instalación para la que se solicita licencia.
  4. Las demás circunstancias que de conformidad con lo dispuesto en estas Normas se establecen según el tipo de licencia solicitada.
  5. Lugar y fecha.
3. Las licencias se otorgarán según las previsiones de las presentes Normas, en ejecución de la legislación aplicable. Igualmente se ajustarán a las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en el momento de su otorgamiento, que afecten a la edificación y uso del suelo.
  4. Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal y autonómica aplicables, en especial la legislación de régimen local.

#### **Artículo 5.2.12.** Deficiencias subsanables en el proyecto

1. Informado el expediente, el Ayuntamiento comunicará al interesado, de forma conjunta y en un sólo acto, los posibles reparos técnicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan subsanables para que en el plazo de un (1) mes proceda a corregirlas, con advertencia de que transcurrido el término del plazo sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la licencia.
2. No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:
  1. Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
  2. No respetar las determinaciones del Plan en relación a los usos y tipologías permitidos, o en relación a la intensidad de dichos usos. En especial, la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.
  3. No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.
3. Cumplimentada la subsanación no cabrá oponer nuevos reparos sobre cuestiones que no se hubiesen apreciado inicialmente.

#### **Artículo 5.2.13.** Consecuencias del otorgamiento de licencia

1. El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos, y en consecuencia, siempre que el proyecto, presentado en plazo o favorablemente resuelto el expediente de declaración de incumplimiento del mismo, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable y el propietario haya ajustado en su caso el aprovechamiento del proyecto al susceptible de apropiación.

2. Las licencias se otorgarán dentro de los plazos previstos en el artículo 9.5 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

El cómputo de los plazos se interrumpirá durante el periodo de tiempo que medie entre los requerimientos de la Administración y el cumplimiento de los mismos por el interesado.

3. En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad, En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.

### **Sección 3ª. OTRAS CARACTERISTICAS DE LAS LICENCIAS**

#### **Artículo 5.2.14. Licencias condicionadas**

1. El acto de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de éstas mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente, así como las establecidas en estas Normas.
2. Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un proyecto no ajustados a estas Normas siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

#### **Artículo 5.2.15. Licencia de obras con eficacia diferida**

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.
2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando expresamente a todos los efectos si en dicho término no se solicita en la debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultara inútil o a la adaptación necesaria para obtener el correspondiente permiso de inicio de obras.

El Ayuntamiento podrá reducir el plazo referido o suspender provisionalmente la concesión de la licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a ámbitos determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

#### **Artículo 5.2.16. Licencias concedidas por silencio**

Las licencias podrán entenderse adquiridas por acto presunto, en virtud de silencio administrativo, siempre que no sean contrarias a la legislación o el planeamiento urbanístico. En tal caso, para la eficacia de la licencia, su

solicitante procederá en la forma que determine la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones públicas.

**Artículo 5.2.17. Modificación de licencias**

Conforme a lo previsto en estas Normas, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

**Artículo 5.2.18. Transmisión de licencias**

Las licencias de obras podrán transmitirse a otros propietarios dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento.

Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin 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 las mismas.

**Artículo 5.2.19. Revocación de licencias**

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Así mismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

**Artículo 5.2.20. Caducidad de licencias**

1. Las licencias se declararan caducadas a todos los efectos por el transcurso de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras señaladas en las mismas, previa declaración formal en expediente instruido con audiencia al interesado.
2. La caducidad de las licencias conllevará la extinción del derecho a edificar, no pudiendo iniciar o reanudar el interesado, actividad alguna, salvo, previa autorización u orden de la administración urbanística, obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y el mantenimiento de los bienes por el valor de la edificación ya realizada. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

**Artículo 5.2.21. Suspensión de licencias**

1. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.
2. Sólo podrán ser autorizados trabajos de seguridad y mantenimiento, dando lugar, en caso contrario, a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

**Artículo 5.2.22. Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas**

1. Las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas se consideran infracciones urbanísticas, adoptando el Ayuntamiento las medidas precisas, para restaurar el orden jurídico infringido y la realidad física alterada o transformada, a través del correspondiente expediente incoado al efecto de conformidad a lo establecido por la legislación urbanística.
2. En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia, además de las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que corresponda, se impondrán las sanciones que procedan por infracción urbanística.

#### **Artículo 5.2.23.** Órdenes de suspensión y ejecución de obras y otros usos

1. Mediante las órdenes de suspensión y ejecución, el Ayuntamiento ejercerá su competencia a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.
2. El incumplimiento de las órdenes de suspensión y ejecución, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución forzosa que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.
3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

### Capítulo tercero. Conservación y ruina de los edificios

#### **Sección 1ª. CONSERVACIÓN**

##### **Artículo 5.3.1.** Obligación de conservación

1. Se consideran contenidas en el límite del deber de conservación regulado por el artículo 19 de la Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y valoraciones y por el art. 245.1 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/199, de 26 de Junio:
  1. Los trabajos y obras que afecten a terrenos, urbanizaciones particulares, carteles, edificios, construcciones e instalaciones de toda clase y que tengan por objeto:
    1. El mantenimiento de los mismos en las condiciones particulares de seguridad, salubridad y ornato público que les sean propias.
    2. La reposición a sus condiciones preexistentes de seguridad salubridad y ornato públicos, consolidando o

reparando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las que aseguren el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las mismas y la reposición habitual de sus componentes.

3. En todo caso, dotar a los terrenos e inmuebles de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato públicos que se definen en el artículo siguiente.
2. Aún cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos del desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, al amparo del artículo 246 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado en su apartado segundo por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio y en lo restante como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

1. Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

En este caso podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

2. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias reguladas en este artículo con indicación de los plazos para su realización.

#### **Artículo 5.3.2.** Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato

1. En relación a las infraestructuras se consideran condiciones mínimas de conservación las siguientes:
  1. En urbanizaciones, correrá a cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, redes de alumbrado, y la de los restantes elementos que configuren la urbanización, incluido el mantenimiento de las correspondientes dotaciones locales, en su caso.

A estos efectos, los instrumentos de planeamiento de detalle estudiarán y determinarán, en su caso, la obligatoriedad de constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación para el ámbito comprendido en los mismos.

En todo caso, los propietarios de urbanizaciones de iniciativa particular, estarán obligados a constituir la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

2. El propietario de cada parcela asumirá la responsabilidad del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio, asegurando el correcto estado de funcionamiento de las mismas.

Para aquellos suelos urbanos consolidados que no dispongan de instrumentos de planeamiento específico, el Ayuntamiento estudiará y determinará, en su caso, ya sea de oficio o a petición de los interesados, comunidades de propietarios, asociaciones de vecinos u otros colectivos afectados, la obligatoriedad de constitución de dichas Entidades de Conservación.

2. En solares, el propietario del mismo deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:
  1. Vallado. Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla según se determina en las presentes Normas.
  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 y 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.
3. En construcciones serán mínimas las siguientes condiciones:
  1. Condiciones de seguridad o estabilidad técnica total de la edificación o sus elementos adosados.

Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar a las cimentaciones. En particular deberá garantizarse la protección de la estructura frente a la acción del fuego. Deberán conservarse, igualmente, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos estancos al paso del agua, y de modo que no ofrezcan riesgo de caídas a las personas y a los bienes.

2. Condiciones de salubridad e higiene de todas las instalaciones.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garanticen su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se deberá mantener, 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. Se conservarán



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

Los servicios propios de las viviendas y comunidades de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de calderas, etc., deberán adecuarse a las disposiciones legales en vigor, y el Ayuntamiento podrá exigir las medidas correctoras y establecer para los almacenamientos las limitaciones que se consideren necesarias, para evitar molestias o peligros para las personas o los bienes.

3. Condiciones de ornato o decoro público.

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de su materiales de revestimiento.

**Artículo 5.3.3.** Costeamiento de las obras de conservación

1. Las obras de conservación de construcciones, edificaciones e instalaciones correrán a cargo de los propietarios si las mismas se contuvieran dentro del límite de la obligación de conservar.

En todo caso, correrán a cargo de los propietarios de los inmuebles, las obras que no excedan en su cuantía del cincuenta por ciento (50 por 100) del valor actual del mismo.

2. Las obras ordenadas por motivos de interés estético o turístico se atenderán a los mismos criterios del punto anterior.
3. La conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios correspondientes a las obras de urbanización, en tanto no sean recibidas por el Ayuntamiento, será de cuenta y con cargo a los propietarios o entidad promotora, en su caso.

Una vez recibidas por el Ayuntamiento, la conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de los propietarios, constituidos en su caso en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación y dentro de los límites temporales que al efecto se establezcan cuando así se imponga por el planeamiento o, en su caso, por las bases del concurso o acuerdo de adjudicación del Programa de Actuación Urbanística o resulte expresamente de cualquier disposición legal.

La obligación de los compradores de parcelas de adherirse a la Entidad Colaboradora de Conservación, en los casos en que fuera exigible, se hará constar mediante inscripción registral como carga de la finca.

**Artículo 5.3.4.** Obligación de rehabilitar

1. Los propietarios de inmuebles están sometidos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana. Igualmente están obligados a realizar las obras de rehabilitación previstas en los planes, normas y ordenes de ejecución derivados de los mismos.

2. En ese sentido, se definen como obras de rehabilitación las obras mínimas e imprescindibles para poder habilitar el inmueble con las condiciones legales necesarias y suficientes de higiene, instalaciones y seguridad, incluso cuando dicha rehabilitación exija obras de reestructuración, cimentación, consolidación o reposición de elementos portantes y cuya cuantía no supere el cincuenta por ciento (50 por 100) del valor de reposición del inmueble.

**Artículo 5.3.5.** Costeamiento de las obras de rehabilitación

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

**Artículo 5.3.6.** Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento

De conformidad con el artículo 181 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación o rehabilitación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido en estas Normas.

**Sección 2ª. RUINA**

**Artículo 5.3.7.** Procedencia de la declaración de ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos del número 2 del artículo 247 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, con las siguientes precisiones:

1. Agotamiento generalizado de los elementos estructurales.

Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida. Incurren en la consideración de agotamiento generalizado aquellos supuestos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1/3) de la totalidad de los mismos.

La determinación de la extensión a que se refiere el apartado anterior se llevará a cabo mediante las siguientes reglas:

1. El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales calculándose la proporción de cada uno de los elementos en relación con el total de forma porcentual.
2. Asimismo, se fijará la proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.
3. Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado 2º y los porcentajes de los elementos estructurales a que se refiere el apartado 1º.

## 2. Obras de reposición.

Son obras de reposición las que devuelven el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

El coste de ejecución de la reposición se determinará por medio de proyecto técnico adecuado, y de acuerdo a las siguientes reglas:

1. La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que haya sufrido la edificación.
  2. La depreciación se determinará a través de coeficientes de uso, antigüedad y estado de conservación.
  3. En todo caso, las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración en estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.
- ## 3. Relación con la ordenación.

La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida expresamente como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

4. A los bienes catalogados conforme al artículo 93 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, los declarados Bien de Interés Cultural o los que puedan alcanzar esta declaración por tener expediente incoado, no les será aplicado coeficiente alguno de depreciación.

### **Artículo 5.3.8. Declaración de ruina**

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:
  1. Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.
  2. Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
  3. Declaración de no haberse producido situación de ruina, adoptando las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución debe determinar.

2. La declaración en estado ruinoso de una edificación, o parte de la misma, implica la adopción de las siguientes medidas:
  1. La inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.
  2. La obligación del propietario de:
    1. Demoler y sustituir total o parcialmente la edificación salvo en el supuesto de que el inmueble esté sujeto a rehabilitación forzosa, o el propietario opte voluntariamente por la rehabilitación. La demolición correrá, en su caso, subsidiariamente a cargo del Ayuntamiento si el propietario incumple su obligación.
    2. Rehabilitar el inmueble, cuando no proceda la demolición.

Ambas obligaciones estarán sujetas a los plazos que establezca el Programa de Actuación de éste Plan General o los planes de etapas de su planeamiento de desarrollo. La no solicitud en plazo de licencia de sustitución, previa demolición, o de rehabilitación implicará la aplicación del régimen de venta forzosa al inmueble.

3. Las medidas anteriores lo serán sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.
4. Si el coste de ejecución de las obras de conservación del inmueble permitiera la declaración del estado de ruina, por exceder del límite del deber de conservación, pero existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran el mantenimiento del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por:
  1. Declarar el estado de ruina.
  2. Subvencionar el exceso del coste de la reparación, imponiendo la rehabilitación forzosa y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

#### **Artículo 5.3.9. Inaplicabilidad de la demolición**

1. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble que se encuentre en algún supuesto de rehabilitación forzosa no habilita, obliga ni implica, en ningún caso, la obligación de demoler y si únicamente la obligación de adoptar las medidas pertinentes en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

En particular, se entenderá que concurre causa de rehabilitación forzosa cuando se trate de un bien singularmente protegido y catalogado por un plan o norma urbanística o incurso en alguno de los supuestos de protección previstos en la legislación del Patrimonio o cuando se hubiesen apreciado por el Ayuntamiento la concurrencia de las razones a que hace mención el apartado 3 del artículo anterior.

2. En este sentido quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaran o desmontaran un edificio o elemento arquitectónico objeto de

conservación o rehabilitación, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

**Artículo 5.3.10. Urgencia y peligro inminente**

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración del estado de ruina de un inmueble no impedirá, en los supuestos contemplados en el número 4 del artículo 247 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.
2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

**Artículo 5.3.11. Obligación de cumplimiento de las normas de protección**

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones están obligados al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio histórico.

## Título Sexto. Régimen del suelo urbano

### Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES

#### Artículo 6.1.1. Definición y delimitación

Constituyen el suelo urbano los terrenos definidos en el art. 2.2.1. de estas Normas, de acuerdo con el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Artículo Unico de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, de la Junta de Andalucía) y artº 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y, en todo caso, los que el Plan incluye en esta clase de suelo por encontrarse en alguno de estos supuestos:

1. Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para la edificación que sobre ellos se haya de construir o, en su caso, mantener en concordancia con las condiciones de ordenación establecidas en el Plan.
2. Por formar parte de ámbitos de actuación que estén consolidados por edificación, al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según el modelo de utilización del suelo previsto por el Plan.
3. Asimismo, se incluirán en esta clase de suelo aquellos terrenos que lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el punto a) de este apartado, siempre que los mismos estén insertos en una unidad de ejecución cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones legales derivadas del planeamiento y la legislación urbanística.

#### Artículo 6.1.2. Derechos y deberes generales de los propietarios del suelo urbano

1. Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de este Plan General.
2. Para el suelo urbano no consolidado el Plan si bien regula su ordenación remite el desarrollo de sus determinaciones a la formulación posterior de Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle según los casos, que completen su ordenación y que respondan a los objetivos específicos que en cada caso se señalan, sin perjuicio de la necesidad de proceder, al equitativo respecto de los beneficios y cargas del planeamiento para la ejecución de los mismos, mediante unidades de ejecución continuas o discontinuas, y a los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística y en las presentes Normas.

#### Artículo 6.1.3. Orden de prioridades en el desarrollo del suelo urbano

El desarrollo y ejecución del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbitos territoriales.

## **Sección 2ª. DESARROLLO DEL SUELO URBANO**

### Artículo 6.1.4. Ambito de planeamiento en suelo urbano

En el suelo urbano se delimitan, en el plano de "Clasificación y Calificación", los siguientes ámbitos de planeamiento:

1. Suelo urbano consolidado.
2. Suelo urbano no consolidado en Unidades de Ejecución remitidas a planeamiento posterior, que podrán ser bien un Plan especial de Reforma Interior o bien un Estudio de Detalle.

### Artículo 6.1.5. Suelo urbano consolidado

1. El presente Plan formaliza el suelo urbano consolidado de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan General establece su ordenación detallada mediante las correspondientes ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.

En este suelo las previsiones y determinaciones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata, al establecer el Plan su ordenación detallada.

2. Los propietarios de dicho suelo estarán obligados, en los términos fijados en el presente Plan General, al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística y en las Normas de este Plan.

### Artículo 6.1.6. Suelo urbano remitido a Plan Especial de Reforma Interior

1. Son aquellas áreas del suelo urbano no consolidado en los que el Plan General, regula sólo su ordenación básica, precisa o prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante la remisión a la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior que completen su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalan.
2. Las operaciones de reforma interior que incrementen las superficies de suelo para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social, se entenderán comprendidas en el artículo 84.2. del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, aunque no estuviesen especialmente previstas en este Plan General. Estas operaciones podrán llevarse a cabo mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, sin modificar previa o simultáneamente el Plan General por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que son propios de este Plan General y sin que den lugar a aumento de la edificabilidad en la zona.
3. Los Planes Especiales de Reforma Interior previstos en este Plan General quedan regulados mediante la disposiciones generales y particulares contenidas en estas Normas, así como en las Fichas y Planos.

Las determinaciones son las siguientes:

1. Delimitación de las áreas a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior.
  2. Iniciativa del planeamiento, indicando si es público o privado.
  3. Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.
  4. Con carácter orientativo, se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y de la edificación.
  5. Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos propios de cada área, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.
  6. Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios.
  7. Plazo de redacción del planeamiento especial.
4. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior regulados en el artículo anterior, previstos en el presente Plan General, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:
1. No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística.
  2. Tampoco podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de mera edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones, salvo lo expresamente dispuesto por estas Normas para cada área de planeamiento especial.

No obstante lo anterior, podrán llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento al deber de conservación conforme a lo regulado en estas Normas.

5. Una vez aprobado el planeamiento especial de reforma interior, los propietarios de terrenos quedarán sujetos al régimen del suelo urbano directo, así como al cumplimiento de las restantes obligaciones, cargas y limitaciones previstas en el PERI.

#### Artículo 6.1.7. Suelo urbano remitido a Estudio de Detalle

1. Son aquellos ámbitos del suelo urbano donde el Plan contiene su ordenación detallada pero donde se precisa completar la misma mediante la redacción de Estudios de Detalle o alguna de las restantes figuras complementarias del planeamiento para el logro de los objetivos que se pretenden.

No obstante, podrán concederse licencias de obras de edificación cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:

1. Los correspondientes terrenos no deben constituir o incluirse en unidades de ejecución delimitados desde el Plan General.
2. El Plan General debe haber fijado expresamente los usos y tipologías pormenorizados correspondientes, mediante las oportunas ordenanzas.



3. Deben estar fijadas inequívocamente las alineaciones y rasantes aplicables a la parcela.
4. La ejecución de las obras para las que se solicita licencia no han de afectar o impedir en modo alguno el cumplimiento de los objetivos o determinaciones vinculantes establecidos en la correspondiente ficha del Plan General para la figura de planeamiento prevista.

Igual posibilidad cabrá previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellos ámbitos cuya ejecución prevea el Plan a través de dicho sistema de actuación, y cumplan simultáneamente las condiciones b), c) y d) del punto 2 de este artículo.

2. Una vez redactado el planeamiento, el régimen urbanístico de éstas áreas es el común del suelo urbano directo que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las propias condiciones particulares que para su ordenación se establezcan.

### **Sección 3ª. GESTION DEL SUELO URBANO**

#### Artículo 6.1.8. Areas de reparto en suelo urbano

1. En el suelo urbano el Plan General no delimita áreas de reparto al no ser aplicables tales determinaciones en el suelo urbano de municipios con menos de 25.000 habitantes.

#### Artículo 6.1.9. Unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano

1. En suelo urbano el Plan General delimita, determinadas unidades de ejecución de acuerdo a los siguientes criterios:
  1. La ejecución de los sectores con planeamiento aprobado que resulten clasificados como suelo urbano se efectuará dentro de los ámbitos de gestión (polígonos o unidades de actuación) delimitados por ellos y de acuerdo a sus propias previsiones en cuanto a plazos, sistema de actuación y demás condiciones de ejecución.
  2. En las áreas remitidas a PERI la delimitación de las unidades de ejecución, así como la simultánea elección del sistema de actuación, sin perjuicio de las modificaciones que procedan se contendrá en el propio instrumento de planeamiento, y se atenderá a los criterios recogidos en estas Normas.
  3. En suelo urbano con ordenación detallada remitida a Estudio de Detalle, el Plan General delimita, unidades de ejecución continuas o discontinuas para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución o urbanización de los correspondientes terrenos.

#### Artículo 6.1.10. Delimitación de unidades de ejecución no previstas en el planeamiento

La delimitación de unidades de ejecución, cuando no se contenga en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo, así como la modificación de las unidades ya delimitadas, se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes principios:

1. Los terrenos a incluir dentro de la unidad de ejecución deberán pertenecer a una misma área de reparto. El ámbito se delimitará de

tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. La diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad de ejecución y el resultante de la aplicación de aprovechamiento tipo sobre su superficie no podrá ser superior al 15 por 100 de este último, salvo que se justifique la imposibilidad de respetar la diferencia máxima.
3. A fin de posibilitar el cumplimiento de la anterior condición se admite que, en esta clase de suelo, las unidades de ejecución puedan ser discontinuas.
4. El criterio seguido para la delimitación, en base al cual se excluyen determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyen de otros, deberá, necesariamente, motivarse.

En todo caso será motivo suficiente de justificación de la delimitación de una nueva unidad de ejecución, no prevista, en el planeamiento la circunstancia de redactarse cualquier figura complementaria del mismo (Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) o instrumento de ejecución material (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Edificación, etc.) que pusiese de manifiesto su necesidad.

#### Artículo 6.1.11. Actuación mediante unidades de ejecución

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que el Plan les marque o que el Ayuntamiento elija en cada caso.
2. Cuando se determinara un sistema de gestión privada, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, transcurridos los plazos establecidos en este Plan, o en su defecto, seis años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para las unidades de ejecución delimitadas por este, o el mismo plazo computado desde su delimitación para las nuevas unidades de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:
  1. El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública
  2. Se garantizará a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación en los términos indicados por el apartado 4 del artículo 149 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio.
  3. Si la falta de ejecución fuera imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador o edificatorio.
3. Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al mismo.

## **Sección 4ª. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO**

### Artículo 6.1.12. Urbanización en suelo urbano

1. El alcance y contenido del deber de urbanizar en suelo urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones concretas de urbanización previstas en este Plan General o que se puedan establecer en su planeamiento de desarrollo, para dotar a determinados terrenos de los niveles mínimos de dotación necesarios.

2. En suelo urbano no incluido en unidad de ejecución será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, y en estas Normas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:
  1. El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.
  2. No obstante lo anterior, si de resultas de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de una unidad de ejecución para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias.

En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios, el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir dicha carga mediante contribuciones especiales, expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que corresponda.

Dichos costes se distribuirán cuando proceda, en cada parcela, en proporción al aprovechamiento real permitido en la misma por el planeamiento o autorizado por la pertinente licencia.

3. En suelo urbano incluido en unidad de ejecución constituyen carga de urbanización cuyo coste y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

1. Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.
2. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.
3. El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
4. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

En su caso, los propietarios interesados podrán realizar el pago de estos gastos cediendo, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

#### Artículo 6.1.13. Urbanización anticipada

Será igualmente exigible la obligación de costear las obras de urbanización anticipadas de acuerdo a los siguientes criterios:

1. Dicho deber será exigible no sólo a propietarios de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, sino a aquellos propietarios de suelo urbano no incluido en unidad de ejecución, exista o no edificación sobre los mismos, y en el primer caso aunque no esté prevista su sustitución.
2. Cuando exista más de un propietario afectado será preciso, con carácter previo, formular un expediente de distribución de cargas, conforme a lo previsto en estas Normas, para la justa distribución entre los propietarios y, en su caso, la Administración de la correspondiente carga de urbanización.
3. La cuantía del deber de urbanizar se establecerá para cada terreno en proporción a las obras que sean de interés para el mismo.
4. Para el procedimiento y pago de las cuotas correspondientes se estará a lo dispuesto en los artículos 126 a 129 del Reglamento de Gestión Urbanística

Artículo 6.1.14. Requisitos generales para la edificación en suelo urbano  
El suelo urbano además de las limitaciones y cargas que impone el presente Plan General y, en su caso, el planeamiento de desarrollo, en especial las establecidas en los artículos siguientes, no podrá ser edificado hasta tanto haya sido adquirido el derecho a edificar, salvo que la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, según lo regulado en el Art. 5.1.2. de esta Normativa.

En cualquier caso, no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos.

#### Artículo 6.1.15. Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano asistemático

En suelo urbano no incluido en unidad de ejecución será posible conceder licencia previamente al cumplimiento del deber de urbanizar. En cuyo caso y como garantía de la realización de las obras de urbanización será preciso:

1. Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa expresamente a urbanizar simultáneamente a la edificación, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, estableciendo tal condición en la cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
2. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización con el alcance definido en el punto 2 del artículo 6.1.11.

Artículo 6.1.16. Urbanización y edificación simultáneas en suelo urbano sistemático

1. Los propietarios de terrenos de suelo urbano incluido en unidad de ejecución que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar podrán edificar siempre que cumplan el requisito a) del artículo anterior, así como los siguientes:
  1. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución si la misma no se efectuó con el planeamiento y que hubiese ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o del proyecto de compensación si estos fuesen necesarios para el reparto de cargas y beneficios del Plan.
  2. Que estuviese concluida la urbanización básica de la unidad de ejecución y en consecuencia sea previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.
2. A tales efectos se entenderá como infraestructura básica los siguientes servicios que deben estar realizados en todo el ámbito que afecte a la parcela, salvo los fondos de saco o accesos interiores:
  1. Explanación.
  2. Saneamiento.
  3. Red de agua.
  4. Red de suministro de energía eléctrica.

# Título Séptimo. Régimen del suelo urbanizable

## Capítulo primero. Suelo urbanizable programado

### **Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES**

#### Artículo 7.1.1. Definición

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo en los que el Plan General ha delimitado los sectores correspondientes para su desarrollo mediante Planes Parciales y establecido un programa de ejecución, vinculándolos al establecimiento de aquellos sistemas generales o elementos de los mismos, que son necesarios para el desarrollo de las previsiones del Plan en las distintas áreas de la ciudad.

#### Artículo 7.1.2. Programación

1. Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos cuatrienios.

#### Artículo 7.1.3. Obligaciones y cargas de los propietarios

1. Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable programado, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la legislación vigente y en las presentes Normas.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable programado podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento tipo que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

#### Artículo 7.1.4. Deber de urbanizar

1. En suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización cuyo costeamiento corre a cargo de los propietarios de la unidad de ejecución, en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:
  1. Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

Además ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzos de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que éste genere, de conformidad

con unos requisitos y condiciones que establezca el presente Plan.

2. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.
3. El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
4. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

2. Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

## **Sección 2ª. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

### Artículo 7.1.5. Ámbito del planeamiento parcial

1. El desarrollo del suelo urbanizable programado se llevará a cabo dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este Plan General, a través de los correspondientes Planes Parciales que se ajustarán a sus determinaciones a lo establecido en el artículo siguiente de estas Normas.
2. Los Planes Parciales deberán referirse a unidades de ejecución de suelo urbanizable programado, pudiendo integrar a elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio del Plan o de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, que hagan aconsejable la vinculación de su desarrollo o sean elementos que tengan determinada la obtención de su suelo y su ejecución en su caso, con cargo al suelo urbanizable.

### Artículo 7.1.6. Contenido y determinaciones

1. El Plan General regula su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Título, en las Fichas reguladoras de los Sectores y en el plano de "Clasificación y Calificación".
2. Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes:
  1. Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
  2. Iniciativa del planeamiento, indicando si es pública o privada.
  3. Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta.

4. Con carácter orientativo, se fijan algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación.
5. Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.
6. Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios.

Dichas determinaciones tienen el carácter vinculante o indicativo que en cada caso se indica.

#### Artículo 7.1.7 Regulación de la Ordenación y la Edificación

1. Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

Cuando un Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de edificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

La aplicación de las ordenanzas que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio de ordenanzas propuestas para el suelo urbano en la Normativa de este Plan, no obstante, justificadamente, no será obligatorio el cumplimiento estricto de todos y cada uno de los parámetros especificados en dichas ordenanzas (volumen, ocupación, altura, separación a linderos)

2. Las Fichas reguladoras indican el aprovechamiento de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables que pueden destinarse a los usos característicos y compatibles en el sector, pero no incluyen la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que se entenderá añadida sobre aquellas en la magnitud que con carácter general regula el Título Décimo.

La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para cada sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en estas Normas.

3. En determinados sectores de Suelo Urbanizable Programado se establecen, bien en la Ficha reguladora o en el plano de "Clasificación y calificación", reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o equipamiento) que deberán respetarse como mínimos. Cuando no se indiquen reservas, o las indicadas sean inferiores a las que corresponda por aplicación del Anexo del Reglamento de Planeamiento, deberá reservarse al menos la superficie que regula este último, que tendrá en todo caso la consideración de mínimo absoluto.

Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán las dotaciones establecidas en el art. 83.2 de la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, así como el carácter público o privado de las mismas,



reservándose, en cualquier caso, el Ayuntamiento la potestad de establecer como públicos determinados servicios de interés público y social que considere debidamente justificados. En todo caso, tendrán la consideración de públicas las dotaciones establecidas con tal carácter en el artículo mencionado.

4. Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de estas Normas.

### **Sección 3ª. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

#### Artículo 7.1.8. Areas de reparto en Suelo Urbanizable Programado

1. En Suelo Urbanizable Programado el Plan General delimita dos áreas de reparto coincidentes con el ámbito de los dos cuatrienios en que debe desarrollarse dicho suelo.
2. Para dicha área de reparto el Plan General fija el correspondiente aprovechamiento tipo, expresado en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido en todo caso al uso característico del área de reparto.

#### Artículo 7.1.9. Delimitación de unidades de ejecución en suelo urbanizable programado

1. En suelo urbanizable programado, todos los terrenos de cada Plan Parcial deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación, así como la elección del sistema de actuación se contendrá en dichos documentos de planeamiento.
2. En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuya diferencias de aprovechamiento entre sí, en relación al aprovechamiento lucrativo del sector sea superior al 15 por 100 de éste.
3. Cuando la delimitación de la unidad de ejecución esté contenida en el planeamiento parcial, no será de aplicación el procedimiento previsto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente plan.

### **Sección 4ª. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO**

#### Artículo 7.1.10. Condiciones generales de edificación

1. El suelo urbanizable programado estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico de estas Normas.

Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en estas Normas.

2. Igualmente, podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos tengan la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  1. Debe estar aprobado los correspondiente Planes Parciales y los Proyectos de urbanización.
  2. Se deberán cumplir además los requisitos previstos en el artículo 6.0.14 de estas Normas.

## **Capítulo segundo. Suelo urbanizable no programado**

### **Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES**

#### Artículo 7.2.1. Definición

Constituyen el suelo Urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio para se urbanizables de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adoptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo.

#### Artículo 7.2.2. Régimen del suelo urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística

Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujeto a lo dispuesto en la legislación urbanística.

Asimismo deberán respetarse las incompatibilidades de usos señalados en Planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos previstos en la ficha.

#### Artículo 7.2.3. Obligaciones de los adjudicatarios

1. Una vez aprobado con carácter definitivo el Programa de Actuación Urbanística, las facultades de derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo.
2. En todo caso, estarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones, limitaciones y cargas impuestos en el propio Programa de Actuación Urbanística, así como las previstas en estas Normas.

#### Artículo 7.2.4. Deber de urbanizar.

1. Los adjudicatorios de un Programa de Actuación Urbanística estarán sometidos, en todo caso, al deber de costear y ejecutar la urbanización.
2. En suelo urbanizable no programado constituyen carga de urbanización, cuyo costeamiento y ejecución corre a cargo del adjudicatorio del Programa, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:
  1. Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.

Además ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales, exteriores a la actuación, y en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma

y la intensidad de uso que este genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el presente Plan.

2. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.
  3. El coste de los planes parciales y de los proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
  4. Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.
3. Cuando se actúe por cooperación, los propietarios de terrenos, no adjudicatorios, afectados por la actuación urbanística tienen el deber de urbanizar lo que implica la obligación de sufragar los costes de urbanización señalados en los puntos anteriores.

#### Artículo 7.2.5. Deber de ceder terrenos

En esta categoría de suelo, dicho deber que corresponderá al adjudicatorio, tendrá el siguiente alcance:

1. Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a uso o servicio público, tanto generales como locales.
2. La cesión de los terrenos donde localizar el exceso de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, que podrá ser superior al establecido con carácter general en las presentes Normas, de conformidad con lo dispuesto en el Programa de Actuación Urbanística.

### **Sección 2ª. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

#### Artículo 7.2.6. Ambito de los Programas de Actuación Urbanística.

1. Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado se desarrollaran en las áreas de Programa de Actuación Urbanística que establece el Plan General.
2. Cualquier imprecisión en los límites del área de Programa de Actuación Urbanística u omisión en sus determinaciones serán resueltas por el propio Programa, sin contradecir en ningún caso la Ley del Suelo y las Normas de este Plan.
3. No obstante lo dispuesto en el párrafo primero del punto anterior, los Programas de Actuación Urbanística que se formulen podrán referirse a ámbitos mayores o menores, siempre que:
  1. Dichos ámbitos constituyan unidades urbanísticas integradas conforme a lo definido en el artículo 71.2 del Reglamento de Planeamiento.
  2. No se imposibilite o dificulte el desarrollo de resto de los terrenos del área no incluidos en el Programa.
  3. Se ajusten las dimensiones máximas y mínimas, y demás condiciones técnicas, previstas en estas Normas.

#### Artículo 7.2.7. Ficha de características de las áreas

1. De acuerdo con los objetivos que se señalan para cada área de Programa de Actuación Urbanística, y conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley del Suelo y en el artículo 34 del Reglamento de

Planeamiento, el Plan General determina en las correspondientes determinaciones:

1. Los usos globales permitidos, expresando el carácter excluyente, alternativo o compatible de los mismos.
2. En su caso, niveles de intensidad de dichos usos.

Cuando el Plan determine edificabilidades máximas lucrativas se entienden referidas a la superficie total del PAU. Si dicha PAU incluye en su delimitación algún Sistema General, su superficie computará a efectos de cálculo de edificabilidad máxima. En el caso de ser un Sistema General con edificación, ésta no se detraerá de la lucrativa.

3. Las características técnicas de cada actuación en relación con la estructura urbana del territorio, y la dimensión máxima y mínima del área del Programa de Actuación Urbanística en función de los distintos usos, y sin perjuicio de la delimitación grafiada en los planos.
  4. Los sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que le corresponde.
  5. A dichos efectos, el Plan grafía, en principio, aquellos Sistemas Generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones que considera básicos en relación con la estructura urbana del territorio.
2. Dichas determinaciones tienen carácter vinculante. Igualmente se considerará vinculante cualquier otra determinación a la que expresamente se asigne este carácter en la correspondiente ficha de este Plan General.

#### Artículo 7.2.8. Desarrollo y características de ordenación de los Programas de Actuación Urbanística

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable programado.
2. Los Programas de Actuación Urbanística se ajustarán a lo previsto en estas Normas, con el contenido documental establecido para los Planes Parciales, así como las siguientes reglas:
  1. Los Programas de Actuación Urbanística, al determinar los diferentes usos permitidos por el Plan General, podrán concretar o adaptar dichos usos previstos proponiendo otros, siempre que estos resulten complementarios o compatibles con los señalados en la correspondiente ficha.
  2. Los Programas que desarrollen sectores en los que el carácter de la actuación sea exclusivamente público y con fines específicos podrán puntualmente, ajustar las condiciones generales de uso y edificación previstas a estas Normas a fin de adecuarlas motivadamente al contenido exclusivo y particular que constituye su propia finalidad.
  3. Con independencia de los sistemas a que hace referencia el punto 1.d) del artículo anterior, el acuerdo de formulación del Programa de Actuación Urbanística deberán grafiar e incorporar, en su caso y de manera justificada, los correspondientes Sistemas Generales para el desarrollo, en esta categoría de suelo, de las siguientes previsiones del Plan General:

1. Sistemas de infraestructuras de cualquier tipo, interiores y exteriores, que sirvan de conexión e integración adecuada de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
  2. Espacios verdes o de equipamientos de gran escala que conformen por su tamaño, intensidad o especialización un orden en el territorio..
  3. Sistemas o dotaciones a nivel general de ciudad o metrópoli.
  4. Cualquier otro elemento de carácter patrimonial o ambiental, de paisaje y de imagen urbana que contribuya al interés general de la colectividad.
4. Con la aprobación del Programa de Actuación Urbanística, los sectores comprendidos en su ámbito adquieren la categoría de suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

Los Planes Parciales y los Planes Especiales de Sistemas Generales que desarrollen los Programas de Actuación Urbanística, tendrán como objetivo, entre otros, ordenar detalladamente el territorio completo afecto a cada etapa de ejecución de dicho programa, o a la totalidad del suelo incluido en el programa, si se hubiera previsto una sola etapa.

Dichos Planes Parciales y los correspondientes Planes Especiales para Sistemas Generales se podrán tramitar conjuntamente con el Programa de Actuación Urbanística. En todo caso será obligatoria la tramitación conjunta con el Programa de Actuación Urbanística del Plan Parcial correspondiente a su primera etapa.

### **Sección 3ª. GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

#### Artículo 7.2.9. Areas de reparto

1. En suelo urbanizable no programado cada Programa de Actuación Urbanística, junto con los sistemas generales adscritos al mismo, en su caso, para su gestión, integrará un único área de reparto.
2. Corresponde al Programa de Actuación Urbanística fijar el aprovechamiento tipo correspondiente a dichas áreas de reparto.

#### Artículo 7.2.10. Protagonismo de la formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística

1. El Ayuntamiento podrá autorizar, de conformidad a lo previsto en estas Normas, la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos, cuando se cumplan las condiciones señaladas en las fichas respectivas y de conformidad con lo dispuesto en estas Normas para cada una de las áreas de suelo urbanizable no programado.
2. La formulación y ejecución de los Programas de Actuación Urbanística corresponderá:
  1. Al propio Ayuntamiento de Baena
  2. Al adjudicatorio directo sin necesidad de concurso, en los supuestos previstos en la legislación vigente.

#### Artículo 7.2.11. Elección del sistema de actuación

1. Los Programas de Actuación Urbanística se ejecutarán dentro de las unidades de ejecución que se delimiten en cada etapa mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación vigente.
2. La delimitación de las unidades de ejecución se ajustará a lo previsto en estas Normas.
3. La elección del sistema la efectuará la Administración, de conformidad con la legislación vigente.

#### Artículo 7.2.12. Declaración de utilidad a efectos de expropiación forzosa

La aprobación de un Programa de Actuación Urbanística implicará, en su caso, la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa, no solamente del ámbito territorial concreto para el que se formuló, sino también de los terrenos necesarios para el enlace de la zona de actuación con los correspondientes elementos de los sistemas generales existentes en el exterior.

# Título Octavo. Normas Generales de Protección Medioambiental

## Capítulo primero. Disposiciones generales

### Artículo 8.1.0. Definición

Sin perjuicio de las medidas particulares de protección y prevención que se establecen en diferentes apartados de esta Normativa Urbanística, serán de obligado cumplimiento en el ámbito completo del término municipal de Baena las Normas Generales de Protección Medioambiental que, independientemente de la clasificación de suelo establecida, y referidas al medio urbano, paisaje natural, cauces fluviales, embalses, vías pecuarias, zonas de restos o yacimientos arqueológicos y otros elementos del patrimonio histórico y cultural, etc. se contienen en este capítulo.

Las citadas medidas constituyen en su conjunto una serie de determinaciones formuladas por razones de seguridad, salubridad y estética de un lado, y de defensa del patrimonio natural o histórico-cultural de otro, que habrán de ser observadas por todas aquellas personas físicas o jurídicas, de naturaleza pública o privada, en el ejercicio de actos de edificación y uso del suelo.

### ***Sección 1ª. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO***

#### Artículo 8.1.1. Regulación de la publicidad en los edificios

Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano, y por ello su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, están sujetas a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de instalación donde se manifiesten sus características técnicas de forma que el Organismo que haya de otorgarla pueda conocer con precisión la actuación pretendida y se garantice, en cualquier caso, su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada.

Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios.

#### Artículo 8.1.2. Conservación de terrenos no edificados y solares

Los propietarios de terrenos y urbanizaciones habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. En particular, los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

#### Artículo 8.1.3. Seguridad y decoro de edificios y construcciones

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Con fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:

1. Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
2. Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los parámetros de fachada.
3. Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

Por motivos estéticos o por interés público el Ayuntamiento podrá imponer además la ejecución de obras consistentes en la conservación o reforma de fachadas o espacios visibles de la vía pública, sin que previamente estén incluidas en Plan alguno.

#### Artículo 8.1.4. Instalaciones en la vía pública

Con carácter general quedan prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. No obstante éstas podrán construirse cuando tengan un carácter provisional debiendo realizarse con elementos constructivos muy ligeros y cubriciones con el sistema exclusivo de toldetas móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por las toldetas. Para su autorización deberá presentarse el proyecto correspondiente.

Se fija el plazo de un año desde la aprobación definitiva de este Plan General para que los espacios ocupados en paseos y plazas públicas que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen de licencia municipal, se adapten a la presente normativa. En el caso de no cumplir lo establecido en dicho plazo se aplicarán las medidas disciplinarias correspondientes.

### ***Sección 2ª. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE NATURAL***

Artículo 8.1.5. Medidas de prevención ambiental: Usos y Actividades sometidos a previa evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental o Calificación Ambiental

1. La Directiva del Consejo (85/337/CEE), del 27 de Junio de 1985, se aplica a la evaluación de las repercusiones sobre el medio ambiente de los proyectos públicos y privados que pueden tener efectos importantes sobre el medio. Dicha directiva comunitaria ha sido completada y normalizada en el ámbito estatal por el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (modificado por la Ley 6/2001, de 8 de mayo) y su correspondiente Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre.

Asimismo, en la Comunidad Autónoma Andaluza ha entrado en vigor el 1 de Septiembre de 1994, la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y con fecha 29 de Diciembre de 1995 el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental las cuales se suman al resto de normas y disposiciones legales vigentes en la Unión Europea, el Estado Español y la propia Comunidad Autónoma de Andalucía complementando la directiva 85/337 del Consejo de las Comunidades Europeas de 27 de junio de 1985, el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio y el Real Decreto 1131/1988, de 30 de Septiembre.



Teniendo en cuenta dicha Ley y Reglamento, los usos y actividades que habrán de someterse a Evaluación de Impacto Ambiental serán los establecidos en los Anexos de los mismos debiéndose tener en cuenta también sobre la exigencia de Evaluación de Impacto Ambiental a determinadas actuaciones la Ley 6/2001, de 8 de mayo. Además se deberán realizar Informes Ambientales, tal como los define la propia Ley, para todas las actividades relacionadas en su Anexo Segundo y en el Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de abril de 1996) y deberán someterse a Calificación Ambiental todos los usos y actividades relacionados en su Anexo Tercero y en el Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre).

2. Con carácter general, será de aplicación asimismo, en materia de protección ambiental, lo dispuesto en el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre) y en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero) de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. Desde la entrada en vigor del Reglamento de Calificación Ambiental no es de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre) en cuanto a sus determinaciones ambientales por lo que cualquier referencia en el Plan al mismo en este sentido se entenderá solamente a los efectos de la definición de estos tipos de actividades.
4. El desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas en este Plan quedarán condicionadas, en todo caso, por las medidas correctoras y de protección y por las medidas de control y seguimiento ambiental establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan y en la Declaración de Impacto Ambiental formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en la que se establecen las siguientes medidas ambientales protectoras y correctoras y programa de vigilancia ambiental:

*Medidas ambientales protectoras y correctoras relativas a la ordenación propuesta*

Generales

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.4 del Reglamento de Evaluación Ambiental, el cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental no eximirá de la obtención de las demás autorizaciones, concesiones, licencias, informes u otros requisitos exigibles con arreglo a la legislación especial y de Régimen Local.

Las empresas y actividades que pretendan instalarse en el suelo urbanizable y se encuentran dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, se someterán a los procedimientos de prevención ambiental previstos en la misma.

Ninguna de las actividades sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental o Informe Ambiental podrá obtener Licencia sin la preceptiva Declaración de Impacto o Informe Ambiental favorable emitido por esta Delegación.

Las obras de ejecución de las propuestas urbanizadoras de los nuevos suelos urbanizables deberán tener un carácter autocontenido, es decir, todas sus acciones deberán realizarse dentro de su perímetro. En caso de no ser así se

tendrá que justificar obligatoriamente la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.

Con el objetivo de prevenir y reducir el impacto sobre el medio ambiente de los envases y la gestión de los residuos de envases se observará lo prescrito en la Ley 11/1997 de Envases y Residuos de Envases y en el Reglamento que la desarrolla (Real Decreto 782/1998 de 30 de abril).

No se permitirá la utilización de solares o parcelas no ocupadas como vertederos incontrolados. Todos los residuos que se produzcan durante las obras que se realicen en el término, concretamente los residuos de construcción y demolición deberán conducirse a vertedero autorizado.

Los materiales de préstamo que se empleen en las obras de urbanización deberán proceder de canteras legalizadas.

Se establece como medida ambiental protectora de carácter general que todas aquellas actividades que se encuentren incluidas en el Anexo 1 de la Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación deberán obtener la preceptiva Autorización Ambiental Integrada conforme a lo establecido en el artículo 2 de la citada normativa.

#### Protección de ambiente atmosférico

En los proyectos de urbanización de los sectores urbanizables se analizarán y se marcarán las medidas a adoptar para cumplir con lo establecido en el Decreto 74/1996 de 20 de febrero, de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire (tanto en lo que se refiere a materia como a energía), así como en la Ley 38/72 Decreto 833/75 que la desarrolla y Orden de 18-10-76, y posteriores modificaciones.

Habrá que asegurar la no afección a los habitantes por emisiones de polvo, para ello se han de aumentar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización edificación o cualquier otra evacuación que necesite licencia de obras.

#### Aguas subterráneas

Para evitar cualquier tipo de afección a las aguas subterráneas durante la fase de construcción y la de funcionamiento queda prohibido el cambio de aceite y lubricantes de la maquinaria que se emplee en las obras de urbanización y construcción de instalaciones, así como cualquier otro tipo de vertido de productos o materiales incluidos en el catálogo de Residuos Peligrosos que establece la legislación vigente, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames o se realice en talleres apropiados.

#### Residuos

Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos peligrosos, deberán tratarse a acondicionarse según se establezcan en las mismas.

El Ayuntamiento de Baena garantizará la limpieza viaria, la recogida de R.S.U., así como el resto de servicios municipales en las distintas ampliaciones del suelo urbanizable previstas en el presente planeamiento urbanístico.

Tanto durante la FESE de construcción como la de funcionamiento en cualquier sector, quedan prohibidos los vertidos de residuos sólidos urbanos así como de cualquier otro desecho.

#### Tratamiento de aguas residuales

Todos los sectores de suelo urbano o urbanizables clasificados deberán estar conectados a la red de saneamiento municipal.

Las aguas residuales que se generen en los polígonos industriales deberán conectarse a la red de saneamiento municipal o, en su caso, a la Estación Depuradora de Aguas Residuales del propio polígono que deberá estar contemplada en el proyecto de urbanización, debiendo recogerse tal solución en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Todas las actividades que se emplacen en los polígonos industriales se conectarán a la red de saneamiento y depuración del polígono. En el caso de que los efluentes industriales, por sus características físico-químicas no puedan verterse directamente a la red de saneamiento municipal o a la E.D.A.R., será de aplicación el artículo 8 del Real Decreto 509/4996, de 15 marzo, que especifica que los vertidos de las aguas industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas serán objeto de tratamiento previo.

En el caso de preverse elementos de depuración previos al vertido a la red del polígono por no alcanzarse los parámetros mínimos necesarios para el vertido directo a la misma, deberá incorporarse la instalación de depuración al proyecto que sirva de base para la obtención de la licencia municipal, valorándose su idoneidad en dicho procedimiento.

No se podrá dar licencia hasta que las parcelas cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento, no admitiéndose con carácter general, el uso de pozos negros, fosas sépticas o el vertido directo.

Los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del planeamiento para cualquier categoría de suelo incluirán el trazado y características de las redes de servicios, entre ellas, las de saneamiento, depuración, evacuación y de abastecimiento de agua potable. Todas las edificaciones deberán conectarse a dichas redes, de manera que no exista ningún efluente incontrolado.

Los lodos residuales que se generen en el proceso de depuración deberán ser características de manera que si resultasen peligrosos deberán ponerse a disposición de gestores autorizados. Si no tuvieran la consideración de peligrosos podrán ser conducidos a vertedero autorizado de Residuos Sólidos Urbanos, y en cualquier caso se actuará según lo establecido en la normativa de aplicación.

#### Riesgos naturales

Para garantizar la no afección por riesgos naturales en ningún sector se establece como medida preventiva la realización, donde la plasticidad y composición de los materiales así lo aconsejen, de un estudio geotécnico previo a la construcción de las instalaciones, que permita determinar las características adecuadas de edificación. Análogamente, en las zonas susceptibles de inundación se realizará un estudio hidrológico que permita establecer las medidas de protección necesarias para evitar de inundación o cualquier otra afección.

Se deben adoptar precauciones durante la fase de obras de urbanización para evitar fomentar o inducir procesos erosivos. En caso de detectarse un fenómeno erosivo importante deberá de notificarse inmediatamente a la Consejería de Medio Ambiente.

### Paisaje

Durante o una vez finalizadas las obras en cualquier actuación no deben quedar en el entorno ningún resto o desecho.

Durante la fase de funcionamiento de los distintos sectores, el Ayuntamiento deberá velar por la limpieza y ornato del lugar, impidiendo en cualquier caso vertidos en el recinto y sus alrededores que degraden la imagen de los sectores.

Respecto a los polígonos industriales, se contemplará la localización de zonas verdes que disminuirán el impacto visual negativo en los correspondientes Proyectos de Urbanización, y deberá procurarse que las traseras recaigan hacia el interior del polígono para evitar la emisión de vistas de incidencia negativa hacia el exterior del polígono, o en caso de que esto no fuera así las traseras recibirán tratamiento de tipo fachada.

### *Programa de vigilancia ambiental*

Durante la ejecución de las distintas actuaciones urbanísticas previstas se realizará el siguiente programa de vigilancia ambiental:

El Ayuntamiento velará para que los parámetros urbanísticos se lleven a cabo conforme a lo establecido por las nuevas ordenanzas urbanísticas.

Igualmente velará por el cumplimiento de las medidas correctoras estipuladas en párrafos anteriores, tanto para la fase de urbanización como para la de funcionamiento de los distintos sectores.

Por otra parte extremará las labores de policía y disciplina urbanística para impedir que surjan implantaciones incontroladas en el municipio que por su naturaleza debieran ubicarse en el suelo industrial o clasificado.

Se vigilará que no se realicen en obra cambios de aceite de la maquinaria, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames.

Si se originaran procesos erosivos como consecuencia de los movimientos de tierras a efectuar, el responsable de las obras

valorará su incidencia, comunicando a esta Delegación de Medio Ambiente las medidas que se adoptarán caso de ser necesarias.

Se efectuará un control del destino de los residuos generados, en consonancia con lo establecido en el cuerpo de la presente resolución.

Con respecto a las medidas a adoptar relativas a garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, así como en la Ley 38/72, Decreto 833/75 que la desarrolla y Orden de 18-10-76, y posteriores modificaciones, que deberán contemplarse en el proyecto de ejecución de la actuación contemplada en el referido documento de planeamiento, según se indicó en el cuerpo de la presente resolución, se realizará un control dirigido a poner de manifiesto que se están llevando a efecto y son eficaces.

Deberá existir un control y seguimiento de todas las actividades que se encuentren comprendidas dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, de forma que todas ellas se sometan al procedimiento de prevención ambiental que le corresponda en función de lo establecido en la misma.

#### Artículo 8.1.6. Medidas a adoptar en la proyección y ejecución de nuevas redes viarias

Sin perjuicio de las medidas de prevención ambiental aplicables, de acuerdo a la legislación vigente, se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidades de las obras se haya perdido o deteriorado.

Los desmontes o terraplenes que fuese necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluye incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno se evitarán recurriendo a los muros de mampostería con piedra local y, en casos extremos a túneles o viaductos.

Asimismo las afecciones y medidas correctoras más significativas tendrán en cuenta los aspectos relacionados con contaminación atmosférica, prevención del ruido, permeabilidad territorial, protección del sistema hidrológico, ecosistemas de interés próximos, protección del sistema arqueológico, afección del planeamiento urbanístico y medidas de recuperación paisajística.

En los tramos de carreteras o caminos que quedasen fuera de uso y no se prevea su reutilización se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y su vegetación.

De forma específica, cuando se ejecute el proyecto de la Variante de la N-432 a su paso por Baena se aplicarán las medidas correctoras previstas en su Estudio de Impacto Ambiental y las condiciones impuestas en la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental.

#### Artículo 8.1.7. Elementos publicitarios en carreteras

Sin perjuicio de las medidas de prevención ambiental aplicables, de acuerdo a la legislación vigente, la instalación de elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación requerirá previa licencia municipal y habrán de cumplir las condiciones fijadas en la vigente legislación y reglamentación sobre esta materia.

No se permitirá que estos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc. ni que constituyan por su tamaño, color o posición un atentado al medio natural. En ningún caso se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas sin informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### Artículo 8.1.8. Almacenes de vehículos usados

Sin perjuicio de las medidas de prevención ambiental aplicables, de acuerdo a la legislación vigente, en aquellos casos en que, de acuerdo con las determinaciones de este Plan, se permite el establecimiento de almacenes de vehículos usados, éstos no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán con tapia de obra de fábrica y/o se dotarán de pantallas vegetales protectoras que impidan su visión. En todo caso se aportará un análisis sobre su incidencia paisajística junto con la solicitud de la licencia.

La misma medida se aplicará a aquellas actividades análogas a la contemplada en este precepto, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

#### Artículo 8.1.9. Protección del dominio público hidráulico

Según lo dispuesto en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y en el R.D. 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado parcialmente por el R. D. 30 de octubre de 1992 del Dominio Público Hidráulico, integran el dominio público e hidráulico los siguientes bienes: las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, los lechos de los lagos y lagunas y de los embalses superficiales en cauces públicos y los acuíferos subterráneos, a los efectos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

También, y de acuerdo, a las disposiciones citadas, deberá tenerse en cuenta a los efectos de la implantación de usos próximos a los cauces naturales que los terrenos que lindan con éstos (márgenes) están sujetos en toda su extensión a una zona de servidumbre de 5 mts. de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Según el artículo 7 del Reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá, entre otros, los fines siguientes:

1. Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
2. Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
3. Paso para el salvamento de personas y bienes.

Dicha zona está sujeta a las siguientes limitaciones de uso: los propietarios de estas zonas podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado anteriormente, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Asimismo las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de cuenca.

Según el artículo 9 del Reglamento, en la zona de policía de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

1. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
2. Las extracciones de áridos.
3. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
4. Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

En todo caso, según dicho artículo, la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca la cual será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por os distintos órganos de las administraciones públicas.

La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de los previsto en la legislación aplicable, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud un análisis o estudio en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren, entre otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos, la sanidad de aguas, etc.

Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan los dispuesto anteriormente.

La ordenación de usos de los márgenes y zonas de protección que se realice desde el Plan comprenderá las medidas necesarias para la mejor protección de los cauces y de las aguas.

De forma específica, cuando se ejecute el "Proyecto de Mejora, Restauración e Integración Socioambiental de las Márgenes y Riberas del Río Guadajoz y su Cuenca" promovido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir se tendrán en cuenta las medidas protectoras y correctoras que se prevean en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental al que está sometido.

#### Artículo 8.1.10. Aguas Subterráneas y Regulación de Recursos Hídricos

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las disposiciones establecidas en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de

las aguas residuales urbanas, el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior. Asimismo se establecen las siguientes medidas:

Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso sólo la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable o en aquellas zonas del suelo urbano consolidado donde no sea posible conectar con la red municipal de saneamiento.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del artículo 95 de la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualquiera otras construcciones será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Iguals justificaciones deberán aportarse en la tramitación de todos los Proyectos de urbanización y para la implantación de usos residenciales y hoteleros en suelo urbanizable. Asimismo para la implantación de usos residenciales y de interés social o utilidad pública en el suelo no urbanizable deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.

Artículo 8.1.11. Protección del arbolado y de terrenos forestales



Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas las que reúnan algunas de las siguientes características:

1. Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales.
2. Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.
3. A los efectos de protección se incluyen las zonas verdes arboladas de los Suelos Urbanos y Urbanizables.

La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas sin el preceptivo informe municipal del técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada "poda" requiera para prevenir la belleza y la salud del árbol.

En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras y el paso de vehículos y máquinas puedan afectar a los árboles existentes deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar ocasionar daño alguno a dichos árboles.

El incumplimiento de lo anteriormente ordenado será sancionado por la Administración Municipal.

Igualmente serán motivo de sanción:

1. Depositar materiales de obra en los alcorques del arbolado.
2. Verter ácidos, jabones o cualquier producto nocivo para el árbol, en los alcorques o cercanía de éstos.
3. Clavar carteles, sujetar cables, etc. en los árboles.

Cuando, por los daños ocasionados a un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios que pueda establecer el organismo competente de Medio Ambiente.

Los Planes Parciales que en desarrollo de estas Normas se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores.

Los citados instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción de los suelos destinados a zona verde pública y privada a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes.

Los Planes Parciales ordenarán el territorio por ellos abarcado velando por la no afección de las zonas arboladas.

A los efectos de lo establecido en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía los terrenos forestales y de vocación forestal existentes en el término municipal se han clasificado como suelo no urbanizable de

protección especial dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2 de dicha Ley en el cual se establece que "los terrenos forestales, por los recursos naturales que sustentan y por los valores sociales y ecológicos que contienen, están sujetos a una especial protección, vigilancia y control de los poderes públicos".

Asimismo, cuando en la elaboración de posibles modificaciones o revisiones de este Plan se prevea alterar la clasificación de terrenos forestales, entendiéndose por estos todos los incluidos en el Artículo 1 de la Ley Forestal Andaluza (Ley 2/1992, de 15 de Junio), para su conversión en suelo urbanizable o categoría análoga, el Ayuntamiento solicitará preceptivamente informe a la Administración Forestal, según lo establecido en el Artículo 8.2 de dicha Ley.

Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. El establecimiento de nuevas plantaciones de arboleda se guiará, no tanto por criterios de rentabilidad inmediata (establecimiento de especies exóticas de rápido crecimiento) como por el respeto al soporte físico estableciendo las especies acordes con el mismo.

La desaparición total o parcial de un terreno forestal por incendio, uso de agente químico o causa similar, implicará automáticamente la prohibición de modificar o revisar la clasificación y calificación urbanística protectora establecida por el Plan para dichos terrenos, siendo por el contrario obligatorio actuar en la forma adecuada que restituya el medio a su estado originario. En todo caso queda prohibido reclasificar de no urbanizable a urbanizables terrenos forestales que hayan sido afectados por incendios.

Asimismo, y en aplicación de la Ley Forestal de Andalucía (Ley 2/1992, de 15 de junio) y su Reglamento en los terrenos forestales serán actuaciones de carácter obligatorio por parte de los titulares de los mismos las siguientes:

1. La ejecución de obras o cualquier otra actuación destinada a la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas que deberá iniciarse en todo caso, en un plazo no superior a dos años, contados a partir de la fecha del incendio, sin perjuicio de las medidas de saneamiento y policía que el particular debe adoptar. Cuando se produzca la regeneración natural, ésta debe someterse a un plan aprobado por la administración forestal.
2. El sometimiento al régimen de autorización administrativa de cualquier tipo de aprovechamiento y comercialización de productos procedentes de las áreas quemadas.
3. El cumplimiento de instrucciones relativas al laboreo y conservación de suelos.
4. El sometimiento al régimen de autorización administrativa para los cambios de cultivos, usos y aprovechamientos forestales.
5. Notificar las transmisiones que afecten a terrenos forestales que superen la superficie de 250 has. y el resto de supuestos contemplados en la Legislación Forestal del Estado en materia de tanteo y retracto.
6. Efectuar los tratamientos fitosanitarios que ordene la Administración Forestal en relación a la lucha contra la plagas y enfermedades forestales, y permitir los que con carácter obligatorio apruebe y

realice la Administración. Así mismo se notificarán la existencia de plagas o enfermedades forestales en sus terrenos para que se efectúen por los titulares los tratamientos que ordene la Administración Forestal.

7. La colaboración e información respecto a la Administración Forestal.

Por otra parte, y en aplicación del Artículo 70 de la mencionada Ley, para el cumplimiento de estos objetivos, la Administración Forestal podrá establecer con los propietarios cuantos convenios, acuerdos o contratos, públicos o privados, estime convenientes, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico o al interés público. Asimismo, según dicho artículo, podrán ser objeto de ayuda los trabajos, obras y estudios que se realicen o refieran a predios forestales y se ajusten a los criterios del Plan Forestal Andaluz pudiendo ser beneficiarios de las ayudas tanto los propietarios de los terrenos como aquellas personas naturales o jurídicas a las que los propietarios hayan cedido el uso o disfrute de sus terrenos o establecido acuerdos que impliquen la mejora de conservación y de la producción mediante trabajos forestales. Los beneficios que se podrán conceder consistirán en subvenciones, anticipos reintegrables, créditos y cualesquiera otros que se establezcan en el desarrollo de la Ley.

En todo caso será aplicable con carácter general la Ley Forestal de Andalucía (Ley 2/1992, de 15 de junio) y el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Artículo 8.1.12. Prevención de incendios forestales

Con carácter general serán aplicables en todo el término municipal las determinaciones establecidas en el Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales y la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales de Andalucía.

El Decreto 470/1994 establece una serie de medidas sobre prevención de incendios forestales de las cuales hay algunas que deben tenerse en cuenta en el planeamiento.

En concreto la Sección 3ª del Capítulo II del mismo se refiere a los Asentamientos de Población, Instalaciones Industriales y Terrenos Urbanizables estableciéndose una serie de medidas (dotación de una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros libre de residuos, matorral, vegetación seca, etc.) que deben ser aplicadas a las viviendas aisladas, núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial, urbanizaciones y suelos clasificados legalmente como urbanos y urbanizables programados que se ubiquen en montes o terrenos forestales.

En tal sentido, y sin perjuicio de la aplicación directa de dichas disposiciones, se establece la siguiente medida preventiva:

Para la aprobación de proyectos de nueva edificación o de actuaciones de desarrollo del Plan General así como para los proyectos de legalización de edificaciones existentes, en su caso, se exigirá el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Artículo 14 del citado Decreto.

Asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, los propietarios y titulares de derechos reales o personales de uso y disfrute de terrenos o

explotaciones forestales, tanto públicos como privados, tendrán las siguientes obligaciones:

1. Realizar las actuaciones y trabajos previstos en los correspondientes instrumentos de gestión preventiva de los terrenos forestales y acreditar, en las condiciones que reglamentariamente se establezcan, el grado de ejecución de dichas actuaciones.
2. Adoptar las medidas que reglamentariamente se establezcan en orden a minimizar el riesgo de incendios, manteniendo el monte y las instalaciones propias de su explotación en condiciones que contribuyan a evitar la producción y propagación de aquellos.

Asimismo, sin perjuicio de la aplicación de las normas específicas que sobre el uso del fuego o la realización de determinadas actividades vengan establecidas en la Ley y demás normativa aplicable, los titulares de viviendas, urbanizaciones, campings e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas y realizarán las actuaciones que reglamentariamente se determinen en orden a reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse.

En todo caso, de acuerdo a lo dispuesto en dicha Ley, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal.

#### Artículo 8.1.13. Medidas de protección del suelo

Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 15 %, o que afecten a una superficie de más de 2500 metros cuadrados o a un volumen superior a 5000 metros cúbicos, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de dichos impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurarse la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

Las actividades extractivas precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística (artículo 44.2 Reglamento Gestión Urbanística). La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio Ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural (R.D. 2994/1982 de 15 de Octubre) y de las medidas de prevención ambiental aplicables en cada caso. En tal sentido dichas actividades se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental si sus características se encuentran comprendidas en los supuestos establecidos en el epígrafe 14 del Anexo Primero de la Ley 7/1994.

La creación de vertederos y otros depósitos de desechos estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando

se justifique debidamente el emplazamiento, mediante las correspondientes medidas de prevención ambiental.

No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierra previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística siempre que estos incorporen las correspondientes medidas de prevención ambiental y se hayan sometido a los procedimientos aplicables.

#### Artículo 8.1.14. Medidas de protección del paisaje

A fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización por el Ayuntamiento u otros organismos competentes de la Administración, a los Planes, Proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá realizarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales.

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía, no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluya incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

Los elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación cumplirán lo dispuesto en la legislación sectorial vigente y no se permitirá que estos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., ni que constituyan, por su tamaño, color o posición, un atentado al medio natural. En ningún caso se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas, sin informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia municipal.

En aquellos casos en que, de acuerdo con las determinaciones del Plan se permite el establecimiento de cementerios de vehículos, éstos no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras. En todo caso serán objeto de las medidas de prevención ambiental aplicables de acuerdo a la legislación vigente.

La misma medida se aplicará a aquellas actividades análogas a la contemplada en este precepto, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

#### Artículo 8.1.15. Medidas de protección de la fauna y flora silvestres

A los efectos de proteger la flora y fauna silvestres se tendrán en cuenta las medidas previstas en la legislación aplicable y, en especial, las establecidas en las siguientes disposiciones:

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía
- Real Decreto 439/1990, de 4 de abril, por el que se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas (Modificado por Orden de 29-8-1996, por Orden de 1-7-1998, por Orden de 9-7-1998 y por Orden de 10-3-2000)
- Decreto 4/1986, de 22 de enero, por el que se amplía la lista de especies protegidas y se dictan normas para su protección en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
- Decreto 104/1994, de 10 de mayo, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de la Flora Silvestre Amenazada.
- Real Decreto 1997/1995, de 28 de mayo, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres (Modificado por el R.D. 1193/1998, de 25 de junio)

De manera específica y teniendo en cuenta que el Cernícalo Primilla es la especie de fauna protegida más importante de Baena se deberán tener en cuenta las siguientes medidas para su protección:

- En el caso de los cortijos ruinosos de la campiña en los que habita el Cernícalo Primilla, como es el caso del Cortijo de Alcoba la Baja o Alcobilla y el Cortijo de Cobo, se llegará a acuerdos con los propietarios para su adquisición, arrendamiento o cesión con el objeto de evitar su desaparición o la realización de obras que afecten negativamente a esta ave en su época de reproducción.
- Cuando se realicen obras de restauración, adecentamiento de fachadas, etc. en edificios públicos o privados del casco antiguo donde exista esta especie se respetará obligatoriamente la época de reproducción entre los meses de Febrero a Agosto para evitar las molestias a las aves y el fracaso de la reproducción e incluso el abandono definitivo del edificio. En todo caso la restauración o cualquier tipo de obra que se realice debe respetar los huecos, cavidades y mechinales existentes en el edificio o, como última posibilidad, se colocarán nidales artificiales para favorecer la reproducción.

#### Artículo 8.1.16. Medidas de protección atmosférica

No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica, afecten negativamente a los núcleos de población o a los espacios protegidos especialmente por este Plan.

En las obras de urbanización o edificación o cualquier otra actuación susceptible de originar contaminación atmosférica será obligatorio humedecer los materiales y/o adoptar medidas que eviten la producción de polvo.

En todo caso para la autorización de actividades que pueden provocar emisiones a la atmósfera y/o ruidos o vibraciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y Reglamento de Calidad del Aire de Andalucía.

#### Artículo 8.1.17. Medidas de Protección de las Vías Pecuarias

Para la protección de las vías pecuarias existentes en el término municipal se aplicarán con carácter general las determinaciones previstas 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.

Según lo dispuesto en dicha legislación el Plan General clasifica las vías pecuarias a los efectos de su protección como Suelo No Urbanizable de Especial Protección a excepción de los tramos comprendidos en suelo urbano y urbanizable por el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a este Plan General los cuales estarán sometidos a las disposiciones aplicables de la legislación antes señalada.

La descripción completa de las vías pecuarias se incluye en un Anexo de la Memoria del Estudio de Impacto Ambiental de este Plan General y, aunque se localizan en los planos de ordenación, a los efectos de su protección se tendrá en cuenta el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias aprobado por Orden Ministerial de 12 de marzo de 1959, debiendo en todo caso solicitarse de la Consejería de Medio Ambiente el deslinde de las mismas.

#### Artículo 8.1.18.- Medidas de Protección de Embalses

De acuerdo a lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, Modificada por la Ley 46/1999, de 13 de diciembre, y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, modificado parcialmente por el R. D. 30 de octubre de 1992 del Dominio Público Hidráulico, se establecen dos zonas de protección en las márgenes de corrientes de agua, lagos, lagunas y embalses:

1. Zona de servidumbre de 5 m. de anchura.

En esta zona no se pueden plantar especies arbóreas ni edificar (salvo autorizaciones para casos muy justificados, con autorización otorgada por el organismo de cuenca).

2. Zona de policía de 100 m. de anchura

La ejecución de cualquier obra o trabajo en esta zona precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca.

Toda obra o actividad que afecte a zonas húmedas (zonas pantanosas o encharcadas, incluso creadas artificialmente) y a su entorno requerirá previa autorización o concesión administrativa.

Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del dominio público hidráulico, y en particular el vertido de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa.

#### Artículo 8.1.19.- Medidas para la protección y regeneración ambiental de los sitios o elementos singulares de carácter natural o seminatural

Además del importantísimo patrimonio histórico y de los espacios de alto valor ecológico presente en el término municipal de Baena, existen también diversos elementos y sitios de carácter natural o seminatural que, sin llegar a configurar áreas o espacios relevantes, no obstante presentan valores ambientales puntuales de gran interés que es necesario proteger y/o regenerar.

La mayoría de ellos se sitúan en suelos no urbanizables si bien algunos quedan integrados en las nuevas actuaciones urbanísticas propuestas incluyéndose no obstante en ellas la protección y regeneración ambiental de los mismos. Este es el caso de la Fuente de la Salud que se integra en la mejora ambiental paisajística del acceso sur de Baena por la N-432.

Entre estos elementos cabe destacar los siguientes: Cueva del Yeso, Salinas de Cuesta Paloma, Cortijo de Alcoba la Baja o Alcobilla y Cortijo de Cobo por sus colonias de primillas, Fuente de Pedro Muñoz, Fuente Vieja, Fuente de Albendín, Fuente la Salud, Manantial del Pozo de la Higuera, Pozo del Granadillo, Pozo del Adalid, Pozo de Arroyuelos, Charca de Oliveros, Laguna de la Cuesta de la Roa, Lagunillas de Albendín, algunos árboles singulares como es el caso del acebuche centenario de la finca de Izcar y la encina centenaria de Vadofresno y los rodales de encinas o monte bajo dispersos por el término municipal que no hayan sido incluidos en las zonas de suelo no urbanizable protegido por su reducida dimensión.

En estos sitios y elementos no se permitirá ninguna actuación que implique transformación del uso existente y/o que suponga un deterioro de sus valores naturales. Por el contrario se realizarán en ellos actuaciones destinadas a la conservación y mejora de dichos valores.

### ***Sección 3ª. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO***

#### Artículo 8.1.20. Legislación Vigente

- Ley 16/1985 de 25 junio del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto nº111/1986, de 10 de Enero de desarrollo parcial de la Ley.
- Ley 1/1991, de 3 de Julio de Patrimonio Histórico de Andalucía. (B.O.J.A. 13 de Julio de 1991.)
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA nº 43 de 17 de marzo)
- Orden de 28 de Enero de 1985, por la que se regula el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 10 de Octubre de 1985, complementaria de la Ley anterior.
- Resolución de 28 de Abril de 1988 de la Dirección General de Bienes Culturales por la que se desarrolla la Orden de 28 de Enero de 1985.



- Orden de 30 de Octubre de 1992, del Consejero de Cultura y Medio Ambiente, por la que se modifica el artículo 15 de la Orden de 28 de Enero de 1985.
- Decreto 32/1993, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, etc.

#### Artículo 8.1.21. Medidas de Protección del Patrimonio Histórico

La normativa de protección aplicable a las edificaciones de interés histórico-artístico del casco urbano existentes serán las establecidas en las ordenanzas sobre edificios protegidos incluidas en el Plan General.

La normativa aplicable a patrimonio histórico que se localiza en el medio rural se establece en la normativa del suelo no urbanizable.

En todo caso como medida de carácter general se establece que cualquier hallazgo casual de tipo arqueológico que pudiera producirse durante el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable o de cualquier otra actuación prevista en el Plan General deberá ser comunicado inmediatamente a la Delegación Provincial de Cultura, de acuerdo con lo establecido en el artº 50 de la Ley 1/1.991, del Patrimonio Histórico de Andalucía, dando cuenta asimismo a la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

#### **Sección 4ª. MEDIDAS DE PROTECCIÓN FRENTE A LOS RIESGOS DE INUNDACIÓN**

#### Artículo 8.1.22. Medidas de protección frente a los riesgos de inundación

Se consideran como zonas inundables, de acuerdo a lo dispuesto en el artº 14.3 del R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período de retorno sea de quinientos años, a menos que el Ministerio de Fomento, a propuesta del Organismo de Cuenca, fije en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente.

En el caso de Baena no existe un planeamiento sectorial en el que se hayan delimitado dichas zonas si bien se han podido consultar para la redacción del Plan el estudio de "Delimitación del Dominio Público Hidráulico y Zonas Inundables del Río Guadajoz" (Año 2002) realizado por la Mancomunidad de Municipios del Guadajoz y Campiña Este dentro del Programa Life-Guadajoz y con la asistencia técnica de PYCSA y los datos aportados directamente por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Asimismo existe un proyecto de encauzamiento y defensa del río Guadajoz que en el futuro evitará o minimizará gran parte de dichos riesgos de tal modo que las zonas inundables quedarán modificadas por las actuaciones que se desarrollen con motivo de dicho proyecto.

Teniendo en cuenta estas circunstancias y de acuerdo a la legislación vigente el Plan considera como zonas inundables las zonas delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período de retorno sea de quinientos años.

En estas zonas inundables los usos admitidos serán los que resulten compatibles por la clasificación y calificación de suelo establecidas por el Plan General siempre y cuando, con carácter previo al otorgamiento de la

licencia, cuenten con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

En todo caso se tendrán en cuenta también las limitaciones generales establecidas en terrenos inundables por el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

# Título Noveno. Régimen Transitorio

## Capítulo primero. Disposiciones generales

### Artículo 9.1.1. Ámbito de aplicación

1. El presente Plan General recoge e incorpora las figuras vigentes, de planeamiento y gestión, del anterior planeamiento, que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización del suelo que se adopta en el presente Plan.

Igualmente se incorporan las delimitaciones, sistemas de actuación y otras figuras de gestión realizadas conforme al planeamiento anterior.

2. El Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y el Reglamento de Planeamiento, establece y precisa en este Título el régimen transitorio aplicable a las figuras de planeamiento y gestión, del anterior planeamiento, vigentes a la aprobación del presente Plan, con las modificaciones y determinaciones que en su caso se establecen
3. Asimismo se regula en este Título el régimen correspondiente a la edificación y licencias existentes al momento de su entrada en vigor.

## Capítulo segundo. Planeamiento vigente

### Artículo 9.2.1. Clasificación del suelo de los ámbitos de planeamiento incorporado

La clasificación del suelo de los ámbitos de planeamiento aprobados a la aprobación del presente Plan y que se incorporan a este en el régimen transitorio, será conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, y de acuerdo a las siguientes reglas:

1. Los terrenos incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior, Estudio de Detalle, u otras figuras complementarias de planeamiento en suelo urbano, que desarrollan el anterior planeamiento e incorporados a éste, se clasifican, en todo caso, como suelo urbano.
2. Los terrenos incluidos en Planes Parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable del anterior planeamiento, que se incorporan a éste, se clasifican como suelo urbano si cumplen los requisitos del artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y artículo 10 del R.D.L. 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y como suelo urbanizable en caso contrario, con independencia del grado o fase en que se encuentre el proceso de gestión de dichos suelos.

### Artículo 9.2.2. Régimen aplicable

1. El régimen urbanístico de los ámbitos con planeamiento aprobado incorporados, será el establecido por el presente Plan General en este Capítulo.
2. Dicho régimen será, en cualquier caso aplicable, sea cual fuere la clase de suelo en la que, por aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, quedasen incluidos los correspondientes terrenos.

#### Artículo 9.2.3. Gestión

Cada sector de suelo urbanizable aprobado, incorporado a este Plan General, constituye junto con los sistemas generales que, en su caso, estuviesen adscritos a los mismos, una única área de reparto. Cada unidad de actuación en suelo urbano con planeamiento de desarrollo aprobado, incorporada a este Plan General, constituye una unidad de ejecución.

#### Artículo 9.2.4. Ámbito de aplicación

1. Se regula en esta sección el régimen aplicable al planeamiento de desarrollo (PERI,ED,PE, PP) aprobado definitivamente y en curso de ejecución en los términos indicados por este Régimen Transitorio, cuya ordenación se respeta e incorpora al mismo.

#### Artículo 9.2.5. Determinaciones generales

El Ayuntamiento admitirá de forma expresa la validez de las determinaciones establecidas por el planeamiento que se incorpora y cuya ordenación se respeta.

#### Artículo 9.2.6. Criterios de ejecución

1. El planeamiento cuya ordenación se respeta se ejecutará, en todo caso, conforme a sus propias determinaciones y se ajustará a los ámbitos de gestión (polígonos o unidades de actuación) y sistema de actuación que se hubiesen establecido en su día.

Sin embargo, se admite que el Ayuntamiento pueda introducir aquellas modificaciones en su ejecución que supongan una mejor gestión del mismo o la simplificación de los trámites necesarios, siempre que queden garantizados los derechos establecidos en el planeamiento y la equitativa distribución de las cargas y beneficios del mismo.

2. Si el planeamiento no hubiese delimitado dichos ámbitos de gestión o no se hubiese establecido aún el sistema de actuación, la delimitación de la unidad de ejecución, cuando sea precisa, así como la elección del sistema se establecerá conforme al procedimiento del artículo 146 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, salvo que expresamente se establezcan las pertinentes determinaciones en este Plan General.

#### Artículo 9.2.7. Aprovechamiento susceptible de apropiación

1. La cuantía del aprovechamiento susceptible de apropiación en los ámbitos de planeamiento que se encuentren en la situación a que se refiere esta sección, se establecerá de conformidad a lo establecido en este artículo.

Esta cuantía se determinará por este Plan General, de conformidad a los criterios que se indican a continuación.

2. En suelo urbano consolidado por la urbanización, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100 por 100 del permitido por el planeamiento.
3. En suelo urbano que carezca de urbanización consolidada y en suelo urbanizable, si no se han alcanzado en la ejecución del planeamiento las fases que se indican a continuación:

1. En el sistema de compensación, la aprobación definitiva del proyecto de compensación.
2. En el sistema de cooperación, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, o la declaración de su innecesariedad.
3. En el sistema de expropiación, la aprobación definitiva del proyecto de expropiación.

Entonces, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90 por 100 del aprovechamiento medio resultante en el polígono o unidad de actuación correspondiente.

4. En el caso, en que el polígono o unidad de actuación hubiese alcanzado las fases a que hace referencia el punto anterior, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el establecido en el instrumento de distribución de cargas y beneficios o el proyecto de expropiación correspondiente.

### Capítulo tercero. Planeamiento en trámite

#### Artículo 9.3.1. Régimen aplicable

El planeamiento en trámite, que no haya alcanzado, por tanto, su aprobación definitiva, a la aprobación provisional del presente Plan General, quedará íntegramente sometido al nuevo Plan y sus determinaciones sustituidas por las correspondientes de éste. Ello implica el deber municipal de declarar, de forma expresa, la conclusión del procedimiento de tramitación del planeamiento que se deroga.

### Capítulo cuarto. Licencias concedidas y en trámite

#### Artículo 9.4.1. Licencias concedidas con edificación concluida

En el caso de que la edificación estuviese concluida a la entrada en vigor del Plan General se estará a lo dispuesto en el presente Capítulo de este Título.

#### Artículo 9.4.2. Licencias concedidas con la edificación iniciada o no

1. Las licencias concedidas a la entrada en vigor del Plan General, que no afecten a terrenos destinados a espacios libres, zona verde o red viaria o uso dotacional público, tendrán efectividad conforme a la normativa urbanística vigente en la fecha de su solicitud y conferirán a sus titulares el derecho a edificar conforme a los plazos, de iniciación e interrupción máxima de las obras, establecidos en la propia licencia o, en su defecto, en este Plan General.

En cualquier caso, estas licencias quedarán sin efecto si al cabo de los dos (2) años el edificio al que se refieren no hubiera cubierto aguas, o al cabo de tres (3) años no estuviese terminado.

Los plazos se computarán, en todo caso, desde la fecha de otorgamiento de la licencia o, en defecto de previsión al respecto, desde la entrada en vigor del Plan General.

El titular de la licencia podrá, no obstante, acogerse a la normativa de este Plan General si lo solicita del órgano competente para otorgar la licencia, el cual resolverá lo que sea procedente a dichos efectos.

2. Sin embargo, cuando los terrenos estuviesen destinados, de conformidad con las previsiones de este Plan, a espacios libres, zona verde o red viaria o estén previstos para uso dotacional público la Administración podrá:
  1. Si la edificación se hubiese iniciado, modificar o revocar la licencia debiendo indemnizar al propietario de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 42.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Excepcionalmente, se podrá acordar el mantenimiento de la licencia, lo que requerirá previamente la modificación de elementos del Plan General.

2. Si la edificación aún no se hubiese iniciado, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto disconforme con la nueva ordenación, indemnizándose según lo dispuesto en el artículo 42.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

#### Artículo 9.4.3 Licencias en tramitación

1. Las peticiones de licencia presentadas antes de la fecha de entrada en vigor del Plan General que no afecten a terrenos destinados a espacios libres, zona verde o red viaria o estén previstos para uso dotacional público se someterán a lo dispuesto en el puntos 1 del artículo anterior y, en consecuencia, se resolverán en todos sus aspectos conforme a la normativa aplicable en el momento de la solicitud, ajustándose a lo dispuesto en el punto 1 del artículo anterior.
2. En caso de afectar a espacios libres, zona verde o red viaria o que estén previstos para uso dotacional público no será posible conceder la licencia conforme a la normativa del planeamiento que se deroga, por lo que se sujetarán en su integridad a las determinaciones del presente Plan General, incluso las relativas al aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que la resolución administrativa se produzca dentro del plazo previsto en la legislación de régimen local.

La no resolución en plazo no supone, en este caso, la posibilidad de concesión de licencia sino el derecho del propietario a ser indemnizado. En consecuencia se deberá denegar la licencia, indemnizando al propietario según lo dispuesto en el artículo 44.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones

#### Artículo 9.4.4. Régimen de las edificaciones realizadas en base a las anteriores licencias

Lo dispuesto en este Capítulo se entiende sin perjuicio del régimen de fuera de ordenación o fuera de ordenanzas al que puedan quedar sometidas, en su caso, las edificaciones realizadas al amparo de las licencias contempladas en este Capítulo.

### Capítulo quinto. Edificaciones existentes

#### Artículo 9.5.1. Edificaciones conformes con el planeamiento anterior

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General que, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta 1ª del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, sean conformes con la ordenación urbanística aplicable en su momento o respecto de las que no proceda, por transcurso de los plazos, las medidas previstas para el restablecimiento de la legalidad se entienden patrimonializadas a los efectos dispuestos en este Plan.
2. Sin perjuicio de lo anterior, dichas edificaciones podrán encontrarse en alguna de las siguientes situaciones:
  1. Fuera de ordenación.
  2. Fuera de ordenanzas.
  3. Conforme a la nueva ordenación.

#### Artículo 9.5.2. Situaciones fuera de ordenación

1. A los efectos del artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado en su apartado 5 por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en los restantes como ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por su Ley 1/1997, de 18 de junio, se consideran disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:
  1. Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.
  2. Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.
  3. Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquier de los niveles de protección o en los catálogos de los planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.

#### Artículo 9.5.3. Efectos de la calificación de fuera de ordenación

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

1. Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
2. Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.
3. Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los

supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del punto 1 del artículo anterior.

4. Las parciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de quince (15) años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

#### Artículo 9.5.4. Situación de fuera de ordenanzas

1. Se encontrarán en situación de fuera de ordenanzas los edificios, construcciones e instalaciones que aún siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan no se encuentran en ninguno de los supuestos del punto 1 del artículo 9.5.2 por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo.
2. En particular se encuentran en situación de fuera de ordenanzas los edificios afectados por alineaciones previstos en este Plan General.

#### Artículo 9.5.5. Consecuencias del fuera de ordenanzas

1. Además de las obras previstas en el artículo 9.5.3 se admiten para los edificios calificados como fuera de ordenanzas la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.
2. Asimismo, se admite la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan General. En este caso, la actuación en función de sus características y alcance se sujetará al régimen de sustitución de la edificación, debiendo justificar el propietario, en su caso, la disponibilidad del aprovechamiento correspondiente.
3. La edificación existente en los solares destinados a uso dotacional privado podrá mantenerse y se permitirán además las obras a que se refiere el punto 1 de este artículo siempre que se mantenga la afectación al uso dotacional privado y las exigencias funcionales que el mismo requiere.

#### Artículo 9.5.6. Situaciones conformes a la nueva ordenación

Se entienden conformes y compatibles con el presente Plan los edificios, construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan que resulten conformes con sus determinaciones y que por tanto se sujetarán a lo en él dispuesto.

#### Artículo 9.5.7. Edificaciones disconformes con el planeamiento anterior

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones realizadas durante la vigencia del anterior planeamiento con incumplimiento de las normas referentes a edificabilidad, ocupación y uso del suelo y que resultaban disconformes e incompatibles con dicho planeamiento, quedarán sometidas al régimen establecido en el artículo 9.5.3, si hubiesen transcurridos los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística.
2. En caso de que dichos plazos no hubiesen aún concluido el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o venta forzosa de los referidos terrenos.



3. Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación cuando edificaciones, construcciones e instalaciones se encontrasen en el supuesto del artículo 9.5.6.

# Título Décimo. Regulación de los Sistemas

## Capítulo primero. Disposiciones generales

### Artículo 10.1.1. Clases de dotaciones

1. La red de dotaciones de este Municipio está constituida por el suelo, las edificaciones y las instalaciones públicas o privadas que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo califiquen para alguno de los usos globales o pormenorizados que tengan carácter dotacional.
2. Las dotaciones pueden ser públicas, denominadas sistemas, o privadas, distinguiéndose:
  1. Sistemas generales.
  2. Sistemas locales.
  3. Dotaciones privadas.

### Artículo 10.1.2. Condiciones de uso y edificación

1. Los elementos dotacionales cumplirán las condiciones generales y particulares de uso y construcción que se contienen en estas Normas en lo que les sean de aplicación.
2. Las edificaciones e instalaciones dotacionales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, o de sus colindantes, sin perjuicio de lo dispuesto en este Título.

### Artículo 10.1.3. Programación y ejecución material

1. La ejecución de las obras e instalaciones en los suelos dotacionales deberá llevarse a cabo de acuerdo con los plazos previstos en el Programa de Actuación del Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.
2. La ejecución material de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, con arreglo a las previsiones del Plan siendo a cargo de:
  1. La Administración Pública de acuerdo con sus competencias, para aquellos sistemas generales establecidos en suelo urbano y para los compromisos de gestión asumidos en el planeamiento anterior cuyas determinaciones se mantengan.
  2. Los particulares en los casos de ser adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos en los casos en que esta modalidad de gestión sea compatible con el servicio a implantar.
  3. La Administración Pública y los particulares de acuerdo a las determinaciones que al respecto contengan el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero del Plan General o los documentos equivalentes de los Programas de Actuación Urbanística y los instrumentos de planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 42.3, 63.3, 70.3, 74.1 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.
3. Cuando las obras de urbanización en determinados sistemas generales fuese de interés para varios sectores de planeamiento parcial o, en su caso, varios ámbitos remitidos a planeamiento especial de reforma interior la distribución de dicha carga externa

entre los sectores implicados, cuando no se contuviera en el Plan General o en el correspondiente Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Generales redactado al efecto, se efectuará mediante Expediente de Distribución de Cargas, que se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3.3.9. de estas Normas.

## Capítulo segundo. Sistemas locales y generales

### Artículo 10.2.1. Definición e identificación de los sistemas generales

1. Constituyen los sistemas generales del territorio municipal los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del mismo establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado.
2. Los sistemas generales definidos y, en su caso, desarrollados en el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo en los Planos de "Estructura General y Orgánica del Territorio, Clasificación del Suelo Y Ordenación del Suelo No Urbanizable" y "Clasificación y Calificación".
3. El Plan General especifica los sistemas generales correspondientes, identificando cada uno de sus elementos y calificando los mismos. Se definen los siguientes sistemas generales:
  1. Sistema general de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para la localización de las redes viarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas otras vinculadas a las mismas.
  2. Sistema general de espacios libres constituido por:
    1. Parques urbanos públicos.
  3. Sistema general de equipamiento comunitario, que comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población destinados a usos:
    1. Administrativos.
    2. Culturales y docentes, en situación y extensión adecuada para cumplir las previsiones de su legislación especial.
    3. Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios, y otros servicios de interés social.
    4. Áreas públicas destinadas al ocio recreativo o deportivo, como parques deportivos, ferias y otros recintos análogos.
  4. Infraestructuras básicas del territorio de carácter público, como centros productores de energía, centros de almacenamiento y distribución de combustibles, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

### Artículo 10.2.2. Definición de los sistemas locales

Son sistemas locales aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional se limita principalmente a una determinada y concreta área de la ciudad, completando, desde esta perspectiva local, la estructura general y orgánica del territorio.

### Artículo 10.2.3. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública. Una vez obtenidos, se afectarán al uso público o se adscribirán a un servicio público u otros usos de interés social, de conformidad con el planeamiento urbanístico.

2. Los terrenos afectados por sistemas generales o locales que a la entrada en vigor del presente Plan General sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su dominio por cualquiera de los medios que se regulan en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

En tanto, no se produzca su obtención estarán sometidos a todos los efectos al régimen de calificación de fuera de ordenación regulado en estas Normas.

3. Los terrenos de titularidad pública no municipal, que tengan un uso coincidente con el previsto por el Plan, se mantendrán en el dominio de la Administración pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento.
4. Los terrenos de titularidad pública no municipal que tengan un uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán adaptarse al nuevo uso propuesto por el Plan, o en su caso, transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa urbanística aplicable, siendo en cualquier caso posible su inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.

#### Artículo 10.2.4. Regulación de los sistemas generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución se contienen en el Título del Régimen de Usos de estas Normas.
2. En general, dichas determinaciones relativas a su ejecución podrán desarrollarse directamente sin necesidad de figura de planeamiento de desarrollo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la necesidad de requerirse Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras Ordinario, de acuerdo con lo que al respecto establezca la correspondiente ficha del Plan General.

3. En todo caso, podrán redactarse Planes Especiales que tengan por objeto no sólo la regulación pormenorizada de los sistemas generales sino, además, el establecimiento de las medidas de protección adecuadas a su naturaleza.

#### Artículo 10.2.5. Obtención del suelo de los sistemas generales y locales

El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales y locales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos es obligatoria y su obtención se efectuará por ocupación directa o expropiación.

Las previsiones del programa no limitan la facultad municipal de acometer la obtención y ejecución anticipada de cualquier elemento de dichos sistemas.

#### Artículo 10.2.6. Obtención de sistemas locales

1. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:
  1. Cuando los terrenos estén incluidos en una unidad de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios, o con la declaración de su innecesariedad, en su caso.
  2. En suelo urbano cuando los terrenos no estén incluidos en unidades de ejecución; mediante expropiación.

#### Artículo 10.2.7. Obtención por expropiación forzosa

1. La expropiación de los sistemas generales adscritos o en suelo urbano y de los sistemas locales excluidos de unidad de ejecución en suelo urbano deberá tener lugar antes de la revisión del Programa de Actuación del Plan General.
2. Transcurrido el plazo sin iniciarse la expropiación o ocupación directa el titular de los bienes podrá iniciar por sí solo el expediente de justiprecio por ministerio de la Ley, conforme a los plazos y procedimientos señalados en el artículo 202 de la Ley del Suelo.

#### Artículo 10.2.8. Implantación efectiva del uso dotacional

1. Cuando el Ayuntamiento así lo estime, en atención a las necesidades de cada zona, podrán implantarse equipamientos sociales en suelos calificados de educativo o deportivos, y viceversa lo cual tendrá que instrumentarse mediante la correspondiente Modificación del Plan General.

En cualquier caso, será preceptivo un estudio previo de las necesidades, disponibilidades de suelo y posibilidades inversoras del barrio en cuestión, si se trata de una dotación local, o del distrito o ciudad si se trata de un sistema general.

2. El uso de los suelos de sistemas generales y locales calificados de equipamiento comunitario, podrá ser cedido a particulares o instituciones privadas, con la finalidad de garantizar la prestación del servicio de interés público previsto en el planeamiento, siempre que dicho equipamiento no haya sido implantado, ni esté prevista su implantación a medio o corto plazo por ningún organismo público, y siempre que se destinen a equipamiento deportivo o alguno de los usos establecidos en el artículo 7.2.1.3.3. de estas Normas.

En todo caso dicha posibilidad se efectuará necesariamente mediante alguno de los siguientes procedimientos, y conforme a lo establecido en la legislación vigente:

1. Concesión del derecho de superficie.
2. Concesión administrativa del uso o servicio público.

### Capítulo tercero. Dotaciones privadas

#### Artículo 10.3.1. Definición

1. Se denominan dotaciones privadas los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada calificados para uso dotacional.
2. Dicha calificación excluye la posibilidad de cualquier otro uso lucrativo, salvo lo previsto expresamente en estas Normas.
3. Cuando se estime que la oferta de suelo dotacional público es suficiente para cubrir las necesidades de equipamientos sociales de gestión y titularidad pública, el Ayuntamiento podrá ofrecer suelo a la iniciativa privada.

#### Artículo 10.3.2. Régimen de las dotaciones privadas

1. Los suelos dotacionales privados que se encuentren incluidos en una unidad de ejecución contribuirán a las cargas de cesión y urbanización en proporción a su aprovechamiento lucrativo.
2. A dichos efectos el planeamiento de desarrollo valorará el uso dotacional de dichos terrenos a efectos de establecer el correspondiente coeficiente de ponderación que sirva de base para determinar el aprovechamiento lucrativo que le corresponda.

Especialmente se tendrá en consideración dicha circunstancia cuando el uso dotacional fuese el de espacio libre o zona verde privadas.

3. La urbanización y edificación de los terrenos destinados a dotaciones privadas en suelo urbano no incluidos en unidad de ejecución corresponde a la iniciativa privada.
4. Serán en todo caso de aplicación las medidas previstas en la legislación urbanística para los casos de incumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso de urbanizador y edificatorio, y en particular el incumplimiento de los plazos correspondientes.

#### Artículo 10.3.3. Obtención de dotaciones privadas

1. El cese de la actividad propia del equipamiento comunitario de titularidad privada no justifica, por sí sola, la alteración en la calificación de los correspondientes terrenos, ni autoriza a destinar el suelo ni la edificación a ninguna otra actividad, salvo si el nuevo uso tuviera igualmente carácter dotacional.
2. En suelo urbano y en supuestos excepcionales, la Administración, con título legitimador en este Plan General y en virtud de su destino a equipamiento y del interés público del mismo podrá proceder a la expropiación los correspondientes terrenos.
3. El terreno se valorará por aplicación a su superficie del 75 por 100 del aprovechamiento urbanístico donde se encuentre enclavado el mismo.

# Título Undécimo. Normativa del Suelo No Urbanizable

## Capítulo primero. Normas generales

### Artículo 11.1.1. Concepto y Destino del Suelo No Urbanizable

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General ha considerado necesario preservar por sus valores paisajísticos, ambientales, agrícolas, históricos, culturales y arqueológicos así como aquellos que están sujetos a limitaciones y servidumbres para la protección del dominio público, entre ellas las vías pecuarias y las zonas de servidumbre de los cauces naturales.

Asimismo se incluyen dentro del Suelo No Urbanizable los terrenos que resultan inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible por sus riesgos naturales, los terrenos cuya transformación resulta improcedente teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio, los terrenos que medioambientalmente son incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización y los terrenos que constituyen el soporte de usos e instalaciones agropecuarios.

2. Los actos de uso y aprovechamiento de este suelo conforme a su naturaleza, sin transformación del mismo y para su explotación agropecuaria, forestal y cinegética, están sujetos exclusivamente a las limitaciones establecidas por la legislación civil y la legislación sectorial aplicable.

Sólo la ordenación urbanística prevista en este Plan General legitima la realización de cualquiera otros actos y aprovechamientos distintos de los previstos en el apartado anterior así como de las instalaciones o edificaciones que requiera la implantación o explotación de estos últimos, incluidas las construcciones, instalaciones o elementos móviles o prefabricados susceptibles de algún uso de los contemplados en esta normativa las cuales se someterán a las mismas condiciones de implantación y a los mismos requisitos y procedimientos de autorización establecidos para las actuaciones que comporten edificaciones de nueva planta.

3. En desarrollo de esta normativa podrán redactarse Planes Especiales los cuales podrán tener, entre otras, las siguientes finalidades:
  1. Zonificación, calificación y ordenación pormenorizada de áreas del Suelo No Urbanizable en las que por sus especiales características sea necesario regularlas de forma específica.
  2. Protección, rehabilitación y reutilización de elementos singulares construidos del medio rural y catálogos.
  3. Ordenación de usos turístico-recreativos en zonas singulares.
  4. Restauración medioambiental.
  5. Actuación de lucha contra la erosión y de reforestación de áreas deforestadas.
  6. Estudio y propuesta de ordenación de los caminos rurales existentes.
  7. Otros fines análogos.

En todo caso se redactarán obligatoriamente planes especiales cuando, a juicio del Ayuntamiento, se pretenda implantar actuaciones que puedan suponer un cambio sustancial del territorio.

#### Artículo 11.1.2. Categorías del Suelo No Urbanizable

A los efectos de aplicación de esta normativa se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Suelo No Urbanizable Protegido:
  - Suelo No Urbanizable de Espacios de Valor Ecológico (SNU-VE)
  - Suelo No Urbanizable de Espacios de Valor Agroambiental (SNU-VA)
  - Suelo No Urbanizable de Espacios con Fragilidad Ambiental (SNU-FA)
  - Suelo No Urbanizable de Zonas Productivas Agrícolas de la Campiña (SNU-CA)
  - Suelo No Urbanizable del Entorno Paisajístico de Baena (SNU-EPB) y Albedín (SNU-EPA)
  - Suelo No Urbanizable de Patrimonio Histórico (SNU-PH)
  - Suelo No Urbanizable de Vías Pecuarias (SNU-VP)
  - Suelo No Urbanizable de Zonas con Potencialidad para Usos Turístico-Recreativos (SNU-TR)
  - Suelo No Urbanizable de Cauces
- Suelo No Urbanizable de Infraestructuras

La delimitación de cada una de las categorías del suelo no urbanizable viene grafiada en los planos de ordenación del término municipal y/o señalada en su normativa particular.

#### Artículo 11.1.3. Régimen del suelo

Teniendo en cuenta que durante la tramitación de este Plan General ha entrado en vigor la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y que la misma resulta de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y en lo que al régimen del suelo no urbanizable se refiere, éste queda regulado en el presente Plan General según lo dispuesto en el artº 52 de dicha Ley y demás artículos aplicables. En este sentido cualquier determinación de esta normativa que esté en contradicción con lo regulado en dicha Ley será inaplicable.

#### Artículo 11.1.4. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones

De acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística vigente, en el suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas, considerándose como tales las definidas en el artº 66.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En todo caso, para prevenir la aparición de parcelaciones urbanísticas y de nuevos asentamientos, los actos de segregación de fincas en esta clase de suelo requerirán una declaración municipal sobre la innecesariedad de licencia urbanística en la que se exigirá el cumplimiento de la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza que resulte aplicable a dichos actos.

A tales efectos los Notarios y Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o



segregación de fincas en esta clase de suelo sin la acreditación de la declaración municipal sobre la innecesariedad de licencia urbanística que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

En ningún caso se podrán autorizar actos de división o segregación de fincas en las que existan construcciones ilegales.

#### Artículo 11.1.5. Concepto de núcleo de población y condiciones para evitar su formación

1. Se entiende por núcleo de población el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, saneamiento y accesos rodados con características propias de los núcleos urbanos.
2. A los efectos de evitar en el futuro su formación en el suelo no urbanizable se considerará que existe posibilidad de formación de núcleos de población cuando en un lugar concurren una o varias de las siguientes circunstancias:
  - o Se produzca un incumplimiento de las condiciones de edificación establecidas por el Plan General teniendo en cuenta cada categoría de Suelo No Urbanizable.
  - o Se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en el planeamiento o proyecto de urbanización o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, cinegética, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que no hayan sido autorizadas de acuerdo a la normativa establecida en el Plan.
  - o Existan o se ejecuten conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas que no estén previstas en plan o proyecto alguno debidamente aprobado.
  - o Exista publicidad referente a parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se amparan cualquiera que sea los canales utilizados (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa o revista, etc.).
  - o Existan parcelaciones que no cumplan lo establecido en esta normativa o en los que se haya producido una división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios que impidan garantizar el carácter rural de la zona y preservar ésta del proceso de desarrollo urbano o tengan una distribución, forma y tipología impropias para fines rurales y/o comporten, de hecho, una transformación de su valor inicial rústico en valor urbanístico.
  - o Cuando, sin división o enajenación de fincas, se hayan enajenado partes indivisibles con incorporación del derecho a utilización edificatoria de partes concretas de terrenos o bien se constituyan asociaciones en las cuales la calidad de socio incorpore esta facultad, siempre que incumplan las condiciones de edificación establecidas en el Plan.

## Capítulo segundo. Condiciones generales de edificación

### Artículo 11.2.1. Condiciones de la edificación

Salvo que se establezcan otras condiciones en la regulación de usos o en la normativa particular de cada categoría de suelo, las condiciones de edificación aplicables serán las siguientes:

1. Las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m. de los linderos privados de la finca y del borde exterior de los caminos públicos existentes en su caso.

En el caso de proyectos de legalización de instalaciones o construcciones existentes que resulten compatibles con la normativa aplicable se respetará la separación a linderos existente.

La separación a otros linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.

2. La altura máxima será con carácter general de 7 metros (2 plantas) y, excepcionalmente, para equipamientos públicos será de tres plantas (12 m.) y para las instalaciones industriales, mineras, etc. la que sus elementos especiales requieran.

La altura establecida se respetará en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

En el caso de proyectos de legalización de instalaciones o construcciones existentes que resulten compatibles con la normativa aplicable se respetará la altura existente.

3. La parcela mínima edificable, la ocupación máxima y la superficie máxima edificable serán la que se fija para cada uso o, en su caso, en cada categoría de suelo.
4. Las edificaciones de uso residencial existentes en esta clase de suelo antes de la aprobación del Plan General y que han sido construidas sin licencia se consideran ilegales y no se permitirán en ellas ningún tipo de obra.

En cuanto a las edificaciones existentes que cuenten con licencia municipal se entenderán que se encuentran en situación de fuera de ordenación en aquellos casos en los que se trate de viviendas que no estén ligadas a la explotación agrícola o ganadera tal y como las define la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, permitiéndose en ellas solo obras de reparación y conservación que exijan la estricta habitabilidad y su utilización.

### Artículo 11.2.2. Condiciones ambientales

1. Se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección establecidas en este Plan General y las medidas de protección ambiental previstas en las siguientes disposiciones: Ley 6/2.001, de

9 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, Ley 7/1994, de Protección Ambiental de Andalucía y los Reglamentos que la desarrollan: Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre), Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/96, de 30 de abril), Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre), Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero) y Reglamento de Residuos Sólidos (Decreto 283/1995, de 21 de noviembre). Asimismo se tendrán en cuenta las medidas previstas en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales y en el Decreto 247/2001, que desarrolla el Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales.

2. En todo caso, a los efectos de evitar posibles impactos ambientales, se tendrán en cuenta, además de las Normas Generales de Protección establecidas en este Plan, las siguientes medidas protectoras y correctoras:
  - o Calidad del aire:
    - Durante la fase de construcción de edificaciones, debido a los movimientos de tierra que se pueden producir, se evitará que se produzca contaminación de la atmósfera por acción de partículas de polvo. Para ello, si se trata de épocas secas, se deberán regar aquellas zonas donde se produzca un importante movimiento de tierras.
    - Estas medidas se completarán en todo caso con lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire que resulta de aplicación.
  - o Ruido:
    - En las obras deberá utilizarse maquinaria que cumpla las determinaciones del Reglamento de Calidad del Aire y resto de normativa que resulte de aplicación en materia de ruido y vibraciones.
    - Debe realizarse un uso adecuado de la maquinaria con el fin de reducir al máximo los niveles sonoros.
  - o Calidad del agua:
    - Se prohíben los pozos negros debiendo establecerse para cada uso el sistema de depuración o tratamiento de aguas residuales más adecuado. En todo caso deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, en la Ley 46/1999, de 13 de diciembre, de Modificación de la Ley 29/1985 y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás legislación vigente.
    - Se establecerá un control municipal sobre los desechos procedentes de las actividades agroganaderas y para impedir los vertidos de residuos urbanos o de aguas residuales sin depurar procedentes de las edificaciones en el medio rural.
    - No se otorgará licencia de ocupación hasta que se demuestre el buen funcionamiento de la fosa séptica u otro mecanismo de depuración de aguas implantado en las construcciones realizadas.
    - El Ayuntamiento controlará la apertura de nuevos pozos y sobre los existentes a efectos de evitar la sobreexplotación de los acuíferos y su contaminación.
  - o Suelos:

- Se impedirán los desmontes y la desaparición de la vegetación en la realización de construcciones en los suelos muy erosionados.
  - En el resto de la finca no ocupada por la construcción se mantendrá el uso agrícola o forestal existente y, en caso de realizar nuevos cultivos, estos serán preferentemente de tipo arbóreo utilizando una tipología de cultivo adecuada, con cultivos a nivel y no a favor de la pendiente.
  - La tierra procedente de desmontes se utilizará para relleno de bancales, en su caso, o para proceder a la revegetación de la finca o, en el caso de no ser adecuada para ello, se retirará a vertedero controlado.
- o Vegetación:

En el caso de que determinadas construcciones afecten directa o indirectamente a la vegetación existente, es preciso tomar medidas que eviten o minimicen el impacto que pueda producirse. Entre tales medidas cabe citar las siguientes:

- Adoptar medidas correctoras ligadas a la hidrología superficial.
  - Control eficaz de los incendios forestales respetando las disposiciones vigentes.
  - Siempre que sea posible se respetarán los pies de los ejemplares singulares existentes. En el caso de ser necesaria la tala de algún ejemplar o más, se procederá a la plantación de tantos ejemplares de la misma especie como años tuviese el eliminado.
  - Cuando no exista arbolado en la finca objeto de la actuación deberán plantarse ejemplares de árboles y/o arbustos autóctonos.
  - Los nuevos accesos e infraestructuras previstas para las edificaciones valorarán y evitarán los puntos críticos donde se localice la vegetación natural con especies singulares. En estos casos se considerará preferentemente las vías ya abiertas sobre la apertura de nueva vías.
  - El Ayuntamiento promoverá, en colaboración con los organismos competentes, campañas de reforestación de riberas y zonas muy erosionadas y sobre conservación y reconstrucción de suelos. Asimismo promoverá la información sobre las medidas legales existentes para el fomento de las superficies forestales y abandono de la agricultura marginal.
- o Fauna:

Se recomienda adoptar las siguientes medidas generales para la protección de la fauna:

- Vigilar y prohibir el vertido incontrolado de los desmontes.
- Los cerramientos de las fincas deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.
- En la ejecución de nuevas vías de acceso se establecerán pasos artificiales para la fauna si las

mismas se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

- Las redes de energía eléctrica para uso de las viviendas u otras construcciones en el medio rural deberían ser subterráneas y, en el caso de que no puedan serlo, deberían adoptar las medidas adecuadas para evitar la colisión de las aves mediante la instalación de salvapájaros (espirales que se enrollan a los cables para hacerlos más visibles).
- Se evitará la desaparición de las manchas de vegetación autóctona a efectos de no provocar la emigración de la fauna a otros territorios.

o Paisaje:

Las medidas que han de adoptarse para la protección del paisaje son:

- No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
- Las formas constructivas se adaptarán al medio rural y las estructuras se proyectarán de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno.
- En el caso de utilizar cubierta de teja ésta será semejante en color y forma a la teja tradicional de barro. Las cubiertas de chapas metálicas deberán cubrirse con colores o materiales que permitan integrarlas adecuadamente en el paisaje rural.
- Los taludes necesarios, en su caso, se ejecutarán de forma tendida, con superficie ondulada y rugosa, realizando bancales en los desmontes para que se pueda replantar. Los muros de dichos taludes serán de piedra natural del lugar o, cuando sean de otro material, se revestirán de dicho tipo de piedra.
- Las plantaciones de vegetación exigidas se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando su distribución geométrica y realizando bordes difusos.
- Para una mayor integración de la edificación en el medio rural se evitará el cerramiento de la parcela. En el caso de ser necesarios los cerramientos serán preferentemente de carácter vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante primario del suelo no urbanizable. En el caso de utilizar vallas metálicas éstas llevarán pantallas vegetales. Si se tratase de instalaciones que, por razones de seguridad, defensa u otro motivo análogo, precisasen cerramientos, estos tendrán las características adecuadas a su funcionalidad.
- Los tendidos eléctricos necesarios para las nuevas construcciones deberán ser soterrados o cuando ello no sea posible deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible.

- Para las zonas exteriores de las construcciones que deban pintarse se utilizará el color blanco o colores acordes con el entorno.
- Se mantendrán las lindes naturales del terreno o las lindes artificiales de carácter rural (piedra) frente a las lindes con vallas metálicas sin pantalla vegetal.
- Se potenciará la rehabilitación para su uso residencial o turístico de las edificaciones rurales existentes.
- Los caminos conservarán su carácter rural sin perjuicio de las mejoras necesarias: cunetas para evacuación de aguas, mejora de firme, etc.

En la documentación técnica elaborada para la solicitud de licencias se demostrará con la documentación adecuada (fotografías, perspectivas visuales, etc.) que la construcción se localizará en la zona de menor incidencia visual dentro de la finca con respecto a su entorno.

### Capítulo tercero. Regulación de los usos y de sus condiciones particulares de edificación

Artículo 11.3.1. Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario (agrícola, ganadero, forestal...) que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, etc.

1. Se incluyen dentro de este concepto las siguientes construcciones:
  1. Casetas para establecimiento de instalaciones relacionadas con el uso dominante de la explotación: bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.
  2. Almacenes de aperos y maquinaria agrícola siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.
  3. Almacenes de abonos, almacenes de productos para el tratamiento de plagas, almacenes de piensos, etc. que no puedan localizarse en suelos urbanos o urbanizables.
  4. Construcciones que se destinen al primer almacenaje o manipulación de los productos obtenidos de la actividad primaria (agraria, ganadera, forestal...) siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.
  5. Establos, residencias y criaderos de animales (cuadras, vaquerías, granjas avícolas, etc.) siempre y cuando se destinen al servicio de una sola explotación.
2. Las condiciones de edificación para estas construcciones serán las siguientes:
  1. Todas las construcciones guardarán una relación de proporcionalidad y funcionalidad con la explotación en la que se emplacen.
  2. Los proyectos de edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y/o eliminación y/o reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
  3. La parcela mínima edificable será de 1 Ha. en los suelos de regadío debiendo demostrar tal condición con el correspondiente certificado catastral o documento

acreditativo, en su caso, de la Comunidad de Regantes y 2 Ha. en los suelos de secano.

No obstante lo anterior se podrá autorizar la edificación en parcelas históricas cuando las mismas tengan una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup> (0,5 ha.) y siempre que quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca. A tales efectos se considerarán parcelas históricas aquellas parcelas rústicas que en ningún caso sean constitutivas de parcelación urbanística y en las que concurren alguno de los siguientes requisitos:

- Inscripción de la parcela en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, posesión de escritura pública con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General. También se admitirán los cambios de titular que hayan podido producirse posteriormente a su inscripción siempre que se haya mantenido la superficie de la finca sin segregaciones o divisiones posteriores.
  - Inscripción de la parcela en el Catastro de Rústica vigente con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.
4. La ocupación máxima de la finca por la edificación será del 1 %.

\* En el caso de construcciones e instalaciones que puedan provocar molestias por olores, humos, etc. éstas deberán separarse de los núcleos de población teniendo en cuenta las medidas correctoras que se establezcan en el procedimiento ambiental aplicable en cada caso.

#### Artículo 11.3.2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas

1. Se consideran bajo este concepto, entre otras, las siguientes construcciones e instalaciones:
  - Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución de obras e infraestructuras públicas: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate.
  - Construcciones e instalaciones vinculadas al mantenimiento de obras e infraestructuras públicas: Son las construcciones o instalaciones necesarias para la conservación y explotación de las obras públicas tales como centros operativos, parques, viveros, garajes y talleres necesarios para la maquinaria utilizada en dichas obras públicas y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.
  - Construcciones e instalaciones vinculadas al servicio de obras e infraestructuras públicas. Se incluyen, entre otras, las áreas de servicio, zonas de servicio y estaciones de servicio vinculadas al servicio de las carreteras.
2. Las condiciones de edificación para los usos contemplados en este artículo serán las que por sus características específicas necesiten en

cada caso debiendo no obstante observarse las normas generales establecidas en este Plan General y las establecidas en la legislación sectorial aplicable.

No obstante para las instalaciones vinculadas al servicio de las carreteras que no estén contempladas en los propios proyectos de la carretera se aplicarán las siguientes condiciones de implantación y edificación:

- o La parcela mínima edificable será de 5.000 m<sup>2</sup> .
- o La ocupación máxima de la parcela por las edificaciones e instalaciones será del 25 %.
- o El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.
- o Se deberá justificar la dotación de acceso, agua, electricidad y depuración de vertido sin que ello pueda suponer en ningún caso la urbanización de la parcela vinculada a la actuación.
- o El proyecto de la edificación o instalación podrá contar, cuando sea necesario, con vivienda guardería dentro del propio edificio siempre que no represente más de un 30 % de la superficie construida total.

Artículo 11.3.3. Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

1. Se considerarán como tales aquellas construcciones o instalaciones que sean de utilidad pública o interés social por atribución expresa de su legislación específica o, en su defecto, se demuestre fehacientemente que reúnen tales condiciones y la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

En todo caso, cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, previamente a su aprobación, podrá recabar informes de los Organismos de la Comunidad Autónoma, o en su caso, de otras Administraciones a quienes correspondan las competencias sobre las instalaciones, edificios o usos de que se trate para que, desde su perspectiva, se detecte la conveniencia o no de su implantación.

2. Los usos que pueden ser considerados de utilidad pública o interés social son los siguientes:
  - o Usos industriales. Se incluyen en este uso las industrias vinculadas al medio rural, las grandes industrias, los depósitos de residuos inertes, materiales, maquinaria y vehículos, las industrias que, por los riesgos que comporten, precisen una localización aislada y aquellas industrias que resulten incompatibles con el medio urbano. En ningún caso se considerarán bajo este concepto aquellas industrias que puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables calificados a tales efectos.

Se entenderá por industria vinculada al medio rural aquella que se destina a la manipulación y/o transformación de productos obtenidos de actividades primarias del medio rural (agrícolas, ganaderas, forestales).



Se entenderá por gran industria aquella que necesita una gran superficie para su implantación y es susceptible de producir fuertes efectos contaminantes.

- Usos turísticos: incluyen hoteles y establecimientos de restauración que por su destino, estén vinculados al medio rural, alojamientos rurales y campamentos de turismo.

Los hoteles y restaurantes que se integren en áreas de servicio y zonas de servicio de las carreteras se considerarán construcciones vinculadas al servicio de las obras públicas.

Los usos de alojamientos rurales no incluyen el uso de vivienda excepto en la modalidad de vivienda guardería cuando se demuestre la necesidad de la misma para el cuidado de las instalaciones.

- Usos recreativos. Incluyen áreas recreativas y adecuaciones naturalísticas destinadas al disfrute de la naturaleza.

En las áreas recreativas se podrán realizar actuaciones que no conlleven edificaciones tales como zonas de acampada, pequeñas instalaciones deportivas ligadas al ocio de la población e instalaciones fácilmente desmontables como mesas, bancos e instalaciones de restauración no permanentes. Asimismo podrán incluir centros de recepción de visitantes los cuales sí podrán establecerse mediante edificaciones permanentes.

Las adecuaciones naturalísticas incluyen sólo la realización de senderos, miradores y observatorios.

- Usos extractivos.
- Usos dotacionales como culturales, didácticos, científicos, asistenciales, sanitarios, religiosos, etc. Entre ellos se incluirían aulas de naturaleza, escuelas-taller, casas de oficios, granjas-escuela y centros sanitarios, sociales y asistenciales especiales cuya funcionalidad pueda estar vinculada al medio rural.
- Usos para equipamientos especiales. Se consideran como tales aquellos que, aunque corresponden a un uso colectivo no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad exigen su implantación en el medio rural. Entre ellos se incluyen cementerios, vertederos y otros usos análogos.
- Usos de naves destinadas a la crianza de animales con fines comerciales. Se consideran como tales las naves destinadas a la crianza de animales que por su tamaño y su uso para fines comerciales no pueden considerarse como "construcciones destinadas a explotaciones de uso primario que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca". En todo caso se considerará que podrán implantarse en el suelo no urbanizable cuando no puedan localizarse en suelo urbanizable destinado a estos usos.
- Usos de infraestructuras. Se consideran como tales las infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o que deban

servir a una instalación o construcción de utilidad pública o interés social.

- o Asimismo se considerarán incluidos en esta relación de usos aquellos que no estando expresamente relacionados puedan ser asimilables a estos.
3. Las condiciones de edificación e implantación para estos usos serán las siguientes:
1. Condiciones generales:
    1. Se redactarán y tramitarán obligatoriamente planes especiales en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:
      - Comprender terrenos pertenecientes a otro término municipal
      - Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
      - Afectar a la ordenación estructural propuesta por el Plan General.
      - Cuando comprenda una superficie superior a 50 Has.
    2. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, deberá tramitarse un Plan Especial el cual deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.
  2. Condiciones específicas para los usos de infraestructuras:

Las condiciones de edificación para estos usos serán las que por sus características específicas necesiten en cada caso debiendo no obstante observarse las normas generales establecidas en este Plan General y las establecidas en la legislación sectorial aplicable.

No obstante las antenas de telefonía móvil y sus instalaciones anexas no podrán situarse a menos de 500 m. del límite del suelo urbano o suelo urbanizable delimitados por el Plan General ni a menos de 300 m. del límite de las Zonas Arqueológicas de Tipo 1 establecidas en esta normativa. En este sentido las antenas actualmente existentes que no cumplan tales condiciones deberán ser trasladadas a lugares adecuados

3. Condiciones específicas para el resto de usos:
  1. El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la finca vinculada a la actuación.
  2. Se deberá justificar la dotación de acceso, agua, electricidad y depuración de vertidos sin que ello pueda suponer en ningún caso la urbanización de la finca vinculada a la actuación.

3. La edificación o instalación podrá contar, cuando sea necesario, con vivienda guardería de la instalación contabilizando como parte de la misma.
4. El terreno vinculado al proyecto tendrá una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y la ocupación máxima por la edificación será del 5 % excepto en los siguientes casos:
  1. En proyectos y actuaciones que sean promovidos por las administraciones públicas, organismos públicos y organismos privados que desarrollen actividades sin ánimo de lucro el Ayuntamiento podrá modificar dichas condiciones para adaptarse a las necesidades reales del proyecto.
  2. Cuando la implantación de este tipo de construcciones e instalaciones se realice rehabilitando y reutilizando construcciones tradicionales rurales tampoco se exigirán dichas condiciones sino que las construcciones se adaptarán a las necesidades del nuevo uso. A tales efectos se entenderán como tales aquellas edificaciones e instalaciones propias del medio rural que tengan una antigüedad mínima de 50 años, contados desde el año actual (2.002), lo cual habrá de demostrarse con el correspondiente certificado catastral u otro documento acreditativo.

En todo caso, para minimizar su posible impacto ambiental y territorial, las edificaciones e instalaciones se implantarán de forma que no exijan un consumo excesivo de suelo.

5. Los usos que, por su funcionalidad, así lo requieran, podrán desarrollarse mediante la implantación de diversas edificaciones (campamentos de turismo, alojamientos turísticos, granjas-escuela, aulas de naturaleza, etc.).

En el caso de alojamientos hoteleros o turísticos que precisen la ejecución de diversas unidades de alojamiento y estén promovidos por entidades privadas se impondrá en la licencia la condición indivisible de la finca vinculada al proyecto quedando prohibida cualquier segregación o división de la misma con o sin edificación salvo que el uso autorizado se extinga y así se demuestre de forma inequívoca. Tal condición se establecerá en la licencia para su inscripción en el registro de la propiedad.

En todo caso no se autorizarán las actuaciones que, por su entidad y a juicio del Ayuntamiento, puedan suponer la transformación de hecho del carácter rural del ámbito vinculado a la actuación otorgándole características propias del medio urbano.

6. Para aquellos usos que se encuentren regulados por normativas o legislaciones sectoriales en las que se establezcan determinaciones de contenido urbanístico (alojamientos rurales, campamentos de turismo, etc.) se aplicarán, en su caso, las condiciones de edificación establecidas en las mismas y las condiciones urbanísticas establecidas en la presente normativa respecto a todo lo no regulado por aquellas.

#### Artículo 11.3.4. Vivienda unifamiliar aislada.

Se consideran tres tipos diferenciados de vivienda unifamiliar aislada:

1. Vivienda ligada al mantenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales

Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales y obras públicas. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.

2. Vivienda guardería de complejos en el medio rural

Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos o privados singulares que precisen un servicio de guarda.

Las condiciones de edificación se determinarán en el proyecto de la instalación o edificación debiendo ser autorizadas de acuerdo a las características específicas de aquélla.

3. Vivienda unifamiliar aislada cuya necesidad esté justificada y siempre que esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos

Para su implantación se deberán cumplir las condiciones que reglamentariamente se establezcan en desarrollo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En caso de no demostrarse fehacientemente la concurrencia de dichos requisitos será denegada su autorización.

En todo caso se consideran incluidas dentro de este concepto las viviendas tradicionales existentes (cortijos) en el término municipal en las que se permite las obras de conservación, rehabilitación o reforma de acuerdo a las siguientes condiciones:

1. La edificación existente habrá de responder a una tipología rural tradicional debiendo justificarse que tiene una antigüedad mínima de 50 años, contados desde el año 2.002, para lo cual se aportará un certificado referido al catastro correspondiente u otro documento acreditativo.
2. Las edificaciones podrán ser objeto de cualquier obra tendente a la buena conservación de lo edificado, de reforma, de demolición parcial y nueva edificación y, excepcionalmente,

- cuando se encuentren en estado de ruina, de demolición total y obra nueva.
3. Excepcionalmente, con el objeto de realizar las adecuaciones funcionales que requiera el mantenimiento del uso existente, se podrá ampliar la edificación hasta un máximo del 25 % de la superficie construida existente.
  4. Se mantendrá la tipología rural y se usarán materiales similares a los existentes.
  5. La altura será la que tenga la edificación previamente a las obras de reforma o ampliación no pudiendo superar las dos plantas (7 m.) los nuevos elementos construidos.

#### Capítulo cuarto. Normas particulares de las categorías de suelo no urbanizable establecidas

##### Artículo 11.4.1. Condiciones de edificación

Salvo indicación expresa en las distintas categorías de suelo se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas en esta Normativa para cada uno de los usos permitidos.

##### Artículo 11.4.2. Suelo No Urbanizable de Espacios de Valor Ecológico (SNU-VE)

Se incluyen en esta categoría de suelo los ecosistemas de mayor valor ambiental del término municipal los cuales están constituidos por las lagunas (Laguna de la Quinta, Laguna del Rincón del Muerto, Laguna de la Ermita de Los Butaguillos y Laguna del Cortijo Viejo), y los cauces y riberas de los ríos y arroyos existentes de los que destacan el río Guadajoz y el río Marbella con sus bosques de ribera y sus sotos y las zonas de vegetación bien conservada de los arroyos Guadalморal y Villanueva.

En estos espacios, por el alto valor de su vegetación y/o fauna, se propone una regulación normativa que impida su deterioro mediante la prohibición de actuaciones urbanísticas de cualquier tipo.

Usos permitidos:

- Obras de infraestructuras de protección o corrección hidrológica y aquellas que sean necesarias para la conservación de estos espacios o para su regeneración ambiental y paisajística.
- Adecuaciones naturalísticas (senderos, miradores, observatorios)

##### Artículo 11.4.3. Suelo No Urbanizable de Espacios de Valor Agroambiental (SNU-VA)

Se incluyen en esta categoría de suelo las vegas agrícolas de los ríos Guadajoz y Marbella con el objeto de potenciar su valor productivo como zonas agrícolas de regadío y de proteger, simultáneamente, su valor ambiental por la presencia de una vegetación y una fauna singular ligada a sus cauces y riberas.

Para ello se propone una regulación normativa que no suponga deterioro del sistema agroambiental existente diferenciando además la Vega del Guadajoz de la Vega del Marbella ya que este último espacio, por su reducido espacio y su mayor, requiere una mayor restricción de usos.

\* Usos permitidos en el Suelo No Urbanizable de Espacios de Valor Agroambiental "Vega del Guadajoz":

- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, etc.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- Industria vinculada al medio rural que necesariamente deba localizarse en estos espacios.
- Establecimientos de restauración que, por su destino, estén vinculados al medio rural, alojamientos rurales y campamentos de turismo.
- Areas recreativas.
- Vivienda ligada al mantenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.
- Vivienda tradicional existente.
- Infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

En todo caso la implantación de estos usos en zonas que pueden ser inundables estará condicionada a las medidas establecidas en el artº 8.1.22.

\* Usos permitidos en el Suelo No Urbanizable de Espacios de Valor Agroambiental "Vega del Marbella":

- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura excepto las instalaciones ganaderas.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.
- Usos turísticos en edificaciones tradicionales existentes.
- Vivienda tradicional existente.
- Infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

En todo caso la implantación de estos usos en zonas que pueden ser inundables estará condicionada a las medidas establecidas en el artº 8.1.22.

Artículo 11.4.4. Suelo No Urbanizable de Espacios con Fragilidad Ambiental (SNU-FA)

Se incluyen en esta categoría de suelo varias zonas del término municipal caracterizadas por la presencia de alguno o varios de los siguientes elementos: relieve complejo y, generalmente, elevado; fuertes pendientes; suelos muy erosionados; reductos del antiguo monte mediterráneo (monte bajo, matorral y algunos ejemplares de árboles autóctonos) y alta incidencia paisajística. Todas estas características le confieren a estas zonas una alta fragilidad ambiental por lo que es necesario impedir el desarrollo de actuaciones que conlleven un deterioro de las mismas proponiendo, por el contrario, actuaciones de mejora y regeneración ambiental.

Usos permitidos:

- Construcciones destinadas a explotaciones de uso primario que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, etc.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- Usos recreativos y usos turísticos que se implanten en edificaciones tradicionales existentes o cuando se sitúen en áreas que carezcan de vegetación natural y no provoquen procesos erosivos.

En todo caso en el espacio colindante con el Embalse de Vadomojón quedarán permitidos, además, los usos recreativos vinculados a dicho embalse.

- Vivienda tradicional existente.
- Infraestructuras que ineludiblemente deban situarse en estos espacios.

En todo caso quedan expresamente prohibidos los usos extractivos e industriales.

Artículo 11.4.5. Suelo No Urbanizable de Zonas Productivas Agrícolas de la Campiña (SNU-CA)

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos espacios de la campiña caracterizados por la presencia masiva de cultivos de olivar con algunas áreas de cereal y viñedo. En estas zonas se propone su protección debido principalmente a sus valores productivos si bien, debido a su gran extensión y a que no se trata de un recurso natural limitado y/o amenazado, se pretende compatibilizar dicha protección con la posibilidad de realizar, de forma controlada, las construcciones e instalaciones que, con carácter general, se regulan en la normativa del suelo no urbanizable.

- Usos permitidos:

Se permiten en esta categoría de suelo todos los usos regulados con carácter general en la normativa del suelo no urbanizable.

No obstante no se permitirá la implantación de usos industriales que puedan desarrollarse en suelos urbanos o urbanizables calificados para tales usos.

Artículo 11.4.6. Suelo No Urbanizable del Entorno Paisajístico de Baena (SNU-EPB) y Albendín (SNU-EPA)

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellos espacios que conforman el entorno paisajístico de los dos núcleos urbanos existentes en el término municipal (Baena y Albendín) con el objetivo de protegerlo como parte integrante de la imagen tradicional de dichos núcleos.

\* En el caso de Baena este espacio queda delimitado por la futura variante de Baena, la ctra. N-432 y los límites del suelo urbano y urbanizable propuestos. En dicho espacio se pretende impedir la proliferación de actuaciones urbanísticas que puedan provocar algún tipo de impacto

paisajístico sobre el casco urbano, dejar fuera de ordenación todas aquellas construcciones e instalaciones cuya implantación se ha producido de forma ilegal y/o resultan incompatibles con el objetivo perseguido y desarrollar un Plan Especial de Mejora del Entorno Ambiental y Paisajístico de Baena que, tras un análisis y diagnóstico de los impactos existentes, determine las actuaciones de mejor ambiental y paisajística que es necesario desarrollar. En dicho plan especial debe contemplarse también el análisis de la nueva percepción paisajística que se va a tener de Baena desde la futura variante para determinar asimismo las actuaciones paisajísticas que será necesario realizar con el objetivo de mejorar la imagen de la ciudad y del propio trazado de la variante.

De acuerdo a lo expuesto en estas zonas se permiten los siguientes usos o actuaciones siempre que se demuestre que no producen un impacto paisajístico:

- Usos dotacionales ligados a las necesidades de la población de Baena que, por sus dimensiones o especiales características, deban implantarse en el medio rural.
- Usos turísticos y recreativos que no provoquen impacto paisajístico.
- Vivienda tradicional existente.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y entretenimiento de las obras públicas.
- Infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.
- En este suelo quedan incluidas numerosas edificaciones de uso residencial localizadas en las zonas de Manosalva y Cerro del Camello que han sido construidas sin licencia. Estas edificaciones se consideran ilegales y no se permitirán en ellas ningún tipo de obra.

En el caso de Albendín se delimita una pequeña zona rocosa y de monte bajo que rodea el casco urbano conformando un escenario paisajístico que es necesario proteger. Debido a su reducida extensión y a su gran incidencia ambiental se propone prohibir cualquier actuación urbanística en la zona a excepción de las actuaciones de mejora ambiental o paisajística y las infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en la zona siempre y cuando no produzcan impacto ambiental.

#### Artículo 11.4.7. Suelo No Urbanizable del Patrimonio Histórico (SNU-PH)

Integran esta categoría de suelo las edificaciones, infraestructuras y yacimientos arqueológicos situados en el medio rural que, por sus valores históricos y culturales, permiten comprender la evolución histórica de los asentamientos, de los elementos que sucesivamente sirvieron para la articulación territorial y de las actividades productivas comunes que dieron lugar a la creación y consolidación del municipio de Baena.

La actuación de las Administraciones y Entidades Públicas y de los particulares perseguirá los siguientes objetivos en relación con los bienes que conforman el patrimonio histórico rural:

- Fomentar su conservación y rehabilitación.
- Poner en valor socialmente dichos bienes.
- Aumentar su conocimiento actual y en especial sobre su estado de conservación y necesidades de intervención.



En función de los valores históricos, culturales y arquitectónicos el Plan General distingue los siguientes tipos de protección:

1. Protección de las edificaciones e infraestructuras singulares:

Protección integral: se incluyen en este nivel de protección aquellas edificaciones e infraestructuras cuya conservación debe garantizarse íntegramente por tratarse de elementos singulares de notable interés histórico y/o arquitectónico. En general constituyen elementos sobresalientes, cualificadores de su entorno y representativos de la memoria histórica colectiva del medio rural del municipio.

Los elementos incluidos en este nivel de protección sólo podrán ser objeto de obras tendentes a su buena conservación. No obstante podrán demolerse, en su caso, los elementos añadidos que desvirtúen su imagen original. Siempre que sea posible se potenciará el mantenimiento de la función para la que fueron construidos.

Se aplicará esta protección a la Ermita de los Angeles, Noria de Albendín y Puente de Piedra.

Protección tipológico-ambiental: se incluyen en este nivel de protección aquellas edificaciones para las que debe garantizarse la conservación de los elementos que definen su tipología, tales como la disposición relativa de los módulos construidos, de los patios, de las crujías construidas, de las escaleras, de las cubiertas, etc, así como cualquier elemento constructivo-estructural singular que lo caracterice.

Las edificaciones incluidas en este nivel de protección podrán ser objeto de obras tendentes a la buena conservación de lo edificado y de reforma, parcial o general, que no afecten de forma negativa a la definición tipológica que se trata de proteger o a los elementos definidos para conservar. Sin perjuicio de lo anterior podrán demolerse los cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original así como autorizarse obras de reconstrucción o ampliación tendentes a recuperar la imagen original.

Se permitirán los usos originales de la edificación y los cambios de usos para el desarrollo de actividades que estén permitidas según la categoría de suelo en la que se localicen. En este último caso se permitirán las obras necesarias para la adecuación funcional del edificio siempre que ello no incida negativamente en la definición tipológica que pretende proteger.

Se aplicará esta protección a las edificaciones del término municipal de Baena incluidas en el Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares de la provincia de Córdoba realizado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes y que son las siguientes:

- Nombre Hoja Mapa Topográfico 1:10.000 Zona
- Casas del Alguacil 967 (2-2) Olivar
- Casería del Pingorotón 967 (2-2) Olivar
- Casería del Santísimo 967 (2-2) Olivar
- Casería Fajardo 967 (2-2) Olivar
- Casería Nueva o del Pino 967 (2-3) Olivar

- o Caserío de las Angustias 967 (2-3) Olivar
- o Caserío Hornerico 967 (3-1) Media Ladera
- o Cortijo Cobatillas 945 (4-4) Campiña
- o Cortijo Cucarrón 945 (3-4) Campiña
- o Cortijo Gastaceite 945 (3-4) Campiña
- o Cortijo de Izcar 967 (2-1) Olivar
- o Cortijo de los Ciervos de Butaquillos 945 (2-3) Campiña
- o Cortijo del Vado de las Estacas 945 (3-4) Valle Guadajoz
- o Cortijo del Valle 945 (3-1) Campiña
- o Cortijo el Aguilarejo 945 (3-3) Campiña
- o Cortijo el Alamillo 967 (2-3) Olivar
- o Cortijo el Álamo 945 (3-3) Campiña
- o Cortijo del Puente 945 (3-4) Vega Guadajoz
- o Cortijo Mirabuenos Alto 945 (4-4) Olivar
- o Cortijo Dehesa Alta 945 (4-1) Media Ladera-Guadajoz
- o Izcar 945 (2-4) Olivar

## 2. Protección de los yacimientos arqueológicos:

La riqueza del patrimonio arqueológico municipal, fruto del asentamiento de anteriores culturas, impone un tratamiento adecuado de tal patrimonio de modo que se impida la desaparición de tales restos y se favorezca su estudio y pervivencia. En razón de ello, la presente normativa tiende a la preservación de la riqueza arqueológica actualmente conocida, sobre la base de unas concretas medidas de protección que se desarrollan a continuación. En todo caso se considera necesario confeccionar una Carta Arqueológica de Riesgo, instrumento que tiene como objeto prioritario establecer los parámetros para la correcta tutela del Patrimonio Arqueológico del municipio de Baena. Los objetivos son: identificar y evaluar el patrimonio susceptible de ser investigado con metodología arqueológica, en su estado actual; diagnosticar las actuaciones que inciden sobre su conservación y normalizar las intervenciones arqueológicas que se establezcan para su preservación mediante su inclusión en el planeamiento urbanístico en el momento de su redacción o revisión. El plazo para el inicio de la redacción de dicho documento debe ser de un año desde la aprobación definitiva del Plan General. En todo caso para la inclusión en el Plan General de los contenidos de la Carta Arqueológica se tendrá que tramitar la correspondiente Modificación de dicho Plan.

### Listado de yacimientos arqueológicos

	<b>Nombre, Adscripción Cultural, Situación</b>	<b>Hoja Esc. 1/10.000</b>	<b>Coordenadas U.T.M.</b>	
			<b>X</b>	<b>Y</b>
1.	ADALID, CERRO DEL IBÉRICO, ROMANO	945 (3-2)	380.240	4.175.406
2.	ADALID, MOLINO DEL ROMANO	967 (2-2)	380.505	4.165.206
3.	AGUILAREJO IBÉRICO	945 (3-3)	384.750	4.176.600
4.	ALAMILLO, CERRO DEL IBÉRICO, ROMANO	967 (2-3)	376.284	4.159.506
5.	ALBEROS, CERRO DE BRONCE	945 (3-2)	385.663	4.179.500
6.	ALCOBA LA ALTA (I) ROMANO	945 (2-2)	380.400	4.181.490
7.	ALCOBA LA ALTA (II)	945 (2-2)	380.750	4.181.950

	ORIENTALIZANTE, IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL			
8.	ALCOBA LA ALTA (III) ROMANO	945 (2-2)	380.750	4.181.550
9.	ALCOBA LA BAJA BRONCE, IBÉRICO, ROMANO	945 (3-2)	382.165	4.183.015
10.	ALFEREZ, EL CALCOLÍTICO	945 (3-3)	386.900	4.174.625
11.	ALMAYAS, LAS CALCOLÍTICO, ORIENTALIZANTE, IBÉRICO, ROMANO	945 (3-2)	383.660	4.182.255
12.	AMARGUITOS ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-3)	388.000	4.178.200
13.	AÑORAS IBÉRICO, ROMANO	945 (2-2)	380.666	4.179.391
14.	ARROYO DE LA TORRE DEL MORO, CERRO DEL IBÉRICO, ROMANO	945 (3-3)	383.320	4.174.707
15.	ARROYUELOS (I) IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-2)	384.672	4.181.079
16.	ARROYUELOS (II) BRONCE	945 (3-2)	384.600	4.181.400
17.	ARROYUELOS (III) MEDIEVAL	945 (3-2)	384.904	4.180.666
18.	ARROYUELOS (IV) CALCOLÍTICO	945 (3-2)	384.425	4.180.075
19.	BACHILLEJO ROMANO, MEDIEVAL	945 (4-2)	388.627	4.179.927
20.	BAILE, CORTIJO DEL ORIENTALIZANTE	945 (3-2)	386.468	4.182.600
21.	BAJO, CORTIJO ROMANO	945 (4-4)	390.300	4.170.300
22.	BARTOLO, CASA DE IBÉRICO, ROMANO	945 (2-2)	378.750	4.180.850
23.	BEATAS (I), LAS ROMANO	967 (2-2)	380.500	4.165.200
24.	BEATAS (II), LAS IBÉRICO, ROMANO	967 (2-2)	381.000	4.165.650
25.	BERMEJALA, LA IBÉRICO	945 (2-3)	380.309	4.176.917
26.	BICHIRI, PEDRIZA DE BRONCE, ROMANO	945 (4-4)	391.650	4.170.750
27.	BLANCO, CERRILLO ORIENTALIZANTE, IBÉRICO	945 (3-2)	384.632	4.183.652
28.	BLANCO, CERRO BRONCE	945 (3-2)	386.335	4.183.263
29.	BUENAVISTA ROMANO	945 (3-4)	380.800	4.170.850
30.	CABAÑA, CORTIJO DE LA ORIENTALIZANTE, IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-4)	385.541	4.171.778
31.	CADENA, LA CALCOLÍTICO	945 (3-1)	385.200	4.186.100
32.	CALABAZAR, EL ROMANO	967 (3-2)	381.500	4.164.750
33.	CALERA, CERRO DE LA ROMANO	967 (4-1)	393.723	4.169.317
34.	CALONGE, EL IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-2)	383.608	4.181.655
35.	CALVO SÁNCHEZ IBÉRICO	945 (3-2)	383.473	4.180.413
36.	CAMELLO, CERRO DEL ROMANO	967 (3-1)	384.250	4.165.250

37.	CAPELLANÍA, LA CALCOLÍTICO	945 (3-1)	386.887	4.186.000
38.	CAPIROTE, CORTIJO DEL ROMANO	945 (3-3)	384.400	4.176.600
39.	CARABAÑA IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-2)	387.650	4.182.550
40.	CÁRCEL, LA ROMANO	945 (2-2)	378.584	4.180.200
41.	CARRASCALEJO, EL ROMANO	945 (2-4)	377.830	4.173.607
42.	CASCAJARES, LOS ROMANO	967 (4-1)	391.000	4.169.250
43.	CASCO HISTÓRICO MEDIEVAL	967 (3-2)	382.828	4.163.934
44.	CASERÍA, LA IBÉRICO, ROMANO	945 (3-2)	385.454	4.180.425
45.	CASTELLAR, EL IBÉRICO, ROMANO	945 (3-4)	380.778	4.174.254
46.	CASTILLEJO (I), CORTIJO DEL ORIENTALIZANTE, IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-2)	383.668	4.179.879
47.	CASTILLEJO (II), CORTIJO DEL BRONCE, IBÉRICO, ROMANO	945 (3-2)	383.500	4.179.750
48.	CERRO, CORTIJO DEL ORIENTALIZANTE	945 (3-2)	387.625	4.183.500
49.	CIFUENTES ROMANO	967 (3-2)	387.761	4.164.446
50.	COLORADO, CERRILLO ORIENTALIZANTE	945 (3-2)	385.336	4.180.559
51.	COROS, LOS ROMANO	945 (3-2)	383.600	4.182.070
52.	CORTIJO DEL VALLE, CERRO DEL BRONCE	945 (3-1)	386.650	4.184.550
53.	COTILLAS, CERRO ROMANO	967 (3-2)	382.115	4.160.734
54.	CRUZ DE ALCOBA, LA ORIENTALIZANTE, IBÉRICO, ROMANO	945 (3-2)	381.575	4.181.330
55.	CUESTA PALOMA IBÉRICO, ROMANO	945 (2-4)	380.000	4.171.000
56.	CUETO IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-2)	386.350	4.182.000
57.	CUNA, LA BRONCE, IBÉRICO	945 (2-2)	379.589	4.181.324
58.	DELICIA, CORTIJO DE LA ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-2)	382.365	4.180.374
59.	DESPEÑADERO (I), EL IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	967 (3-1)	381.300	4.165.500
60.	DESPEÑADERO (II), EL CALCOLÍTICO	967 (3-1)	381.384	4.165.458
61.	DESPEÑADERO (III), EL ROMANO	967 (3-1)	381.300	4.165.375
62.	DESPEÑADERO (IV), EL ORIENTALIZANTE	967 (3-1)	389.129	4.165.389
63.	DONADÍO DE LAS VENTAS, EL ROMANO	945 (4-4)	395.198	4.171.307
64.	ERMITICAS, LAS IBÉRICO, ROMANO	945 (3-3)	381.625	4.175.485
65.	ESCRIBANA ALTA, LA ROMANO	945 (3-2)	386.016	4.180.131

66.	ESCRIBANA BAJA, LA BRONCE, IBÉRICO	945 (3-2)	385.619	4.180.850
67.	ESPINO, CERRO DEL IBÉRICO, ROMANO	945 (2-4)	378.801	4.174.326
68.	ESTRELLA, CORTIJO DE LA ROMANO	945 (3-2)	383.395	4.183.621
69.	FLORES (I), CORTIJO DE BRONCE	945 (3-2)	385.780	4.182.798
70.	FLORES (II), CORTIJO DE ORIENTALIZANTE	945 (3-2)	385.475	4.183.100
71.	FUENTIDUEÑA BRONCE	945 (3-3)	388.000	4.176.200
72.	GAVIAS (I), LAS ORIENTALIZANTE, IBÉRICO, ROMANO	945 (3-1)	384.668	4.185.880
73.	GAVIAS (II), LAS ORIENTALIZANTE, IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-1)	384.829	4.186.324
74.	GILICA, PIEDRAS DE IBÉRICO, ROMANO	945 (3-1)	379.229	4.178.048
75.	GRANADILLOS (I), ARROYO DE LOS IBÉRICO, MEDIEVAL	945 (3-4)	383.155	4.171.202
76.	GRANADILLOS (II), ARROYO DE LOS ROMANO	945 (3-4)	383.100	4.171.500
77.	GUIJARRAL, CERRO DEL CALCOLÍTICO	945 (3-2)	383.167	4.181.251
78.	HORCA, CERRO DE LA ROMANO	967 (4-1)	392.550	4.169.275
79.	HOSPITAL, PIEDRAS DEL IBÉRICO, ROMANO	945 (3-3)	387.530	4.177.831
80.	HOYA DE SAN SEBASTIÁN (I) ROMANO	967 (3-2)	385.000	4.162.350
81.	HOYA DE SAN SEBASTIÁN (II) ROMANO	967 (3-2)	385.250	4.163.250
82.	HUERTA, CORTIJO DE LA ORIENTALIZANTE	945 (3-2)	385.243	4.181.010
83.	ISLA DE AMORES ROMANO	967 (4-1)	391.375	4.168.650
84.	ISLA, LA ROMANO	967 (4-1)	391.650	4.167.650
85.	IZCAR ORIENTALIZANTE, IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (2-4)	376.861	4.170.843
86.	IZCAR LA ALTA ROMANO	945 (2-4)	377.150	4.170.200
87.	JARDÓN, CABEZO DEL BRONCE, IBÉRICO	945 (4-3)	388.242	4.176.117
88.	JARDÓN, CORTIJO DEL ROMANO, MEDIEVAL	945 (4-3)	389.000	4.175.950
89.	JESÚS, CERRO DE CALCOLÍTICO, BRONCE	945 (3-1)	385.331	4.186.289
90.	JULIÁN GARCÍA, CORTIJO DE ORIENTALIZANTE, IBÉRICO, ROMANO	945 (3-1)	384.900	4.185.550
91.	JUNCAL, LOMA DEL ROMANO	967 (3-1)	383.400	4.165.410

92.	LOBOS, HAZA DE LOS BRONCE	945 (3-3)	382.550	4.175.750
93.	MALA ENTRADA, CORTIJO DE ROMANO	945 (3-1)	383.400	4.184.550
94.	MARQUÉS (I), CASILLA DEL ORIENTALIZANTE	945 (3-1)	383.900	4.185.000
95.	MARQUÉS (II), CASILLA DEL ROMANO	945 (3-1)	384.005	4.184.720
96.	MARTÍN SANCHO ROMANO	945 (3-3)	386.675	4.175.161
97.	MARTÍN SOBRINO ROMANO	967 (4-2)	389.700	4.164.750
98.	MATAS (I), LAS IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-2)	381.200	4.180.100
99.	MATAS (II), LAS ORIENTALIZANTE, IBÉRICO, ROMANO	945 (3-2)	381.075	4.180.300
100.	MIEL, PEÑÓN DE LA ROMANO	967 (4-1)	392.000	4.168.250
101.	MINGUILLAR, CERRO DEL IBÉRICO, ROMANO	967 (3-2)	384.084	4.161.974
102.	MIRABUENOS (I) ROMANO, MEDIEVAL	945 (4-3)	391.800	4.175.250
103.	MIRABUENOS (II) ROMANO	945 (4-3)	390.050	4.174.875
104.	MOLINILLOS, CERRO DE LOS ORIENTALIZANTE, IBÉRICO, ROMANO	945 (4-4)	389.100	4.171.588
105.	MONTECILLO, EL ROMANO	945 (2-2)	379.737	4.180.248
106.	MORANA LA ALTA (I) ROMANO	967 (3-1)	387.250	4.169.550
107.	MORANA LA ALTA (II) ROMANO	967 (3-1)	387.700	4.169.300
108.	MORANA LA BAJA ROMANO	945 (4-4)	388.350	4.170.000
109.	MORENAS (I), CORTIJO DE IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-1)	386.100	4.185.032
110.	MORENAS (II), CORTIJO DE CALCOLÍTICO, ORIENTALIZANTE, IBÉRICO, ROMANO	945 (3-1)	385.250	4.185.400
111.	PADILLA, CORTIJO DE ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-1)	384.489	4.184.494
112.	PÁJARO, CASA DEL IBÉRICO, ROMANO	967 (4-1)	388.524	4.168.250
113.	PALMA BAJA IBÉRICO, ROMANO	945 (2-4)	379.174	4.173.986
114.	PALOMA, CORTIJO DE LA ROMANO	945 (4-2)	387.228	4.182.853
115.	PALOMARES (I) BRONCE, IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (4-2)	389.100	4.179.250
116.	PALOMARES (II) BRONCE, IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (4-3)	389.210	4.178.318
117.	PAVA, CERRO DE LA BRONCE, IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (2-3)	379.150	4.176.900
118.	PAVOS REALES, CORTIJO DE LOS BRONCE, IBÉRICO,	945 (3-2)	381.750	4.179.850

ROMANO			
119.	PEDRIZAS, LAS ROMANO	945 (2-3)	378.097 4.176.375
120.	PEDRO MUÑOZ ROMANO	967 (3-2)	384.147 4.163.946
121.	PEDRO ORTÍZ, CORTIJO DE ROMANO	945 (4-4)	389.000 4.174.200
122.	PEÑAOMAR, CORTIJO DE ROMANO	967 (2-1)	380.050 4.166.400
123.	PERO, CERRO DEL ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-2)	387.800 4.181.077
124.	PIEDRA ESCRITA, LA ROMANO	967 (3-2)	385.200 4.162.350
125.	PIEDRA MORENA, LOMA DE ROMANO	945 (3-3)	388.050 4.174.900
126.	PILAR, ARROYO DEL ROMANO, MEDIEVAL	967 (2-2)	379.335 4.164.662
127.	POZO DEL CALCETÍN, CERRO DEL BRONCE	945 (3-3)	387.300 4.176.400
128.	PRESA, LA ORIENTALIZANTE, ROMANO	945 (4-4)	389.235 4.172.151
129.	QUINTA, LAGUNA DE LA CALCOLÍTICO, IBÉRICO	945 (3-2)	386.939 4.179.867
130.	RABÚA, LA IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	967 (4-1)	392.050 4.166.950
131.	REDONDILLO, CERRO DEL IBÉRICO, ROMANO	945 (2-2)	379.250 4.179.700
132.	REDONDILLO, CORTIJO DEL ROMANO, MEDIEVAL	945 (2-2)	379.240 4.180.065
133.	REVENTONES, CUESTA DE LOS ROMANO	967 (4-1)	390.690 4.166.055
134.	RIVILLAS ROMANO	967 (2-2)	377.014 4.161.376
135.	ROMERA, LA CALCOLÍTICO	945 (3-2)	387.429 4.180.429
136.	ROSA, HAZAS DE LA BRONCE	945 (3-2)	383.550 4.181.000
137.	SALINAS DE SAN JOSÉ (I) BRONCE	945 (3-3)	386.550 4.178.650
138.	SALINAS DE SAN JOSÉ (II) IBÉRICO, ROMANO	945 (3-3)	386.962 4.178.854
139.	SAN ANTONIO DE VALDERRAMA BRONCE, IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-2)	381.950 4.183.750
140.	SANTA CATALINA, CERRO DE ROMANO, MEDIEVAL	967 (3-2)	381.800 4.164.225
141.	SARDINERO, ARROYO DEL ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-1)	386.845 4.186.535
142.	SECANILLO, EL ROMANO	967 (4-1)	391.250 4.168.150
143.	SERRANITO (I), EL ORIENTALIZANTE	945 (3-2)	385.600 4.181.850
144.	SERRANITO (II), EL BRONCE	945 (3-2)	385.300 4.182.300
145.	SERRANOS, LOS IBÉRICO, ROMANO	945 (3-2)	380.847 4.181.178
146.	SILERA, LA ROMANO	945 (4-4)	391.750 4.169.950
147.	SUERTE ALTA (I), CORTIJO DE	945 (4-4)	394.850 4.169.750

LA ROMANO			
148.	SUERTE ALTA (II), CORTIJO DE LA ROMANO	967 (4-1)	393.192 4.169.652
149.	TEJADILO ALTO, CORTIJO DEL ORIENTALIZANTE, IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-1)	384.100 4.185.600
150.	TEJADILLO, CERRO DEL ROMANO	945 (3-1)	383.100 4.184.050
151.	TEJADILLO, EL ROMANO	945 (3-1)	384.300 4.185.400
152.	TÉRMINOS, ARROYO DE LOS ORIENTALIZANTE	945 (2-2)	380.059 4.182.139
153.	TÉRMINOS, CERRO DE LOS IBÉRICO, ROMANO	945 (2-2)	378.259 4.180.960
154.	TIÑOSA CALCOLÍTICO	945 (2-3)	377.100 4.174.750
155.	TORRE DE LAS VÍRGENES IBÉRICO, ROMANO	945 (2-3)	379.451 4.179.171
156.	TORRE DEL MORO, CERRO DE LA BRONCE, ROMANO	945 (3-3)	383.550 4.175.950
157.	TORRE DEL MORO, CORTIJO DE LA ROMANO	945 (3-3)	383.500 4.175.300
158.	TORRE MORANA IBÉRICO TORREPAREDONES	967 (3-1)	387.534 4.168.268
159.	CALCOLÍTICO, BRONCE, ORIENTALIZANTE, IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (2-2)	378.761 4.179.688
160.	VADO DE LOS TOROS, CORTIJO DEL ROMANO	967 (4-1)	392.350 4.165.500
161.	VADO FRESNO (I) BRONCE, ROMANO, MEDIEVAL	967 (4-1)	389.850 4.169.750
162.	VADO FRESNO (II) IBÉRICO	945 (4-4)	389.232 4.171.104
163.	VADO JAÉN (I) ROMANO	967 (4-1)	392.100 4.168.450
164.	VADO JAÉN (II) ROMANO	967 (4-1)	391.850 4.169.400
165.	VADO JAÉN (III) ROMANO	945 (4-4)	391.650 4.169.900
166.	VADO JAÉN (IV) ROMANO	967 (4-1)	391.850 4.168.800
167.	VADO MOJÓN ROMANO, MEDIEVAL	967 (4-1)	391.200 4.167.250
168.	VALLADOLID, CERRO DE ROMANO	967 (3-2)	382.250 4.162.600
169.	VALLE, CORTIJO DEL CALCOLÍTICO, IBÉRICO, ROMANO	945 (3-2)	385.531 4.183.499
170.	VALSEQUILLO CALCOLÍTICO, ORIENTALIZANTE, IBÉRICO, ROMANO	945 (3-2)	381.301 4.180.431
171.	VARILLAS, CORTIJO DE ROMANO	945 (3-2)	383.847 4.182.826
172.	VARILLAS, LOMA DE IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-2)	381.600 4.179.500
173.	VEINTICUATRO, LAS ROMANO	967 (4-1)	390.500 4.167.750
174.	VERTIENTE DEL MORO, CERRO	945 (3-4)	382.500 4.174.000



DE LA IBÉRICO, ROMANO			
175.	VIENTO, CERRO DEL ROMANO	967 (2-2)	378.773 4.163.229
176.	VILLAMARÍN ROMANO, MEDIEVAL	945 (4-3)	388.900 4.177.100
177.	VILLAR ALTO, EL CALCOLÍTICO	945 (4-3)	389.223 4.179.008
178.	VILLAR BAJO, EL BRONCE, IBÉRICO, ROMANO	945 (4-2)	389.271 4.179.988
179.	VILLAR, EL ROMANO, MEDIEVAL	945 (2-4)	377.800 4.170.725
180.	VIÑA, CERRO DE LA BRONCE, IBÉRICO, ROMANO, MEDIEVAL	945 (3-2)	381.013 4.181.289
181.	ZAHURDÓN, EL ROMANO	967 (3-1)	386.800 4.169.100
182.	ZAMBUDIO, CASERÍA DEL ROMANO	967 (3-2)	383.500 4.161.750
183.	ZAMORA, ARROYO BRONCE	945 (3-1)	383.600 4.185.350

### **Zonificación y Catalogación de los Yacimientos Arqueológicos**

Hasta tanto se elabore la Carta Arqueológica de Riesgo del Término Municipal se establece la siguiente zonificación y catalogación arqueológica:

*Zonificación Arqueológica de Tipo 1:* yacimientos arqueológicos de protección integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización. Cualquier operación de otra índole en la zona catalogada de protección integral deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura.

No obstante se permitirán las actuaciones destinadas a la difusión cultural y científica de los mismos, incluyendo las instalaciones necesarias para ello siempre que cuenten con el informe previo favorable de la Consejería de Cultura. En este sentido el Plan propone prioritariamente la ejecución de un Parque Arqueológico en el yacimiento del Cerro del Minguillar que, junto con un Centro de Interpretación Arqueológica que se situaría en sus inmediaciones, constituyen una de las principales propuestas del Plan General para el conocimiento y difusión del patrimonio arqueológico de Baena y su comarca.

En esta zonificación se incluyen los siguientes yacimientos arqueológicos:

- o TORREPAREDONES (159):

Para la delimitación de la Zona Arqueológica de Torreparedones se ha atendido principalmente a la topografía del yacimiento, situado sobre una elevada meseta, que cuenta aún con importantes vestigios de su recinto fortificado. Se ha delimitado básicamente el espacio comprendido dentro del perímetro amurallado que, adaptado a la topografía natural del terreno, bordea el cerro amesetado.

La Zona Arqueológica queda definida y delimitada por una figura poligonal de 13 vértices cuyas coordenadas U.T.M. referidas a la Hoja 945 (2-2) esc. 1/10.000 son:

Vértice	X	Y
1	378.575	4.179.795
2	378.660	4.179.820
3	378.717	4.179.874
4	378.970	4.179.820
5	378.977	4.179.725
6	378.875	4.179.614
7	378.830	4.179.472
8	378.774	4.179.425
9	378.700	4.179.406
10	378.669	4.179.512
11	378.632	4.179.583
12	378.660	4.179.626
13	378.620	4.179.659

Las líneas rectas que unen entre sí los vértices contiguos del polígono tienen las siguientes longitudes (en metros):

Vértices	Metros	Vértices	Metros
1-2	100	2-3	85
3-4	260	4-5	95
5-6	150	6-7	145
7-8	70	8-9	85
9-10	110	10-11	75
11-12	50	12-13	50
13-1	145	-	-

o CERRO DE LOS MOLINILLOS (104):

Para la delimitación de la Zona Arqueológica del Cerro de los Molinillos se ha atendido principalmente a la topografía del yacimiento, situado sobre una suave colina junto al río Guadajoz, en la que se encuentran la mayor parte de los restos arqueológicos. Se ha delimitado básicamente el espacio comprendido dentro del perímetro amurallado que bordea el cerro.

La Zona Arqueológica queda definida y delimitada por una figura poligonal de 11 vértices cuyas coordenadas U.T.M. referidas a la Hoja 945 (4-4) esc. 1/10.000 son:

Vértice	X	Y
1	389.060	4.171.910
2	389.120	4.171.950
3	389.190	4.171.920

4	389.210	4.171.790
5	389.200	4.171.680
6	389.260	4.171.510
7	389.230	4.171.360
8	389.190	4.171.330
9	389.040	4.171.450
10	389.030	4.171.630
11	389.090	4.171.790

Las líneas rectas que unen entre sí los vértices contiguos del polígono tienen las siguientes longitudes (en metros):

**Vértices Metros Vértices Metros**

1-2	70	2-3	80
3-4	130	4-5	100
5-6	170	6-7	160
7-8	60	8-9	190
9-10	180	10-11	160
11-1	120	-	-

- o TORRE MORANA (158):

El criterio seguido para la delimitación de la Zona Arqueológica de Torre Morana se ha basado en la topografía del terreno que forma una pequeña meseta de forma cuadrangular, siendo perfectamente visible el trazado de la muralla defensiva del asentamiento por todo el perímetro, aunque con más nitidez se aprecia en los flancos S. y W. Se ha delimitado, por tanto, el espacio comprendido dentro de lo que sería el perímetro amurallado que bordea el cerro.

La zona arqueológica queda definida y delimitada por una figura poligonal de 7 vértices cuyas coordenadas U.T.M., referidas a la Hoja 967 (3-1) esc. 1/10.000, son:

Vértice	X	Y
1	387.480	4.168.300
2	387.560	4.168.330
3	387.590	4.168.300
4	387.590	4.168.250
5	387.560	4.168.220
6	387.510	4.168.210
7	387.430	4.168.250

Las líneas rectas que unen entre sí los vértices contiguos del polígono tienen las siguientes longitudes (en metros):

**Vértices Metros Vértices Metros**

1-2	100	2-3	50
-----	-----	-----	----

3-4	50	4-5	40
5-6	60	6-7	55
7-1	60	-	-

o IZCAR (85):

El criterio seguido para la delimitación de la Zona Arqueológica del Cortijo de Izcar se ha basado en la topografía del terreno que forma una amplia meseta, siendo perfectamente visible el trazado de la muralla defensiva del asentamiento por todo el flanco S. El trazado se intuye en los sectores restantes. En la zona intramuros delimitada se encuentran la mayor parte de los restos arqueológicos. Se ha delimitado, por tanto, el espacio comprendido dentro de lo que sería el perímetro amurallado que bordea el cerro.

La zona arqueológica queda definida y delimitada por una figura poligonal de 12 vértices cuyas coordenadas U.T.M., referidas a la Hoja 945 (2-4) esc. 1/10.000, son:

<b>Vértice</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	376.800	4.170.970
2	376.980	4.171.020
3	377.070	4.170.940
4	377.080	4.170.850
5	376.980	4.170.740
6	376.960	4.170.660
7	376.940	4.170.650
8	376.860	4.170.710
9	376.710	4.170.740
10	376.660	4.170.800
11	376.590	4.170.810
12	376.570	4.170.850

Las líneas rectas que unen entre sí los vértices contiguos del polígono tienen las siguientes longitudes (en metros):

<b>Vértices</b>	<b>Metros</b>	<b>Vértices</b>	<b>Metros</b>
1-2	190	2-3	120
3-4	85	4-5	140
5-6	90	6-7	30
7-8	100	8-9	110
9-10	80	10-11	75
11-12	40	12-1	250

o CERRO DEL MINGUILLAR (101):

El criterio seguido para la delimitación de la Zona Arqueológica del Cerro del Minguillar se ha basado en la topografía del terreno que forma una suave meseta, sobre el

río Marbella, y los afloramientos del recinto fortificado del oppidum. El trazado se intuye en los sectores restantes. En la zona intramuros delimitada se encuentran la mayor parte de los restos arqueológicos. Se ha delimitado, por tanto, el espacio comprendido dentro de lo que sería el perímetro amurallado que bordea el cerro.

La zona arqueológica quedaría definida y delimitada por una figura poligonal de 12 vértices cuyas coordenadas U.T.M., referidas a la Hoja 967 (3-2) esc. 1/10.000, son:

<b>Vértice</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	383.948	4.161.977
2	384.029	4.162.019
3	384.225	4.162.040
4	384.266	4.161.998
5	384.221	4.161.917
6	384.090	4.161.901
7	383.993	4.161.875

Las líneas rectas que unen entre sí los vértices contiguos del polígono tienen las siguientes longitudes (en metros):

<b>Vértices</b>	<b>Metros</b>	<b>Vértices</b>	<b>Metros</b>
1-2	97	2-3	196
3-4	57	4-5	89
5-6	123	6-7	115
7-8	106	-	-

*Zonificación Arqueológica de Tipo 2:* se aplica principalmente a los yacimientos arqueológicos detectados en superficie o cuya situación permita suponer la existencia de restos arqueológicos enterrados y ocultos. En todo caso se incluyen en esta categoría el resto de yacimientos arqueológicos detectados en el término municipal que no han sido incluidos en la categoría de Tipo 1.

Cautelarmente y hasta que no se demuestre la inexistencia de restos arqueológicos se establece en cada uno de estos yacimientos una zona de protección definida por un círculo con un radio de 100 m. centrado en el punto señalado mediante coordenadas en los planos de ordenación.

En estos yacimientos, previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras, es preceptivo un informe arqueológico negativo para lo cual se procederá a la realización de un sondeo arqueológico previo.

En todo caso, previo a la obtención de licencia de obras se acometerán los oportunos sondeos de cuyos resultados, positivos o negativos (según valoración de la Comisión Provincial de Patrimonio a tenor del informe arqueológico) dependerá la concesión o no de la misma por parte del Ayuntamiento.

En el caso de resultar viable la concesión de licencia por no existir restos que haya que proteger o por ser compatible su protección con la localización de una posible instalación o edificación se admitirán en estas zonas los mismos usos que resulten compatibles según la categoría de suelo no urbanizable en la que se localicen.

### **Normativa de carácter general de protección del patrimonio**

La normativa siguiente será de obligado cumplimiento:

- Ley 16/1985 de 25 junio del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto nº111/1986, de 10 de Enero de desarrollo parcial de la Ley.
- Ley 1/1991, de 3 de Julio de Patrimonio Histórico de Andalucía. (B.O.J.A. 13 de Julio de 1991.)
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (BOJA nº 43 de 17 de marzo)
- Orden de 28 de Enero de 1985, por la que se regula el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 10 de Octubre de 1985, complementaria de la Ley anterior.
- Resolución de 28 de Abril de 1988 de la Dirección General de Bienes Culturales por la que se desarrolla la Orden de 28 de Enero de 1985.
- Orden de 30 de Octubre de 1992, del Consejero de Cultura y Medio Ambiente, por la que se modifica el artículo 15 de la Orden de 28 de Enero de 1985.
- Decreto 32/1993, de 16 de Marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, etc.

En todo caso en las zonas que no existan yacimientos arqueológicos detectados tan pronto como se descubra su existencia el Ayuntamiento adoptará las medidas suficientes que garanticen la protección del mismo. Este pondrá en conocimiento de la Delegación Provincial de Cultura la existencia del descubrimiento, atendiendo a las obligaciones establecidas por la Legislación y en aplicación del artículo 50 de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### **Artículo 11.4.8. Suelo No Urbanizable de Vías Pecuarias (SNU-VP)**

Las vías pecuarias del término municipal se consideran como suelo no urbanizable de especial protección de acuerdo 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.

Aunque dichas vías pecuarias se localizan en los planos de ordenación, a los efectos de su protección se tendrá en cuenta el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias aprobado por Orden Ministerial de 12 de marzo de 1959, debiendo en todo caso solicitarse de la Consejería de Medio Ambiente el deslinde de las mismas.

*Usos compatibles*

1. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.
2. Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.
3. En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.
4. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, se podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando exentos de dicha autorización los titulares de las explotaciones colindantes con la vía pecuaria así como los trabajadores de las mismas. En cualquier caso, se mantendrá la prohibición de circular con vehículos motorizados en el momento de transitar el ganado y en aquellas vías pecuarias que estén calificadas como de especial importancia, por sus características propias, como el uso ganadero que soporten o su valor para la ordenación del territorio, así como por sus posibilidades de uso público o porque alcancen un importante valor como corredores ecológicos, para su tutela, protección y fomento.

#### *Usos complementarios*

1. Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el artículo 4, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.
2. Cuando el desarrollo de usos definidos en el apartado anterior sea consecuencia de una actividad colectiva y organizada, requerirá la previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Dicha autorización deberá solicitarse con una antelación mínima de quince días al desarrollo de la actividad, debiendo contener indicación expresa de si la actividad conlleva la necesidad de la instalación de equipamientos, en cuyo caso deberá aportarse junto a la solicitud información sobre la localización y características de los mismos.

Cuando la actividad conlleve la instalación de equipamiento, con carácter previo a dictar resolución, por la Delegación Provincial se requerirá al Ayuntamiento correspondiente para que en el plazo de 10 días emita informe al respecto.

La resolución de autorización deberá incluir, en su caso, las medidas de cautela necesarias sobre la instalación de dichos equipamientos para garantizar la integridad de la vía pecuaria, entre las que se podrá contemplar el establecimiento de una fianza y/o aseguramiento. En todo caso, dichos equipamientos deberán ser desmontables.

3. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.
4. El régimen previsto en el número 2 del presente apartado no será de aplicación a la instalación de equipamientos destinados al fomento del uso público de las vías pecuarias.

#### Artículo 11.4.9. Suelo No Urbanizable de Zonas con Potencialidad para Usos Turístico-Recreativos (SNU-TR)

Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos existentes en el entorno del Cerro del Minguillar, entre el antiguo camino de Zuheros y la carretera N-432. Se trata de un espacio que, aunque presenta ciertos valores ambientales, como parte de la vega y riberas del río Marbella, se considera que la protección de los mismos es compatible con la posible localización de usos turístico-recreativos y didácticos cuya funcionalidad requiere una implantación en un entorno ambiental cualificado.

En este sentido hay que señalar que Baena necesita espacios ligados al ocio y al turismo y este espacio reúne buenas condiciones para su desarrollo. Por ello se plantea una propuesta que permita la localización de estos usos mediante su declaración de utilidad pública o interés social dejando la posibilidad de su desarrollo bien por parte de la iniciativa privada o bien por parte de la Administración Pública.

\* Usos permitidos:

- Almacenes de aperos y casetas para establecimiento de instalaciones relacionadas con el uso dominante de las explotaciones agrícolas existentes.
- Usos turísticos
- Usos recreativos
- Usos dotacionales de granja-escuela y aula de naturaleza. De forma especial se considera que esta zona es potencialmente muy adecuada para la implantación del futuro Parque Temático del Olivar que el Consejo Regulador del Aceite de Baena pretende desarrollar.
- Vivienda tradicional existente.
- Infraestructuras que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

#### Artículo 11.4.10. Suelo No Urbanizable de Cauces

Se incluyen en esta categoría los cauces naturales no incluidos en la categoría de Suelo No Urbanizable de Espacios de Valor Ecológico así como sus zonas de servidumbre de cinco metros establecidas por la legislación de aguas.

Este suelo es inedificable permitiéndose sólo las actuaciones previstas por la legislación de aguas vigente.

#### Artículo 11.5.10. Suelo No Urbanizable de Infraestructuras

Se considera como Suelo No urbanizable de Infraestructuras todo aquel que haya sido o esté destinado a la ejecución de alguna infraestructura (viaria,



energética, de telecomunicaciones, etc.) que haya de emplazarse en el medio rural. Dicha clasificación se establece sin perjuicio de la consideración como Sistema General que puedan tener dichas infraestructuras.

Las condiciones de implantación de estas actuaciones están sujetas a la legislación sectorial vigente en cada caso y a las Normas Generales de Protección del Plan General.

No obstante en el caso de las antenas de telefonía móvil y sus instalaciones anexas no podrán situarse a menos de 500 m. del límite del suelo urbano o suelo urbanizable delimitados por el Plan General ni a menos de 300 m. del límite de las Zonas Arqueológicas de Tipo 1 establecidas en esta normativa. En este sentido las antenas actualmente existentes que no cumplan tales condiciones deberán ser trasladadas a lugares adecuados.

# Título Duodécimo. Regulación de Usos

## Capítulo 1. Condiciones Generales

### Artículo 12.1.1. Definición

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas, a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales) u ordenanzas o normas municipales pudieran ser de aplicación..
2. En particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1.992, de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas
3. Una Ordenanza Municipal de Aperturas desarrollará los aspectos concretos técnicos y de regulación de las Normas contenidas en este Título.

### Artículo 12.1.2. Tipos de Usos

El Plan establece dos niveles de asignación de usos: global y pormenorizado, que se corresponden con los niveles de desagregación propia de la ordenación general o sectorial y de parcela concreta. Además en relación con su posible implantación en el territorio en: admisibles, compatibles y prohibidos. Según esta tipificación, las regulaciones de zona, área o ámbito se efectúan con arreglo a los criterios siguientes:

1. Usos admisibles:
  1. Uso global.

Es aquel que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de un ámbito, zona, área de reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

2. Uso pormenorizado.

Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad a lo que se indica en el presente Título y se determina para cada parcela en los planos de Clasificación y Calificación del Plan.

3. Usos compatibles.

Son aquellos:

1. Que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas, en el Título de Ordenanzas de Edificación, o en los planes de desarrollo.
2. Que pueden sustituir al uso pormenorizado, con los mismos parámetros previstos para esa parcela por el Plan, y las condiciones reguladas por estas Normas o

por los planes de desarrollo para el nuevo uso que efectivamente se implanten.

## 2. Usos prohibidos

Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos por las Normas de este Plan o por las Ordenanzas de los Planes Parciales al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.

### Artículo 12.1.3. Regulación de los usos

#### 1. Usos obligados.

Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no están prohibidas en el presente Plan General o, en su defecto, los usos característicos asignados a donde se ubiquen dichas edificaciones.

La autorización de un uso pormenorizado distinto del obligado estará sometida al procedimiento de modificación de uso establecido en estas Normas.

#### 2. Usos provisionales.

Los que no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal; para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan General. Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la legislación vigente.

#### 3. Usos Fuera de Ordenación.

Aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 137 de la ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía Ley 1/1997, de 18 de junio, y a las Disposiciones Transitorias de estas Normas.

#### 4. Usos fuera de ordenanza.

Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados en este Título, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del mismo. No obstante será exigible la adaptación a estas Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

5. Usos existentes o preexistentes.

Aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y cuando ello es preceptivo, posean licencia de apertura.

Artículo 12.1.4. Cambio de uso

1. Se entiende por cambio de uso la alteración del uso pormenorizado de una parcela individual; se efectuará mediante un expediente de modificación de usos, que se regula en estas Normas.
2. Los cambios de uso habrán de atenerse, en lo esencial, a los mismos criterios y compatibilidades planteados por este Plan.
3. En ningún caso, se podrá aumentar el aprovechamiento total del ámbito objeto del cambio.
4. El Ayuntamiento podrá marcar objetivos mas explícitos, si así lo considera, a través de modificaciones o planeamiento, sobre las condiciones generales a que han de sujetarse los cambios de uso, basadas en una política que tienda a la conservación de aquellos que sean de interés.
5. Se verifiquen, en todo caso, las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado.
6. En los edificios catalogados se podrá cambiar el uso existente por otro que no sea incompatible con las características y tipo de obras permitidas en su nivel de catalogación.

Artículo 12.1.5. Regulación genérica de los usos según los distintos tipos de suelo

1. Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado. La regulación de los usos globales se realiza mediante la calificación de la división del suelo indicado en estas Normas. En cualquier caso, el uso global industrial será incompatible con el uso global residencial, salvo que el Plan expresamente manifieste su compatibilidad.
2. En suelo urbano no remitido a planeamiento especial de reforma interior, el Plan General regula los usos globales y, compatiblemente, los usos pormenorizados. En los edificios catalogados el régimen de usos se define específicamente en la ficha que los regula.
3. En suelo urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en suelo urbanizable programado, el Plan General asigna, en cada ámbito o sector, los usos globales y, en su caso, los usos y tipologías pormenorizadas. La regulación de los globales compatibles en el caso que el Plan no los asigne y de los usos pormenorizados se contendrá en el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo que, cuando se trate de planeamiento especial de reforma interior, podrá restringir la localización y características de los usos admisibles, así como incorporar usos no previstos en el Plan General que sean compatibles con los expresamente admisibles. En el suelo

urbano el uso pormenorizado podrá ser modificado por los planes especiales. En el suelo urbanizable programado lo serán por el planeamiento de desarrollo del sector.

4. En el suelo urbanizable no programado, el Plan General señala los usos globales y los incompatibles. La regulación de los usos globales compatibles y de los usos pormenorizados se efectuará en el correspondiente Programa de Actuación o Plan Parcial de cada etapa.
5. En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos permitidos y prohibidos, definiendo los tipos de usos que pueden ser autorizados. Dicha regulación se contiene en el Título del Régimen del Suelo No Urbanizable de esta Normativa.
6. En suelo de sistemas generales, el Plan General establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que se estime más conveniente remitir esta última al planeamiento de desarrollo correspondiente.

#### Artículo 12.1.6. Tipos de usos según su régimen de utilización

1. Uso público o colectivo: aquel que es susceptible de utilización y disfrute por cualquier ciudadano, independientemente de su titularidad pública o privada.
2. Uso privado: aquel cuya utilización y disfrute esta limitado por razón de dominio o propiedad.

#### Artículo 12.1.7. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos

1. Edificio exclusivo.

Toda edificación dedicada a un uso determinado, y además, en las condiciones establecidas en éste título, a otros usos, siempre que los mismos sean admisibles en la zonificación correspondiente y necesarios para el desarrollo del referido uso.

2. Edificio aislado.

Todo edificio exclusivo ubicado en una parcela cuya edificación e instalaciones mantengan una distancia determinada por su ordenanza concreta con la linde de la parcela más cercana.

#### Artículo 12.1.8. Servidumbres

Componen la servidumbre de los diferentes usos el conjunto de espacios libres que, por razón de su inmediación y vinculación a los mismos, no pueden ser edificados.

Dichas servidumbres no serán de aplicación a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General que, contando con la pertinente licencia municipal, sean conformes y compatibles con la ordenación y calificación de este Plan.

#### Artículo 12.1.9. Clases de usos

A los efectos del presente Plan General los usos se clasifican según su función en los siguientes grupos:

1. Las zonas podrán ser destinadas a los siguientes usos:
  1. Residencial
    1. Unifamiliar.
    2. Plurifamiliar.
  2. Industrial.
    1. Primera Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
    2. Segunda Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.
    3. Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.
    4. Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio ambiente urbano.
  3. Terciario.
    1. Hospedaje u hotelero.
    2. Comercio.
    3. Oficinas.
    4. Recreativo.
    5. Hostelería.
2. Los usos dotacionales podrán ser destinados a los siguientes usos:
  1. Equipamiento comunitario.
    1. Educativo.
    2. Servicios de interés público y social:
      - Cultural.
      - Asistencia sanitaria.
      - Bienestar social.
      - Religioso.
      - Otros Servicios urbanos.
      - Cementerios y Tanatorios
    3. Deportivos.
  2. Parques y jardines públicos.
  3. Transportes y comunicaciones:
    1. Red Viaria.
    2. Aparcamientos.
  4. Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

## Capítulo segundo. Uso residencial

### Artículo 12.2.1. Definición y clases

1. Artículo 12.2.1. Definición y clases
2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:
  1. Residencia: Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan relación o no de parentesco.
    1. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:
      1. Vivienda en edificación unifamiliar.

Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda, con acceso independiente y exclusivo.

2. Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva.

Todo edificio destinado a residencias familiares, con dos o más viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

2. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o Comunidad Autónoma, se distinguen con independencia de la anterior clasificación:

1. Vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a los condicionamientos técnicos, jurídicos y económicos derivados de aquel. Podrá ser vivienda a precio tasado, vivienda de protección oficial, etc.

2. Vivienda libre.

Cuando no esté sometida a régimen específico de protección por el Estado o Comunidad Autónoma.

### Capítulo tercero. Uso industrial

#### Artículo 12.3.1. Definición y clases

1. Es el uso industrial que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas a continuación y que sólo podrán desarrollarse en edificio o zonificación exclusivo:

o Industria:

1.1 Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

1.2 Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

1.3 Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.

1.4 Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.

- o Talleres industriales, relacionados con artes y oficios que entrañen molestias a viviendas próximas, tales como:

1.5 Talleres de carpintería (metálica, de madera, etc..)

1.6 Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...).

- o Almacenes preferentemente de mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluidas pues la venta directa al público. Se admite, no obstante, que en este apartado queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos almacenados, tales como:

1.7 Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

1.8 Almacenamiento, distribución y/o manipulación industriales de productos peligrosos. Estas normas definen los tres grados de peligrosidad siguientes:

1. Peligrosidad alta.

- Líquidos con punto de inflamación inferior a +23°C.
- Materiales criogénicos.
- Materiales que pueden formar mezclas explosivas en el aire.
- Líquidos o gases licuados de petróleo.
- Materiales de combustión espontáneo en su exposición al aire.
- Sólidos capaces de inflamarse por debajo de los 100°C.

2. Peligrosidad media.

- Líquidos con punto de inflamación entre 23 y 61 °C.
- Sólidos que comienzan su ignición entre los 100 y los 200°C.
- Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

3. Peligrosidad baja.

- Líquidos con punto de inflamación superior a 61°C.

Artículo 12.3.2. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad  
Atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:

1. Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
2. Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.



3. Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.
4. Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

#### Artículo 12.3.3. Primera categoría. Industrias compatibles con la zonificación residencial

1. Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial o de primera categoría a aquellas instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas puedan ubicarse en áreas residenciales.
2. Corresponden a los grupos 1.3 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 12.3.1; con las siguientes condicionantes
  1. Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.
  2. Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
  3. Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.
  4. Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.
  5. Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u que otras fuentes de energía.
  6. Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.
  7. Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industria de primera categoría,

- o Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.
- o Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- o Lavado y engrase de vehículos a motor.
- o Talleres de reparaciones eléctricas.
- o Emisoras de Radio.

#### Artículo 12.3.4. Segunda categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial

Se consideran industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial, o de segunda categoría, a aquellas industrias que pudiendo causar ciertas molestias, estas pueden ajustarse a unas condiciones mínimas que garanticen la calidad ambiental del entorno próximo residencial. Corresponden a las clasificadas en los grupos 1.3, 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 12.3.1, y las de almacenaje y comercio de mayoristas y las de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico no

clasificables como industrias de primera categoría; y con los siguientes condicionantes:

1. Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad media o alta.
2. Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).
3. Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores peligrosos para las personas o los bienes.
4. Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
5. Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con las Disposiciones legales de aplicación.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industrias de segunda categoría,

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Estudios de rodaje y grabación.
- Emisoras de televisión.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

Artículo 12.3.5. Tercera categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica

Se corresponden con aquellas áreas de uso preferentemente industrial incompatibles con el uso residencial, en la que se agrupan industrias muy diversas, tanto por su tamaño como por su actividad. En unos casos no responden a una ordenación especializada y en otros casos su ordenación responde al desarrollo de figuras de planeamiento específicas.

Se consideran industrias de tercera categoría, las no clasificables como industrias de primera o segunda categoría; con los siguientes condicionantes:

1. Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.
2. Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

Artículo 12.3.6. Cuarta categoría. Industrias incompatibles con el medio urbano

Se consideran industrias de cuarta categoría, las que no puedan ser clasificadas como pertenecientes a la primera, segunda o tercera categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

#### Artículo 12.3.7. Regulación del uso industrial

1. La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros, así como en las condiciones particulares de uso de cada una de las ordenanzas específicas.
2. Además de la normativa específica que les fuera de aplicación, las industrias se ajustarán a toda la legislación sectorial que les sea de aplicación, tanto sobre protección atmosférica y ambiental, ruidos, peligrosidad, seguridad e higiene en el trabajo etc., así como a lo indicado por estas Normas.
3. Si una instalación, produce residuos que, por sus características, no pueden ser recogidos por los servicios municipales de limpieza, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.
4. Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de su actividad, de otras expresamente destinadas a operaciones de carga y descarga en función de las necesidades reales de la actividad. Necesidades que deberán venir ambas motivadas en el proyecto de ejecución.
5. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas, podrá redactar y aprobar ordenanzas específicas reguladoras de los usos industriales que, sin contradecir las determinaciones del Plan General, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales (aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, ruidos, protección contra incendios y explosiones, etc...), de acuerdo con los estudios que existan al respecto.

#### Artículo 12.3.8. Condiciones de funcionamiento del uso industrial

1. A pesar de lo dispuesto en la presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruido, vibraciones, malos olores, humos suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.
2. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:
  1. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radiactivas en el punto o puntos en donde se pueden originar,

- en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
2. En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares. En todo caso tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire.
  3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efecto
    1. Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materiales explosivos, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que dicten por los diferentes organismo estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a otros destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría Tercera.

2. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.
3. Ruidos. En este aspecto se deberá cumplir lo precisado en el Reglamento de Calidad del Aire de la comunidad Autónoma de Andalucía.
4. Vibraciones. En este aspecto se deberá cumplir lo precisado en el Reglamento de Calidad del Aire de la comunidad Autónoma de Andalucía.
5. Deslumbramiento. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.
6. Olores y otras formas de contaminación del aire. En este aspecto se deberá cumplir lo precisado en el Reglamento de Calidad del Aire de la comunidad Autónoma de Andalucía.

#### Artículo 12.3.9. Vertidos industriales

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las

instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Los residuos tóxicos o peligrosos que puedan generarse en las actividades deberán gestionarse de acuerdo con la legislación vigente, en especial las determinaciones establecidas en las siguientes disposiciones:

- Ley 20/1986, Básico de Residuos Tóxicos y Peligrosos y Real Decreto 823/88, Reglamento de la Ley.
- Decreto 283/1995, Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 28 de Febrero de 1989, que regula la gestión de los aceites usados.

#### Artículo 12.3.10. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles

Se considera como un caso singular dentro del uso industrial y como tal será tratado, calificando el Plan General a determinadas instalaciones de este tipo existentes con zona Industrial, subzona (IND-G)

Para la autorización de nuevas implantaciones deberá tramitarse un "Plan Especial", en el que se garantice la resolución de las condiciones de edificación, ordenación, usos compatibles, accesibilidad, protección, impacto ambiental, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones: separaciones, altura, etc., en relación a la zona en que se ubiquen. En ningún caso el índice de edificabilidad superará al de la zona en que se sitúe, con un máximo de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Se distinguirá entre unidades de suministro y estaciones de servicio, según el grado de servicios de que se dote la instalación.

En estos casos será discrecional para el Ayuntamiento la apreciación de la conveniencia u oportunidad de su instalación, y por consiguiente de la tramitación del Plan Especial referido en el párrafo anterior. Por ello, la denegación del trámite del Plan Especial, no dará lugar a ningún tipo de indemnización.

En el suelo no urbanizable, este tipo de instalaciones, se entienden incluidas dentro de las "vinculadas al entretenimiento y servicios de las obras públicas", regulándose por lo dispuesto en la normativa de esta clase de suelo.

Las estaciones de servicio sólo podrán desarrollarse en edificio exclusivo.

### Capítulo cuarto. Uso terciario

#### Artículo 12.4.1. Definición y clases

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.
2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:
  1. Hospedaje.
  2. Comercio.

3. Oficinas.
4. Recreativo.
5. Hostelería.

#### Artículo 12.4.2. Hospedaje

1. Hospedaje es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias de estudiantes, colegios mayores universitarios... Igualmente se entenderán dentro de este uso, las instalaciones de hospedaje al aire libre como campings, campamentos o albergues en los que las actividades se desarrollen, fundamentalmente, al aire libre.
2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas sólo en el caso de que disponga de elementos de acceso y evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio, así como de instalaciones generales (luz, agua, teléfono, etc.) igualmente independientes de las del resto del edificio.
3. Los parámetros de ordenación por la edificación serán los aplicables por la Ordenanza de la zona que corresponda.

#### Artículo 12.4.3. Comercio

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando:
  1. Se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor.
  2. Desarrollan actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o realizan reparaciones de los mismos.
  3. Se entenderán específicamente incluidos en este grupo, además de las anteriores, las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.
2. Una actividad de este grupo podrá desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el apartado 1.b de este artículo, en edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse en planta baja y/o sótano.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:
  1. En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
  2. En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.
  3. Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que:

El espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m<sup>2</sup> de superficie útil.

4. En caso de que en el edificio existan viviendas, estas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores, independientes.
5. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de un paso intermedio, con puerta de salida resistente a las condiciones que obligue la ley contra incendios.
6. La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura mínima libre para semisótano o sótano será de 2,50 m.
7. Por razones compositivas del espacio urbano y de concordancia con el resto de edificios al que deberá ajustarse así como al entorno de la calle, no se admitirán fachadas ciegas, ni disonantes en términos arquitectónicos, debiendo, en todo caso, mantener la iluminación natural a través de la fachada.
8. Igualmente, como en cualquier otro uso los locales comerciales, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de las presentes Normas.

#### Artículo 12.4.4. Gran superficie comercial o centro comercial

1. A los efectos de este Plan se considerará como gran superficie comercial o centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 2.500 m<sup>2</sup>.
2. Se entenderá por superficie de venta aquella en la que se almacenen artículos para su venta directa y sea utilizable efectivamente por el consumidor, esté cubierta o no, exceptuando el resto de superficies tales como aparcamientos, oficinas, centros recreativos, almacenes de stocks.
3. Se entenderá como centro comercial, a los efectos del apartado primero de este artículo, el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

#### Artículo 12.4.5. Instalación de grandes superficies comerciales

1. Las instalaciones de grandes superficies comerciales mayores de 2.500 m<sup>2</sup> o ampliaciones deberán tramitarse mediante planeamiento especial, siguiendo los trámites que al respecto se indican en el artículo siguiente. No se podrá dar licencia de obras sin haber obtenido conjuntamente la licencia de instalación; en caso contrario será directamente responsable la persona física o jurídica por cuenta de la que se realizaren las obras.

#### Artículo 12.4.6. Tramitación de grandes superficies comerciales

1. El promotor o promotores de una gran superficie comercial deberán presentar la siguiente documentación, sin perjuicio de la propia de

los planes especiales y de otras que establezcan las ordenanzas municipales aplicables:

1. Lo exigido por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y las Normas que la desarrollen, para la obtención de Informe Ambiental.
2. La prevista en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en particular a lo referente previsto en el artículo 30 de la misma, y en su caso, aquellas otras Normas e instrumentos de ordenación que la desarrollan.
3. Aquella que permita valorar los efectos de la instalación que se propone, a fin de valorar la adecuación de la instalación solicitada a los usos del suelo previstos en el planeamiento territorial y urbanística en vigor, sin perjuicio de los que procedan en relación con el otorgamiento de la correspondiente licencia de obras, y al menos sobre los siguientes factores de impacto:
  1. La saturación de sistema viario por el incremento de desplazamientos motorizados y, en concreto, su relación con la red viaria, las vías afectadas, y la garantía del tráfico de entrada y salida.
  2. Su accesibilidad y aparcamientos.
  3. Las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, así como de los suministros de energía eléctrica.
2. Durante el período de información pública del plan especial se dará audiencia al expediente y se oirá a las organizaciones más representativas de los comerciantes, consumidores y sindicatos de trabajadores, así como a la Cámara Oficial de Comercio e Industria.
3. Terminado el período de información pública el expediente junto con los informes referidos en los párrafos a), b) y c) del apartado anterior deberá remitirse a la Consejería competente en materia de comercio interior para su informe preceptivo en los términos indicados por la Ley de Comercio Interior de Andalucía de 10 de enero de 1996. En el supuesto de que sean favorables los informes, el Ayuntamiento adjuntará el informe de los servicios municipales sobre la solicitud de la licencia,
4. Si pasados dos meses no se hubiese notificado al Ayuntamiento, dejando a salvo los períodos de subsanación de deficiencias, se entenderá el informe como positivo.

El informe desfavorable sobre la adecuación del proyecto será vinculante para el Ayuntamiento, que deberá denegar la licencia.

#### Artículo 12.4.7. Oficinas

1. Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.



Se incluyen igualmente 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 presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:
  1. Despachos profesionales, consultas médicas...
  2. Talleres domésticos de relojeros, joyeros...
  3. Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, Colegios Profesionales...
3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:
  1. Si el acceso a las actividades clasificadas en este grupo se realiza a través de elementos de evacuación de un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, no podrán superar los 500 m<sup>2</sup> de superficie construida.
  2. Las actividades del tipo a) y b) de éste artículo, se considerarán clasificadas como uso residencial, si se realiza en dependencias compartidas con viviendas y no ocupan más del 40% de la misma.
  3. Una actividad del tipo c) de éste artículo, podrá ejercerse en un edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo.

#### Artículo 12.4.8. Recreativo

Comprende:

1. Salones de recreativos y de juegos, así como bingos, casinos, etc. Estas actividades no podrán instalarse en edificios destinados total o parcialmente a uso educativo.
2. Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.
3. Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, auditorios, parques de atracciones, etc. Esta actividad sólo podrá instalarse en parcela exclusiva.

Los apartados a y b de este grupo podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados independiente del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono...) asimismo totalmente independientes de los del resto del edificio, y que no se desarrolle por encima de la planta segunda del mismo (PB+2).

#### Artículo 12.4.9. Hostelería

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.
2. Se distinguen las siguientes categorías:
  1. Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.

2. Instalaciones con actividad musical, tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, tablaos, discotecas, etc.

Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, podrá producir, en el caso de encontrarse en edificios con uso de viviendas, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 h. y las 9 h., con niveles superiores a los límites mas bajos admisibles para cualquier uso compatible con la vivienda.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento regulará, si así lo considerase, una Ordenanza de Apertura para este tipo de instalaciones y similares.

#### Artículo 12.4.10. Calles de Uso Comercial Preferente Zona Casco Antiguo

1. Calle Juan Rabadán.
2. Calle Galana.
3. Calle Juan Valera.
4. Calle Barras de Oro.
5. Calle Albaicín.
6. Calle Puerta Córdoba desde la Travesía de Francisco Valverde hasta el final.
7. Calle Matías Amo desde calle Crespo a la calle Alamillo.
8. Calle Amador de los Ríos
9. Plaza Francisco Valverde
10. Plaza Clemente Valverde.
11. Calle Llano de Santa Marina.
12. Calle Cava
13. Calle Coro desde la Iglesia Santa María la Mayor hasta la Plaza Marinalb
14. Plaza Marinalba hasta la calle Ariiba y el tramo hasta la calle Cava.
15. Calle Llaneta y Plaza Diamantino García.
16. Calle Ruiz Frías
17. Calle Santo Domingo Henares
18. Calle Mesones.
19. Calle Cañada.
20. Calle Nicolás Alcalá.
21. Plaza de la Constitución.
22. Calle Rosales excepto el 1º tramo entre Amador de los Ríos y Nicolás Alcalá.

#### Zona Ensanche

1. Avda. Padre Villoslada desde calle Duque de Sessa hasta calle Poeta Francisco de Baena.
2. Calle Poeta Francisco de Baena desde Avenida Padre Villoslada hasta calle Mateo Gayá.
3. Calle Albendín desde calle Hermanos Bermúdez Cañete hasta calle Antonia de Prado.
4. Calle José Baena.
5. Calle Blanca de los Ríos.
6. Calle Travesía de la Avenida de Cervantes.
7. Avenida de Cervantes entre calle General Morales y calle Salvador Muñoz.

8. Calle Salvador Muñoz entre Avenida de Cervantes y calle Antonio Machado.
9. Avda de Castro del Río entre Llano del Rincón hasta calle Antonio Salamanca "El Soldao".
10. Avda. Cañete de las Torres desde su inicio hasta Avenida de San Carlos de Chile
11. Calle Rey Fernando.
12. Ascensión de Prado entre Avenida Cañete de la Torres y Calle Colodrero y Villalobos.
13. Calle Duque de Ahumada desde la calle Capitán Ignacio de la Moneda hasta calle Arquitecto Mateo Gayá.
14. Avda. Padre Villoslada desde la Avda de Cervantes hasta la calle Duque de Sessa
15. Calle Catedrático Alcalá Santaella desde su inicio hasta la calle Duque de Ahumada.
16. Calle General Morales
17. Plaza de Andalucía.
18. Calle Doctora Martínez Casado.
19. Calle Natalio Rivas entre Plaza Alcalde de la Moneda y Cruce con Fernández de Córdova.
20. Calle Adolfo de los Ríos actualmente Juan Torrico Lomeña.

## Capítulo quinto. Equipamiento comunitario

### Artículo 12.5.1. Definición y clases

1. Se define como uso de equipamiento comunitario (EQ), público o privado, el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.
2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen:
  1. Educativo (E):

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, conservatorios etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

1. Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años),
  1. En edificios educativos y/o religiosos, exclusivos.
  2. En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.
2. Los centros escolares, academias, centros universitarios;
  1. En edificios educativos exclusivos.
  2. En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m<sup>2</sup> de superficie construida, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas salvo en caso de emergencia.

3. Las academias de baile, danza o similares.
  1. En edificios educativos exclusivos.
  2. En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.
2. Servicios de interés público y social (SIPS):

Los que se destinan a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales.

1. Cultural.

Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (recintos de ferias de muestras, centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, teatros, auditorios al aire libre, etc.).

Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se considerarán designadas en este.

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, las actividades socioculturales y de relación sólo podrán ejercerse en planta por debajo de la tercera (incluida), con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio y con la adecuada insonorización.

2. Uso de asistencia sanitaria.

Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc.

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- En edificio sanitario exclusivo.
- En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

3. Bienestar social.

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes y residencias infantiles, albergues públicos, red de paradores públicos u otras similares...).

## Condiciones de aplicación de la residencia comunitaria.

0. En el caso de residencia de ancianos será de aplicación lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza sectorial.

1. Estas actividades sólo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.
- En edificios destinados a viviendas, únicamente en planta baja, primera y segunda, con elementos de evacuación adecuados independientes de los del resto del edificio.
- En edificio educativo o religioso, exclusivos, únicamente en planta baja, primera y segunda.

4. Religioso.

Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.).

En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja y en primera cuando éste esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

5. Otros servicios urbanos.

Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, policía, guardia civil, prisiones, centros tutelares de menores), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y se mantiene el estado de los espacios dedicados a telefonía (centrales de telefonía) y energía eléctrica (centros de transformación media y alta técnicos). Se incluyen asimismo las oficinas de las administraciones públicas y sus instalaciones complementarias (infraestructuras, centros de control animal, etc.), mercados públicos. Se incluyen también en este grupo los usos propios de defensa, mediante los que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

6. Cementerios y tanatorios.

Mediante el que se proporciona el enterramiento o incineración de los restos humanos. Las nuevas implantaciones de este uso sólo serán admisibles en suelo no urbanizable.

Si la instalación se refiere exclusivamente a tanatorio, este podrá implantarse en suelos con calificación industrial IND-4.

### 3. Deportivo (D):

Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia de deportistas, aulas de enseñanza deportiva, u otras que tengan este carácter complementario).

En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, sólo podrán ejercerse actividades de este grupo en plantas sótano y baja. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 250 m<sup>2</sup> de superficie construida.

En aquellos edificios exclusivos dedicados a este uso (pabellones polideportivos, piscinas, campos de deportes, estadios de atletismo o polideportivos, etc.), podrá admitirse la implantación de usos complementarios que, sin predominar sobre el principal, coadyuven al buen funcionamiento social del mismo (usos de hostelería, recreativos, galerías comerciales, oficinas, etc.), siempre que no se incumpla la normativa sectorial de compatibilidad con el uso principal y, en conjunto, no se supere el 35% de la ocupación total de la instalación.

En ningún caso se tratará de usos independientes en su régimen jurídico de propiedad y registral, del deportivo que los sustenta, no pudiendo alterarse mediante estas instalaciones la calificación de EQ Deportivo que el Plan General asigna.

En caso necesario el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial que garantice la idoneidad de la implantación en relación a la zona en que se encuentra el equipamiento en cuestión.

## **Capítulo sexto. Parques y jardines públicos**

### Artículo 12.6.1. Definición y clases

1. Comprende los espacios libres destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto:
  1. Garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.
  2. Mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos.
  3. Proteger y aislar las vías de tránsito rápido.
  4. Desarrollar juegos infantiles.
  5. Aislamiento de las zonas o establecimientos que lo requieran.
  6. Obtención de mejores condiciones estéticas de la ciudad.
  7. Cualquier otra finalidad análoga (recintos feriales estacionales, etc.).
2. A los efectos de su regulación pormenorizada se distinguen:
  1. Parque urbano.

Que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a la mejora de la salubridad y la calidad ambiental.

2. Jardín.

Que corresponde a los espacios ajardinados urbanizados destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno.

3. Área ajardinada.

Que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y al acompañamiento del viario.

Artículo 12.6.2. Condiciones de aplicación

El desarrollo de cualquier actividad dentro de los espacios destinados a zonas verdes requerirá un informe previo –no vinculante- de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento competentes en materia de medio ambiente en el que se valorará la repercusión de la actividad sobre las condiciones medioambientales.

Artículo 12.6.3. Parques urbanos y jardines

1. En los parques de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, además del uso como zona verde se admiten los deportivos, sociales, recreativos y de aparcamiento con las siguientes restricciones:
  1. La ocupación del suelo por todos ellos no será superior al veinte por ciento (20 por 100) de la extensión total del parque.
  2. En caso de instalaciones deportivas descubiertas el porcentaje de ocupación podrá llegar al veinticinco por ciento (25 por 100).

La construcción de estas instalaciones, requerirá la redacción de un Proyecto de Obras de iniciativa municipal que habrá de valorar las necesidades sociales en la zona y garantizar la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental del parque o jardín. En el caso de tratarse de usos recreativos de elevado impacto o implantación extensiva (cines al aire libre, auditorios, parques de atracciones o temáticos, etc.) el Ayuntamiento podrá garantizar la oportunidad de la implantación mediante la exigencia de tramitar un Plan Especial con los objetivos básicos de desarrollar el sistema de espacios libres destinados a parques públicos, zonas verdes y sistema de equipamiento comunitario, garantizando en todo caso la protección y compatibilidad de las implantaciones pretendidas con el espacio libre.

2. En los parques de superficie inferior a cinco mil (5.000) metros cuadrados sólo se admite además del uso como zona verde o espacio libre, el de construcciones de carácter temporal o definitivo, en régimen de concesión administrativa tales como templetas, quioscos, pequeños locales para esparcimiento colectivo, etc. La edificabilidad

de estas instalaciones no deberá exceder del cinco por ciento (5 por 100) de la superficie del terreno.

No obstante, a criterio municipal se permitirá, en su caso, justificadamente, la disposición de instalaciones vinculadas al uso y mantenimiento de las zonas verdes, con una ocupación máxima del 5% de la extensión total del jardín, debiendo redactarse a tal efecto Proyecto de Obras de Urbanización de iniciativa municipal que garantice la adecuación de las instalaciones al carácter ambiental de los jardines.

#### Artículo 12.6.4. Ordenación de espacios libres y jardines

Los proyectos correspondientes definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo y ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

A su vez, se adoptarán a los siguientes criterios:

1. Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
2. La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la ciudad, evitándose que por su inadaptación se produzca un sobrecoste en la conservación de las mismas.
3. La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En caso de pendientes acusadas, deberán éstas ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo debidamente integradas.
4. Deberán incluirse en el proyecto las instalaciones propias de estos espacios, tales como kioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.
5. Se proyectarán las infraestructuras que se requieran en el parque, tales como alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.
6. El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras e instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.
7. Se elaborará un presupuesto de las obras a realizar como también de la conservación de las mismas incluyendo las zonas ajardinadas e instalaciones.
8. Se podrá autorizar el vallado y cerramiento de estos espacios siempre que se garantice su apertura al uso público general durante el horario que establezca el Ayuntamiento.

#### Artículo 12.6.5. Servidumbres

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.

### **Capítulo séptimo. transporte y comunicaciones**

#### Artículo 12.7.1. Definición y clases

1. Se define como usos para el transporte y las comunicaciones (STC) los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y



mercancías, así como los complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:
  1. Red viaria.

Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y los medios de transporte colectivos en superficie habituales de las áreas urbanas (autobuses, metro ligero, etc)

2. Aparcamientos.

Destinados al estacionamiento de vehículos.

3. Centros Logísticos de Transportes.

Destinados a la optimización del tránsito de mercancías y cargas, su fraccionamiento y distribución, etc., así como al descanso, control, seguridad y actividades complementarias, relacionadas con el transporte por carretera, ferroviario y aeroportuario.

#### Artículo 12.7.2. Condiciones de aplicación

Las condiciones que se señalan para los transportes y las comunicaciones serán de aplicación a los terrenos que el Plan General destine a este fin, así como a los que se puedan destinar en los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo.

### **Sección 1ª. RED VIARIA**

#### Artículo 12.7.3. Clasificación de la red viaria

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:
  1. Carreteras, circunvalaciones, enlaces y travesías. Son las autovías y carreteras, así como las de unión entre ellas atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por la mezcla de un tráfico no urbano generado o atraído por las zonas contiguas a la vía. Vías de penetración son la prolongación de los accesos principales en el interior de la ciudad.
  2. Vías Primarias. Son las de acceso a distritos y barrios, dando continuidad a los colindantes y tramando las vías de carácter superior.
  3. Viario Medio. Son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial de los diferentes usos, o que por su longitud salen fuera del ámbito del barrio o distrito, pero que no poseen las condiciones suficientes de continuidad o capacidad para ser clasificadas dentro de las vías primarias.
  4. Distribuidores de barrio. Son aquellas vías de menor intensidad en cuanto a tráfico, pero de gran importancia en la ordenación del área en que se encuentran, y cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el tramado viario local hacia las vías de jerarquía superior.

5. Viario Local. Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.
  6. Sendas peatonales. Las destinadas a la circulación de peatones.
2. En suelo urbano directo, los planos de "Alineaciones y Rasantes" determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, completarán esta ordenación.

En suelo urbano remitido a PERI y en suelo urbanizable programado, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido en estas Normas.

#### Artículo 12.7.4. Condiciones de desarrollo de la red viaria

1. Para la ejecución, reforma o ampliación de las autopistas, autovías y vías primarias, el Ayuntamiento podrá considerar la necesidad de formular Planes Especiales para desarrollar las propuestas efectuadas por el Plan General. Dichos Planes Especiales podrán alterar las condiciones de trazado, sin que ello implique modificación de elementos, siempre que no supongan cambio sustancial de la ordenación vigente.
2. La ejecución, reforma o ampliación de las anteriores vías en las que sus condiciones estén suficientemente definidas por el Plan General, se podrá desarrollar mediante su inclusión en el Plan Parcial del sector de planeamiento donde estén enclavadas. o bien directamente, si la ejecución corresponde a la Administración municipal o a cualquier otro organismo competente, estatal, autonómico o provincial.

En todo caso, precisarán Proyecto de Urbanización, salvo que por revestir evidente simplicidad sea suficiente la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras.

#### Artículo 12.7.5. Condiciones específicas de las vías públicas

1. Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.
2. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante cesión de la cota  $\pm 0$ . En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.
3. Para los terrenos que a la entrada en vigor del Plan General se encuentren en la situación a que se refiere al punto anterior, se les reconoce la existencia de una servidumbre un favor del municipio.

El Ayuntamiento estará facultado para exigir de inmediato la utilización pública de la calle, pudiendo los propietarios proponer la cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes al Ayuntamiento de la cota  $\pm 0$ . En todo caso, estos espacios deberán estar dotados de la totalidad de los servicios previstos en estas Normas y en perfectas condiciones de urbanización.

#### Artículo 12.7.6. Regulación de caminos

1. Se definen como caminos las vías de servicio o de carácter complementario de actividades implantadas en suelo no urbanizable.
2. Corresponde a los titulares del camino su construcción, conservación y reparación.
3. La apertura de caminos está sujeta a licencia municipal, con cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
  1. Estudio justificativo de la necesidad de su apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural o uso de los permitidos por el Plan General en el Suelo no Urbanizable.

La necesidad se presume implícita en la solicitud de licencia deducida por órganos de la Administración, por lo que quedan exceptuados de este requisito.

2. Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.
3. La licencia podrá ser denegada cuando a criterio de la Administración concedente no quedase suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

#### Artículo 12.7.7. Vías pecuarias

Las vías pecuarias serán compatibles con su destino; en caso de desafectación, el Plan General y su planeamiento de desarrollo regularán su ordenación y finalidad, siendo preferente su integración en la red de caminos y vías rurales y de espacios libres o lúdicos como interconectores entre ciudad y territorio.

#### Artículo 12.7.8. Servidumbre y afecciones de carreteras, caminos y vías primarias

1. Los terrenos adyacentes a las carreteras, en tanto estas mantengan dicha consideración a tenor de lo preceptuado en la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, estarán sujetos a las limitaciones derivadas de la citada legislación y en particular al respeto y mantenimiento de la zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación en las magnitudes exigidas para cada categoría de vía.

La línea de edificación, en las vías primarias que discurran o sean colindantes con el suelo urbano de este Plan General, serán las definidas en los planos de alineaciones.

El planeamiento parcial en suelo urbanizable precisará, previa fijación de alineaciones, la zona de protección de las carreteras con arreglo a las determinaciones generales y particulares contenidas en este Plan.

Según lo establecido por la Diputación Provincial en su informe de fecha 22-4-2003 los tramos de las carreteras provinciales CP-54 "De Albendín": tramo comprendido entre sus pk 1,750 a 2,600; CP-111+112 "De la Cruz de la Zamajona": tramo comprendido en su inicio en una bolsa de suelo urbano, con uso industrial y sistema de interés público y social y CP-104 "De las Vegas de Albendín": tramo de unos 255 m. en su inicio dentro del perímetro urbano, tendrán la consideración de tramo urbano debiendo regularse su protección en lo que se refiere a autorizaciones según lo indicado en el artículo 62, puntos 3 y 4 de la Ley de Carreteras de Andalucía. Asimismo

corresponderá al Ayuntamiento de Baena acometer las obras de saneamiento necesarias para proveer el tramo del conveniente drenaje superficial, alterado como consecuencia de la implantación de bordillo, acerados y/o anulación de obras transversales de paso de agua de la carretera, con que la dotación de características urbanas ha provisto a la carretera.

2. Los terrenos comprendidos dentro de la línea de edificación serán inedificables. No obstante, siempre que no exista proyecto de expropiación ni esté en contradicción con la banda de protección señalada en este artículo, podrá acumularse el aprovechamiento de estos suelos en la parte no afectada por la línea de edificación, de conformidad con la clasificación y calificación del suelo establecida en el Plan General.
3. En los caminos y carreteras secundarias abiertos al uso público, la zona de servidumbre será de ocho metros como mínimo siempre que no esté consolidada una línea de edificación anterior a la aprobación de este Plan; en dicho caso, el Ayuntamiento considerará la necesidad de mantener dicha servidumbre o acomodarse a lo establecido por la nueva alineación.
4. La zona de dominio público en los caminos y carreteras secundarias incluirá al menos una franja de tres (3) metros de anchura a partir del límite de la calzada.

## **Sección 2ª. APARCAMIENTOS**

### Artículo 12.7.9. Definición

1. Se define como aparcamiento al espacio fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.
2. Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones destinados al estacionamiento temporal de vehículos.

### Artículo 12.7.10. Condiciones de aplicación

1. Podrán autorizarse en edificios exclusivos previa petición justificada, que analice adecuadamente su incidencia en el tráfico y prevea su régimen de explotación.

En este tipo de casos los edificios deberán ajustarse a los parámetros definidores de la ordenanza de zona de que se trate, pudiéndose justificadamente proponer ajustes de éstos con los límites propios de un Estudio de Detalle. Por tanto el volumen y altura máxima en metros se regirá por la ordenanza, y no el número de plantas, que se derivará de los parámetros propios de altura libre entre plantas de estos usos.

2. La autorización municipal estará condicionada al estudio del posible efecto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Igualmente se condicionará a la existencia real del déficit a paliar.

### Artículo 12.7.11. Reservas de espacios para aparcamientos

1. En suelo urbano consolidado la reserva de aparcamientos será como mínimo de uno por vivienda.

2. En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, la reserva mínima a establecer en los planes parciales, será como mínimo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable. En el suelo urbanizable al menos un 50 % de la dotación se ubicará al aire libre, aneja a la red viaria.

En suelo urbano sujeto a planes especiales de reforma interior la dotación de aparcamientos no será inferior a una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de techo edificable de cualquier uso.

3. Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, y los Planes Especiales -si ello es coherente con su finalidad-, habrán de prever, además, suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada uso en los párrafos siguientes de éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.
4. Los Planes Parciales para uso industrial o terciario establecerán, por encima de las anteriores regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers u otros medios de transporte previsible de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos.
5. En usos dotacionales, la reserva de plazas de aparcamiento se establecerá en función de la demanda efectiva de dichos usos. La dotación mínima será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

#### Artículo 12.7.12. Reservas de aparcamiento por usos

1. Para los edificios de nueva planta, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan en el apartado siguiente.

Se exceptúa de lo anterior los edificios correspondientes al ámbito de Protección Ambiental del Casco Antiguo, donde se estará a lo dispuesto en su normativa específica.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:
  1. Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos de vivienda, incluidas zonas comunes o una plaza por vivienda, se utilizará la mas restrictiva de estas dos opciones.

Sólo se eximirán de esta obligación de disponer de aparcamiento o garaje, ya sea en subsuelo o en superficie, aquellos solares situados en zonas consolidadas por la edificación y que no sean consecuencia de nueva parcelación, en los que se demuestre la imposibilidad de introducir o sacar un vehículo a la vía pública.

Para las viviendas de promoción pública, cualquiera que fuera su régimen, la dotación mínima será de una plaza por cada 100m<sup>2</sup> construidos de vivienda, incluidas zonas comunes, sin perjuicio de que, cuando razones urbanísticas o de otra naturaleza lo aconsejen, se exija motivadamente, el mismo

estándar de aparcamiento de las viviendas que no tengan tal calificación de públicas.

2. Para todo otro uso diferente al de vivienda, se hará la previsión de plazas correspondiente al uso obligado en proyecto y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup>. de oficina, por cada 25 m<sup>2</sup>. de techo comercial de establecimiento >2.500 m<sup>2</sup>. y por cada 50 m<sup>2</sup>. de techo comercial de establecimiento < 2.500 m<sup>2</sup>.
3. Por industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial, una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta.
4. Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

5. Hoteles y residencias. Las reservas mínimas serán las siguientes:
  - Instalaciones de 5 estrellas: 1 plaza por cada 3 habitaciones.
  - Instalaciones de 4 estrellas: 1 plaza por cada 4 habitaciones.
  - Instalaciones de 3 estrellas: 1 plaza por cada 5 habitaciones.
  - Instalaciones de 2 o menos estrellas: 1 plaza por cada 6 habitaciones.
6. Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.
7. Bibliotecas, galerías de arte, y museos públicos: deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m. en establecimientos de más de 1.600 m<sup>2</sup>.
8. Centros de mercancías. Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

Lo dispuesto en los anteriores apartados, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambio de uso.

En caso de edificios destinados a diversos usos, el número mínimo de plazas de aparcamiento se determinará en función del número de plazas asignado a cada uno de los usos.

## **Capítulo octavo. Servicios técnicos e infraestructuras urbanas**

### **Artículo 12.8.1. Definición**

1. El uso de infraestructuras y servicios básicos (STI) lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y

a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como los centros de transformación o producción de energía, así como los de almacenamiento y distribución de combustible.

2. Los elementos de este sistema podrán ser:

1. Lineales.

Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.

2. No lineales.

Que incluye, asimismo, los embalses, depósitos, depuradoras, vertederos de basura, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además, tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

Artículo 12.8.2. Localización

Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan General califica áreas concretas asignándolas a este uso, y definiéndolas como Sistema General de Infraestructura de servicio, de acuerdo con los motivos y regulación que se contienen en los artículos de estas normas.

Artículo 12.8.3. Centrales de telefonía

Aquéllos elementos técnicos o instalaciones, tales como las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc, propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier clase de suelo, siempre que cumplan su reglamentación específica y sectorial de carácter nacional y autonómico, así como las ordenanzas municipales que al efecto promulgue la entidad local. Su implantación será, en todo caso, a través de la tramitación de los correspondientes Planes Especiales temáticos.

Artículo 12.8.4. Líneas aéreas de Alta Tensión

Quedan prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión en suelo urbano y urbanizable.

Las existentes en suelos con dicha clasificación se considerarán en situación de fuera de ordenación, a los efectos del Artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997 de 18 de junio, en los artículo 7.4.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, entre

tanto no se acometa la urbanización de los terrenos, en cuyo momento deberán subterranizarse.

En suelo urbano incluido en unidad de ejecución y en suelo urbanizable programado corresponderá dicha carga de subterranización –en la proporción que la normativa sectorial determine-, como cualquiera otra de urbanización, a los propietarios de la unidad.

En el resto de los casos, en función de la peligrosidad de las líneas existentes, de su afección medio-ambiental, de los programas de obras existentes en la zona, de las dificultades técnicas por el voltaje de las líneas, y de las disponibilidades presupuestarias, el Ayuntamiento con fondos propios y/o externos irá acometiendo como desarrollo de este Plan General un programa de subterranización a medio plazo, pudiendo valorar para ello la posibilidad de repercutir parte de dichas cargas en la zona de que se trate.

En el suelo no urbanizable y en los espacios protegidos que por Orden al respecto determine la Comunidad Autónoma, los tendidos aéreos de alta tensión quedarán sometidos a las Normas de Protección de la Avifauna del Decreto 194/1990, de 19 de junio.

#### Artículo 12.8.5. Servidumbres

1. Las servidumbres de cada instalación se ajustarán a los reglamentos y disposiciones que promulguen los organismos e instituciones competentes.
2. No obstante, se adaptarán como valores mínimos, salvo justificación en contrario:
  1. En grandes canalizaciones de servicios y conducciones especiales, diez (10) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.

A estos efectos, se consideran conducciones especiales o canalizaciones de servicio aquellos sistemas que o bien recogen un gran número de trazados en su interior, o suponen una instalación de tipo singular, tales como las grandes líneas de transporte de energía, los oleoductos, canales, etc

2. En otro tipo de conducciones e infraestructuras generales de servicio urbano, cinco (5) metros a cada lado de la franja que determina el trazado.



# Título decimotercero. Regulación del Suelo Urbano

## Capítulo primero. Determinaciones generales del suelo urbano

### Artículo 13.1.1. Zonas

El suelo Urbano se regula estableciendo las siguientes Zonas a efectos de aplicación de normativa específica:

- EDIFICIOS PROTEGIDOS (EP)
- ZONA CASCO ANTIGUO (CA)
- ZONA ENSANCHE (E)
- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)
- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UA)
- ZONA DE CIUDAD JARDÍN (CJ) ZONA ALBENDIN (A)
- ZONA DE INDUSTRIA (IND)
- ZONA DE COMERCIO (CO)
- ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EQ)

A los efectos de precisar la normativa de aplicación a cada zona, se dividen estas en subzonas que se diferencian por variaciones en el valor de algunos parámetros de la ordenación y la edificación, y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas diferenciales. Las subzonas se describen en el capítulo correspondiente a cada zona en este Título Decimotercero.

### Artículo 13.1.2. Ordenanzas de la edificación y usos

Las Normas contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento.

## Capítulo segundo. Normas generales de edificación

### Artículo 13.2.1. Parcela

1. Es toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.
2. La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
3. Cuando en las Ordenanzas de Zona ó en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
4. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 258.1.a) del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
5. Parcela mínima: se considerara como parcela mínima aquella de superficie igual a 70 m<sup>2</sup> y fachada de 6 m. salvo que con carácter particular se defina otra.
6. Se exceptúan de esta condición aquellas parcelas históricas de menor dimensión.

#### Artículo 13.2.2. Solar

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

#### Artículo 13.2.3. Definiciones relativas a la edificabilidad

##### 1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas o Altas.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos, las plantas diáfanos, los pasajes públicos y los porches cubiertos computarán a estos efectos en un cincuenta por ciento.

No computarán a efectos de edificabilidad el sótano y los semisótanos que se destine a garaje, almacenes, trasteros, servicios e instalaciones, ligados a los usos que se implanten en la parcela.

##### 2. Índice de edificabilidad bruta o de zona:

Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en  $m^2/m^2$  s (metros cuadrados de techo/ metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

##### 3. Índice de edificabilidad neta para cada uso:

Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en  $m^2/m^2$  s (metros cuadrados de techo/ metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

#### Artículo 13.2.4. Ocupación de parcela

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.
3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela.
4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos Zonas Verdes y Deportivo de los contenidos en las presentes

Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados, salvo en aquellos casos en los que la ordenanza de la zona lo prohíba expresamente.

Artículo 13.2.5. Alineación del vial.

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

Artículo 13.2.6. Línea de fachada

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

Artículo 13.2.7. Alineación de edificación

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir ó no con la línea de fachada.

Artículo 13.2.8. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores en cada una de las Ordenanzas de Zona y la zonificación de alturas especificada en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan.

1. En la tipología plurifamiliar con plaza o jardín interior se admitirá una planta menos en las edificaciones que viertan a la plaza o jardín interior.
2. En el número total de plantas se incluirán entreplantas. Las plantas bajas a las que se autorice, en función de su uso excepcional, superar la altura máxima, se computarán como dos plantas. Los sótanos y semisótanos no computarán como una planta siempre que la cota inferior del forjado de la planta baja, no sea superior a 1 metro respecto a la rasante de la vía pública medido según se describe en el apartado 1º de este artículo. (es decir en el punto medio de la fachada o en caso de más de 10 m. de fachada a 5 m. del punto más bajo. En ningún caso la altura de la planta baja podrá superar los 4 m. de altura medidos de esta misma forma con excepción de lo referido en el artículo siguiente para parcelas de uso industrial.
3. La altura de la planta baja se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior de cada solar, y desde la rasante oficial hasta el plano inferior del forjado de la primera planta, en el caso de que la longitud de la fachada sea igual o menor a 10 metros; si sobrepasara, se tomará a los 5 metros del punto más bajo, pudiendo escalonar la planta baja cuando por efecto de la pendiente alcance la altura mínima permitida.
4. La altura de las plantas superiores se medirá de plano inferior a plano inferior de forjado. Los escalonamientos a que se hace referencia en el número anterior podrán repercutir en las plantas superiores.
5. La altura del sótano o semisótano, se medirá de plano superior de forjado o losa a plano superior de forjado de planta baja. El resto de los sótanos se medirá de la forma establecida en el apartado núm. 2 anterior.
6. La altura de las diferentes plantas oscilará entre 2,70 y 4 m. Excepcionalmente en planta baja, debidamente justificado podrá alcanzarse una altura máxima de 4,50 m. solo en parcelas calificadas de uso industrial exclusivo. Los sótanos tendrán como mínimo 2,40 m. Lo que equivale a 2,5 m. libres en plantas superiores y 2,20 m. libres en sótano como mínimo.

El Ayuntamiento, atendiendo a la composición de conjunto, podrá exigir una altura determinada entre plantas, y siempre dentro de los límites anteriores.  
Artículo 13.2.9. Profundidad de la altura máxima

1. En solares con fachada a calles con distinto número de plantas, se podrá alcanzar, con cualquiera de ellas, hasta el comienzo del fondo edificable máximo exterior de la contraria.
2. En las lindes en que se produzcan cambios en el número de plantas, el edificio de mayor altura se retranquera 2 m. con respecto a la linde en aquellas plantas que sobrepasen el número máximo de plantas de la parcela colindante en la profundidad del fondo edificable exterior, para así permitir abrir huecos sobre su propio solar, tratándose como fachada el paramento resultante.

Artículo 13.2.10. Criterios de medición de alturas

1. La altura del edificio se medirá, desde la cota inferior de referencia de alturas hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta, o con el plano superior de último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.
  1. En cubiertas planas, por encima de la altura reguladora máxima, solo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas y cajas de escalera, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45 grados que se apoya en la cara inferior del forjado de la última planta en su intersección con los planos de fachada. El total de superficie que en los conceptos anteriores se sitúe por encima de la altura máxima permitida, no superará el 20% de la superficie de la cubierta.
  2. En cubiertas inclinadas, no podrá sobresalir ningún elemento sobre el plano inclinado, no pudiendo este superar en ningún caso los 45 grados sobre la horizontal y debiendo coincidir el arranque de los faldones inclinados con el plano superior del último forjado, o en su ausencia, con el que establezca la altura libre de la última planta.
2. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:
  1. En cubiertas inclinadas, la línea de cumbre no podrá sobrepasar la altura de 2,75 metros sobre la altura máxima.
  2. 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 1,20 si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes, en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura.
  3. Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 13.2.26. de estas Normas.
  4. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativos.

Los espacios interiores que puedan resultar de los cuerpos de edificación contemplados en los apartados anteriores, no serán, en general habitables ni ocupables, salvo en los términos que anteriormente se contemplan, o cuando expresamente se diga lo contrario en las Ordenanzas de Zona.

Artículo 13.2.11. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1. Edificios con frente a una sola vía.
  1. Si la longitud de la fachada es igual o menor a 10 metros, la altura máxima se tomara en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.
  2. Si la longitud de la fachada sobrepasa los 10 metros, la altura máxima se tomara en la vertical a 5 metros del extremo mas bajo de la fachada.

Se podrá escalonar la planta baja cuando por efecto de la pendiente del terreno se alcance la altura mínima permitida.

2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.
  1. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1. 1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
  2. Si las alturas reguladoras fueran diferentes, se tomara el numero de plantas definido en los planos. Si hubiera algún error en la cartografía o se hubieran producido cambios en el parcelario, la longitud del frente que “da la vuelta” a la esquina no sobrepasara los 18 metros desde la esquina una vez salvado el chaflán.
3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuos que no formen esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

En caso de que no pueda disponerse patio interior de manzana por la proximidad entre las calles, la altura reguladora será la correspondiente a cada calle, situándose el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas.

En todo caso esta línea quedará a una distancia no inferior a 3 m de la alineación correspondiente a la calle más estrecha. Los casos especiales que no queden comprendidos en esta norma serán resueltos por los servicios técnicos en razón del paisaje urbano.

4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

5. Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones. En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas no se crearán servidumbres de ningún tipo. Se presentará proyecto de tratamiento de las medianeras colindantes a dichas zonas.
2. Edificios exentos.

Son aquellos que están aislados y separados totalmente de otras construcciones por espacios libres.

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la Ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el apartado 1 del artículo 13.2.12.
2. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada Planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.
3. Las cotas de referencia de las Plantas Bajas se mantendrán con una variación absoluta superior o inferior a 1 metro en relación a la cota natural del terreno en el sentido longitudinal de las fachadas.

En consecuencia, en los terrenos de pendientes acusadas, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

#### Artículo 13.2.12. Planta Baja

1. Edificios exentos.

Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalan estas Normas en el artículo anterior.

2. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios que por aplicación de la Ordenanza, vayan alineados a vial, la cota de referencia de la planta baja será la del punto medio de la fachada del edificio medido en la rasante de la calle a que da frente o cuando esta supere los 10 m se medirá a 5 m del punto más

bajo. La altura máxima de la planta baja será, medida de esta forma, de 4 m a la cara inferior del forjado del suelo de planta primera.

3. Edificios de uso industrial exclusivo.

Excepcionalmente y por razones debidamente justificadas, solo en edificios situados en parcelas de uso industrial exclusivo, la planta baja podrá alcanzar una altura máxima de 4,50 m. con el criterio de medición expresado en el apartado 2 de este artículo.

4. Para todos los casos.

1. Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura mínima de 3.50 m entre la cota superior de la solera o del forjado de suelo, y la inferior de la estructura que conforme el techo, y/o, en su caso, el arranque de la cubierta, cuando ésta se destine a Uso Comercial o Público, de 2.60 m entre elementos de acabado, para Uso de Viviendas u Oficinas, y de 2.50 m también entre elementos de acabado, cuando se trate de Uso de Aparcamiento.

Las anteriores medidas podrán rebajarse en el primero de los casos, puntualmente por razones constructivas o formales, hasta los 3.00 m, en el segundo, en cocinas, servicios, pasillos, ... hasta 2.20 m, y en el tercero, como consecuencia de instalaciones, u otras causas, también puntualmente, hasta los 2.25 m.

2. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas según el sistema de semisótano y entresuelo. Las plantas bajas a las que se autorice, en función de su uso excepcional, superar la altura máxima, se computaran como dos plantas.
3. Los altillos o planta baja partida se permiten en planta baja siempre que formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior. Se permiten altillos, no utilizables para vivienda, cuando cumplan las condiciones siguientes:
  1. Se separarán un mínimo de 2 m de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.
  2. No podrán superar el 50% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
  3. Su altura libre mínima, entre elementos de acabado, será de 2,20 m por encima y 2,50 m por debajo.

Artículo 13.2.13. Planta sótano.

1. En los edificios que, por aplicación de la ordenanza deban alinearse vial, se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tengan o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.
2. En los demás casos, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo este a menos de 1 metro sobre el nivel del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga mas de 1 metro por encima de este nivel tendrá en

toda la parte en cuestión la consideración de planta baja, todo ello medido a la cara inferior del forjado de planta baja.

3. La superficie del sótano no computará edificabilidad cuando se destine a garaje, almacenes, trasteros, servicios e instalaciones, ligados a los usos que se implanten en la parcela.
4. En plantas de sótano se permitirán otros usos distintos de los señalados en el apartado anterior –siempre que se garantice el cumplimiento de la Normativa Sectorial aplicable- en cuyo caso deberán cumplirse, con carácter simultáneo las siguientes condiciones:
  1. La superficie de techo del sótano podrá ser superior a la ocupación en planta del edificio, siempre que entre ambas superficies no se supere la ocupación máxima permitida y se cumplan las separaciones a lindero.
  2. La superficie de sótano computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable. En las Ordenanzas de Zona en las que el índice de edificabilidad neta, no sea un parámetro relevante se disminuirá la ocupación en plantas altas y/o baja de tal manera que la superficie de techo total del edificio no sea superior a la que resultara de agrupar todo el volumen sobre la rasante.

Para los usos antes citados, la altura libre mínima entre elementos de acabado será de 2.50 m, pudiendo rebajarse puntualmente, por motivos estructurales, constructivos y/o de instalaciones, hasta los 2.25 m.

La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

#### Artículo 13.2.14. Plantas Altas

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de una edificación situada sobre la Planta Baja.
2. La altura libre de las plantas altas entre elementos de acabado no será inferior a 2.60 m o 2,50 m (aparcamiento), pudiendo rebajarse hasta 2.20 m en cocinas, pasillos, servicios, ... Las plantas diáfanos para instalaciones, con altura inferior a 2.10 m no contarán a efectos de número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable.

#### Artículo 13.2.15. Medianería

Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

#### Artículo 13.2.16. Reglas sobre medianerías

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladores, retranqueos, profundidad edificable y otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente



podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, o parque, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrá abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.
3. Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, previa licencia municipal, estas podrán ser decoradas a petición de cualquiera.
4. En proyectos de compensación o reparcelación, podrán aplicarse las siguientes reglas:

Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

5. Quedarán exceptuadas del cumplimiento de lo especificado en el punto 4 del presente artículo las edificaciones localizadas en el Casco Antiguo, sobre las cuales resultarán de aplicación las determinaciones establecidas en la Normativa específica del referido ámbito.

#### Artículo 13.2.17. Manzana

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

#### Artículo 13.2.18. Espacio libre interior de manzana

Es el espacio no ocupado por edificación que resulta de aplicar las profundidades edificables.

#### Artículo 13.2.19. Plaza y Jardín Interior

Es el espacio libre interior de manzana, de uso público o privado comunitario, con acceso directo desde la calle o desde otra plaza a través de un pasaje.

1. En las plazas y jardines interiores solo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con el mismo carácter público o privado que el suelo bajo el que se construyen.

La cubierta será tal que permita una capa de tierra para ajardinamiento de 80 cm. de espesor, debiéndose conservar preceptivamente las especies arbóreas existentes.

2. Tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro 1,33 veces la altura máxima edificada que de frente a la

plaza interior y como mínimo inscribir un círculo de 12 m. de diámetro.

3. Los pasajes de acceso tendrán una anchura mínima igual a  $\frac{1}{4}$  del fondo máximo edificado y 3 m. como mínimo.

Los pasajes podrán estar cubiertos o no por edificación. En cualquier caso se situaran los elementos arquitectónicos necesarios (terrazas, galerías o falsas fachadas) para preservar la continuidad visual de la fachada exterior de manzana.

#### Artículo 13.2.20. Profundidad edificable

Es la distancia normal a la línea de fachada que limita a la edificación por su parte posterior. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

1. Fondo edificable máximo exterior: Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de la calle o a la alineación oficial de fachada en el caso de que ambas no coincidan.
2. Fondo edificable máximo interior: Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial interior.
3. El fondo máximo edificable exterior e interior se consigna en la normativa de cada zona y son los que determinan las alineaciones oficiales interiores.
4. El fondo edificable máximo interior no tiene por que medirse a partir de las lindes interiores de la parcela para así determinar la alineación oficial interior, ya que se podrá separar de dichas lindes con el fin de regular las alineaciones interiores y por tanto la dimensión exacta de las plazas y jardines interiores.

#### Artículo 13.2.21. Retranqueos de la edificación respecto a la alineación

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías.

Puede ser:

1. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
2. Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
3. Retranqueo en las plantas altas de una edificación.
4. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

#### Artículo 13.2.22. Reglas sobre retranqueos

Se permitirán retranqueos en las zonas o sectores en que así se determine en las correspondientes Ordenanzas de zona, y deberán responder a las características que asimismo se determinen.

#### Artículo 13.2.23. Cuerpos salientes

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitable cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio) o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro volado totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados los que tienen su perímetro volado cerrado total o parcialmente con elementos fijos.
4. Cómputo de superficies:
  1. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
  2. La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos computará en un cincuenta por ciento a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
  3. La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos no computará a efectos de ocupación máxima de parcela, computando no obstante a efectos de separaciones a los límites de parcela.
  4. Los cuerpos salientes computarán a efectos de separación a los límites de las parcelas.
5. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
6. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas de Zona, los cuerpos salientes a partir de la primera planta.
7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo 0,60 m. de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3.50 m. sobre el nivel de la acera.

#### Artículo 13.2.24. Elementos salientes

Son parte integrante 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.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:
  1. Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 10 cm. respecto al paramento de fachada.
  2. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que: a) den frente a calle de más de 6 m. de ancho, b) no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial, y c) cumplan la condición c) siguiente.
  3. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a 3 m. por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm., y con un máximo de 1.00 m., y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.
  4. Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 m.
2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas al no tener el

carácter de fijos. En relación con ellos se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

#### Artículo 13.2.25. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de ésta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las ordenanzas específicas de cada zona o sector.

2. Los sótanos e instalaciones deportivas o cualesquiera otras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector.
3. No obstante, las rampas no cubiertas que den acceso a cocheras, sótanos e instalaciones deportivas no se considerarán incluidas en la obligación de separación a lindero que establece el apartado anterior.

#### Artículo 13.2.26. Elementos técnicos de las instalaciones

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprenden los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores aparatos o elementos de climatización e incluso para acceso de éstos a la terraza o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.
2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias de cada edificio o sistema de instalación.
3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

#### Artículo 13.2.27. Casos particulares

1. Construcciones auxiliares. Salvo que expresamente se prohíba en determinadas ordenanzas específicas de zona se podrán realizar construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, almacén de herramientas, maquinaria de piscina, vestuarios, lavaderos, invernaderos y otras similares. Dichas construcciones computarán a efectos de la medición del techo edificado, volumen y ocupación, así como deberán cumplir el valor de los parámetros de separación a linderos privados y públicos, salvo los casos en que dichas instalaciones puedan mancomunarse entre propietarios.

2. Cerramientos de locales. Los locales comerciales en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramientos que, aunque tengan carácter de provisional, deberán construirse con la debida resistencia al impacto y ornato adecuado. En todo caso estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia, integrándose en el diseño general del edificio.
3. Edificios singulares. Las edificaciones para uso público promovidas por la administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales a la que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento.

En estos casos se requerirá en el trámite de concesión de licencia la presentación de un anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las derivaciones que se proponen respecto a la norma. Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Técnicos Municipales previamente a su aprobación por el Pleno de la corporación que a tales efectos podrá asesorarse en cada caso por personas o entidades de reconocido prestigio y solvencia en la materia.

#### Artículo 13.2.28. Normas específicas de la edificación Residencial

Lo especificado en los apartados subsiguientes del presente artículo no será de aplicación en la zona del Casco Antiguo, en la cual se estará a lo dispuesto en su Normativa específica.

##### 1. Superficies

###### 1. Superficie útil y estancia.

1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.
2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

###### 2. Condiciones mínimas de habitabilidad.

En programas de vivienda de tres o más estancias-dormitorio, el estar comedor y uno de los dormitorios de la vivienda tendrán hueco abierto a espacio público o a patio interior cuyo lado sea como mínimo un medio de la altura del edificio, siempre que éste sea superior a 8 metros. Para viviendas de más reducido programa bastará con que una de las estancias cumpla la condición referida.

###### 3. Superficies útiles mínimas.

Estar-Comedor.

- En viviendas de 1 Dormitorio: 14 m<sup>2</sup>
- En viviendas de 2 Dormitorios: 16 m<sup>2</sup>
- En viviendas de 3 Dormitorios: 18 m<sup>2</sup>
- En viviendas de más de 3 Dormitorios: 20 m<sup>2</sup>

Cocina.

- Si no se dispone Terraza-Lavadero: 7 m<sup>2</sup>
- Si se dispone Terraza-Lavadero: 5 m<sup>2</sup>

Terraza-Lavadero.

- En cocinas de menos de 7 m<sup>2</sup>: 2 m<sup>2</sup>

Dormitorios.

- Simple: 6 m<sup>2</sup>
- Doble: 10 m<sup>2</sup>

Baño.

- 3 m<sup>2</sup>

Aseo.

- 1.10 m<sup>2</sup>

En todas las dimensiones referenciadas deberán quedar excluidos los pasillos internos de las dependencias, si los hubiere.

## 2. Pasillos y escaleras

1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,80 m.
2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:
  0. Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB +3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1m<sup>2</sup>.
  1. La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm., y la altura máxima de las tabicas de 19 cm., excepto en viviendas unifamiliares, donde permiten menores anchos de huella y mayores alturas de tabica.
  2. La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,00 m, excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser menor.
  3. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 0,90 m.

## 3. Condiciones de distribución de las dependencias.

1. En viviendas con un solo baño, el acceso a éste no podrá hacerse a través de la cocina, ni de los dormitorios. Si el acceso al baño se dispone a través del Estar-Comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas por una dependencia con doble puerta.
2. En viviendas con más de un baño, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo uno al menos cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

3. En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, así como en programas de viviendas sometidas a algún régimen de protección, programas específicos destinados a alquiler, residencia de estudiantes, etc. no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, o estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.
4. Iluminación y ventilación.
  1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa desde el exterior (Vía pública, Espacio Libre interior de parcela, Patio de Manzana, Plaza o Jardín Interior, Patio Interior cualificado definido en este mismo Artículo, o Patio de Luces) mediante hueco de superficie no menor que una décima parte de la superficie en planta de la misma.
  2. Las demás dependencias podrán ventilarse e iluminarse a través de Patios de Ventilación.
  3. La ventilación e iluminación por medios técnicos, se admitirá en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por la Normativa vigente.
  4. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y/o destinados a uso Comercial o de Oficinas, podrá realizarse mediante Patios de Luces, o mediante elementos técnicos que estén expresamente autorizados por la Normativa vigente, o en su defecto, de probada eficacia para asegurar las adecuadas condiciones de higiene.
  5. Para los locales cuya actividad genere humos, olores, vapores o emanaciones molestas, deberán instalarse conductos de ventilación de uso exclusivo, y estancos, hasta la cubierta.
5. Patios de ventilación
  1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar y ventilar las dependencias de las viviendas que no tienen la consideración de estancias.
  2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.
  3. Las dimensiones y superficies mínima obligatoria de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

<b>Altura del Patio de Ventilación (Nº de plantas)</b>	<b>Superficie mínima (m<sup>2</sup> s)</b>
Hasta 2	5
Hasta 3	7
Hasta 4	9

4. A los efectos del presente Artículo, se computarán tantas plantas como se ventilen e iluminen a través de los Patios en cuestión.

5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.
  6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la coronación de los paramentos del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 25% superior a la del patio.
6. Patios de Luces.
1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
  2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.
  3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de su altura, con un mínimo de 3 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

<b>Altura del Patio de Luces (Nº de plantas)</b>	<b>Superficie mínima (m<sup>2</sup> s)</b>
Hasta 2	9
Hasta 3	10,50
Hasta 4	12,50

4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:
  0. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
  1. La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee
  2. Los Patios de Luces se podrán cubrir con elementos transparentes siempre que se garantice que la superficie de ventilación sea mayor o igual a la superficie del patio.



3. Lo indicado en el apartado anterior no se podrá realizar si al patio de luces recaen viviendas interiores.
  4. Si dan luces a habitaciones vivideras de una sola vivienda por planta, tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de  $1/2,5$  de la altura de la edificación y como mínimo de 3 metros.
  5. Si dan luces a habitaciones vivideras de mas de una vivienda por planta, tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a  $1/2$  de la altura de la edificación y como mínimo de 4 metros.
  6. La planta baja se podrá iluminar y ventilar a través de un elemento de cubrición del patio o bien estableciendo un desnivel entre este y el forjado de la planta primera.
6. Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, será de aplicación a las obras de ampliación cuando contemplen la elevación de nuevas plantas.

7. En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, así como en programas específicos destinados a alquiler, residencias de estudiantes, etc... no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores, siempre que desde el Proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, estructurales, y/o de distribución interna de la edificación preexistente.
8. Las viviendas sometidas a algún régimen de Protección Oficial se regirán por sus normativa específica, salvo en aquellos casos en que sea compatible con la contemplada en el presente Documento.

#### Artículo 13.2.29. Aparcamientos

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia municipal de obra, las plazas de aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que más adelante se indican.
2. Los aparcamientos exigidos podrán estar en las siguientes situaciones:
  - o Situación 1ª en el propio solar, en los sótanos o planta baja.
  - o Situación 2ª: en la misma manzana del edificio a construir, con accesos unificados y mancomunidad de uso y propiedad, en sótano del patio interior de luces o de la plaza o jardín interior.
3. Del número de plazas precisas se descontarán las que se puedan crear o existan en la vía pública a la que de frente el edificio, en su misma longitud y en el lado de la calzada en que esté situado. El tipo y características de los aparcamientos en las vías públicas lo autorizará en cada caso el Ayuntamiento.
4. La utilización del aparato elevador de vehículos especialmente recomendado para solares de menos de 200 m<sup>2</sup> de superficie, se hará conforma a la circular de 21 de Junio de 1.976 sobre la

- Ordenanza 34, de las viviendas de Protección Oficial, de la Dirección General de la vivienda, siendo preferente a la utilización de rampas.
5. Si el número de plazas precisas para cumplir con las dotaciones una vez deducidas las que se especifican en el número 3 anterior, fuese menor o igual a 2, no será obligatoria la previsión de aparcamientos que regula este artículo.
  6. Se entiende por plaza de aparcamiento, un mínimo de 20 m<sup>2</sup> por vehículo, incluso accesos, rampas, etc., excepto en el caso de aparato elevador.
  7. En los casos en que el número de plazas de aparcamiento se especifique en función de la superficie, se tomará para el cálculo de esta el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.
  8. Las dotaciones de reserva de aparcamientos serán de una plaza por cada:
    - o 1 vivienda o apartamento, como mínimo.
    - o 100 m<sup>2</sup> de oficina, como máximo.
    - o 10 plazas, o 100 m<sup>2</sup> de hotelero, centro comercial, recreativo, sanitario, como mínimo.
    - o 100 m<sup>2</sup> o 5 empleados de la industria como mínimo.

#### Artículo 13.2.30. Normas específicas de la edificación de Garajes

##### 1. Condiciones de edificación.

Cualquier planta dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima de 2.50 metros entre elementos de acabado, pudiendo rebajarse puntualmente por razones constructivas, formales, instalaciones, u otras causas, hasta los 2.25 metros.

Si dicha planta es la baja, deberá acomodarse en altura a la de la zona en que se encuentre.

Podrán autorizarse edificios exclusivos dedicados a garaje previa a petición razonada, que analice su incidencia en el tráfico de la zona y prevea su régimen de explotación.

En los casos en que se autorice, las condiciones edificatorias serán las resultantes de aplicar los parámetros referentes a altura máxima edificable y separación a lindero público y privado de la zona en que se encuentre, pudiéndose dividir dicho sólido-capaz en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

##### 2. Edificación bajo rasante de los espacios públicos.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

1. No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.
2. Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.

3. Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
  4. Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.
3. Accesos y circulación interior
1. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transportes públicos, etc.
  2. Los accesos tendrán anchura y altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan. En ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un gálibo mínimo en puertos de 2,10 m, ajustándose a las siguientes condiciones:
    1. Si la superficie total construida es menor de quinientos (500) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de tres (3) metros.
    2. Si la superficie total construida está comprendida entre quinientos (500) y dos mil (2000) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de cinco (5) metros.
    3. Si la superficie total construida está comprendida entre dos mil (2000) y seis mil (6000) metros cuadrados, deberá contar, al menos, con (1) acceso bidireccional o dos (2) accesos unidireccionales alternativos.
    4. Si la superficie total construida es mayor de seis mil (6000) metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.
  3. Las vías interiores de circulación de vehículos deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:
    1. Vías unidireccionales. Doscientos cincuenta (250) centímetros.
    2. Vías unidireccionales alternativas. Trescientos (300) centímetros.
    3. Vías bidireccionales. Quinientos (500) centímetros.
  4. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior a lo establecido por las vías interiores. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del veinte por ciento (20 por 100). Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del cuatro por ciento (4 por 100) cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

Las rampas no podrán ser utilizadas normalmente por los peatones en los garajes o aparcamientos públicos, salvo:

1. Que se habilite una acera con anchura mínima de sesenta (60) centímetros y altura de bordillo de catorce (14).
2. Que se habilite una zona señalada con pintura reflectante, con anchura mínima de sesenta (60) centímetros.

Las rampas podrán ser utilizadas por los peatones como vía de evacuación de emergencia si las mismas se adaptan a las disposiciones legales en vigor para ser consideradas como pasillos de evacuación.

4. Dimensiones de las plazas.
  1. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio mínimo, libre de cualquier tipo de obstáculo, de 2.20 por 4.50 metros. La superficie útil de los garajes habrá de ser igual o superior a la que resulte de multiplicar por 20 el número de plazas de aparcamiento previstas.
  2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán de quinientos (500) por trescientos sesenta (360) centímetros. Dichas plazas cumplirán asimismo las disposiciones legales establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, sobre Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.
5. Condiciones de seguridad.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

1. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se permitirá el uso de hierro para las estructuras si se protege con una capa de hormigón, u otro aislante de eficacia equivalente, con un mínimo de tres (3) centímetros de grosor.
2. El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.
3. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) lux en la entrada.
4. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de uno por ciento (1 por 100) de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forman que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la superficie de ventilación habrán de ser al menos del uno y medio por ciento (1,5 por 100) de la superficie del local.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de quince (15) metros cúbicos cada hora por metro cuadrado de superficie.

Si la ventilación es forzada, todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación al exterior, bien sea directa, a través de patio, o a través de conductos de ventilación. Estará correctamente diseñada para la circulación de los caudales de aire establecidos en este artículo.

5. Las instalaciones de protección contra incendios habrán de realizarse de conformidad con las disposiciones legales en vigor.
6. El Ayuntamiento podrá aprobar previa apuesta propuesta por parte del interesado, variaciones dimensionales en los parámetros referentes a acceso y rampas, en casos excepcionales debidamente justificados.

#### Artículo 13.2.31. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación

1. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.
  1. Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.
  2. Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permita su estructuración interior.
  3. Pasaje: Aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.
  4. Sendero o calle peatonal: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y vehículos no motorizados.
  5. Servidumbre de paso: aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.
  6. Alineación de valla o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.
  7. Alineación exterior de la parcela: en la línea de fachada de dicha parcela.
  8. Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.
  9. Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.
  10. Anchura de calzada: es la medida lineal de su latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.
  11. Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado

en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

12. Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

2. Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las grafiadas en el plano de "Alineaciones y Rasantes" a escala 1/2000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del Plan General y a estas Ordenanzas.

3. Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianerías coincidirá, salvo que se exprese lo contrario en los planos de "Alineaciones y Rasantes", con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

4. Cuerpos volados

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja ( como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

5. Movimiento de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida.

Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la artista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la artista exterior de la explanación -línea de coronación de muro-, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

6. Alineación de parcela en ordenación abierta de la Subzona E6

1. La línea de edificación de parcelas consolidadas en ordenación abierta, será la línea de silueta del edificio definida en el plano de "Alineaciones y Rasantes" a escala 1/2000.
2. La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edificación y computada como volumen en el acto de concesión de licencia.

Se excluirán sin embargo de la misma aquellos espacios abiertos de uso público o colectivo a desarrollar por el correspondiente proyecto público de urbanización, preceptivo para estructuración de estas zonas en ordenación abierta de la Subzona E6 del Ensanche ya consolidadas.

7. Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometido al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que desarrolle.

En el caso de solicitarse licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en el plano de "Alineaciones y Rasantes", complementada con las protecciones y servidumbres previstas por la Norma de este Plan y legislación específica correspondiente.

8. Tira de cuerdas.

En aquellos casos en que se considere necesario por los Organos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

9. Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

10. Definición de la rasante de un vial.

1. La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos de "Alineaciones y Rasantes" a escala 1/2000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.
2. La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto Ordinario de Obras o estudio justificativo que la desarrolle. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que la vial de fachada.

Artículo 13.2.32. Criterios de urbanización en ladera para Planes de desarrollo del PGOU

Para establecer los criterios de medición de las alturas edificables y fijación de la cota de referencia en terrenos en pendiente, los planes podrán fijar por sí mismos las condiciones de ordenación y preparación de los terrenos, siempre de acuerdo con los siguientes criterios operativos:

1. Los viales se dispondrán a media ladera, procurando mantener una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente, dentro de los límites establecidos por las Normas Generales de Urbanización de este Plan.
2. Entre dos viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificables en pendiente y estas habrán de ser explanadas y acondicionadas de la forma que se describe en los puntos siguientes, con objeto de establecer las adecuadas plataformas o planos de rasante sobre los cuales disponer la edificación.
3. Sobre la alineación al vial, y a lo largo de todo su recorrido en porciones de terreno con pendiente superior al 50%, se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 4,50 m. Este muro deberá estar tratado exteriormente como fachada.
4. En la coronación de este muro se trazara un plano horizontal hacia el interior de la parcela, sesgando la pendiente del terreno hasta un

- punto en el que, entre terraplén y desmonte, aparezca otro talud o escalón con una altura máxima de 4,50 m.; a partir de la coronación de este se procedera de manera análoga hacia el vial superior, de forma que el ultimo plano coincida con la cota del vial.
5. Los planos así trazados tienen la consideración de cotas de referencia a partir de las cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza, según los términos establecidos en el Título Decimotercero de estas Normas. Los espacios contenidos bajo estos planos o plataformas tendrán la consideración de planta sótano, en los términos establecidos en las ordenanzas.
  6. El espacio contenido bajo la primera plataforma –contiguo al muro alineado con el vial inferior- podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos y auxiliares de las edificaciones, así como accesos a la misma, siempre que la dedicada a esos usos no exceda del 50% del frente de la parcela, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos de ventilación, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines privados.
  7. La edificación que haya de hacerse sobre estas plataformas guardara una separación mínima con la coronación del muro alineado al vial de 3 m.

### Capítulo tercero. Ordenanza de edificios protegidos (Ep)

#### **Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES**

##### Artículo 13.3.1. Delimitación del área.

El área de aplicación de estas ordenanzas es la contemplada en los planos de Clasificación y Calificación y en el plano de Catalogo de este Plan General.

Se incluyen las edificaciones, espacios y elementos contenidos en la delimitación de protección ambiental y todos los edificios, espacios o elementos protegidos con niveles Integral y Estructural contenidos en el Catálogo de Bienes Protegidos de Baena.

##### Artículo 13.3.2. Principios generales.

La Sociedad Baenense a través de sus instituciones, públicas, privadas y de la participación ciudadana, deberán garantizar la conservación, protección, fomento y transmisión a las generaciones futuras del patrimonio histórico, cultural, artístico, arquitectónico y natural de Baena.

Para ello tendrán como deber inexorable la protección general de la ciudad histórica, su paisaje edificado, sus espacios urbanos y su entorno natural así como la protección individualizada de sus arquitecturas monumentales, de sus edificios más representativos y significativos y de sus elementos culturales y tradicionales.

##### Artículo 13.3.3. Criterios generales de intervención.

De conformidad con el Art. 138 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio y el, Art. 98 del



Reglamento de Planeamiento Urbanístico, las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en el que están situadas, y a tal efecto:

1. Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico y tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno catalogado.
2. En los lugares de paisajes abierto y natural, rural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, catalogado, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del misma.

Artículo 13.3.4. Clases de obras y grado de intervención.

A los efectos de aplicación de esta Ordenanza, las obras de posible realización en su ámbito son la conservación, modificación y obra nueva. En cada una se admiten distintos grados de intervención, según el mayor o menor alcance de la obra autorizada.

1. Conservación.

Obras que no introducen variaciones en ninguna de las características y/o elementos esenciales de la arquitectura de la edificación.

2. Modificación.

Obras cuya finalidad es la de habilitar la edificación al uso primitivo y/o a un nuevo uso permitido en estas Normas.

Obras que mantenidos básicamente la edificación preexistente puedan modificar algunas características y/o elementos esenciales de sus arquitecturas como organización general, estructural, morfológica y distributiva.

3. Obra Nueva.

Obras que tienen por finalidad la edificación de nueva planta sobre la totalidad o parte de la unidad parcelaria.

#### TIPO DE OBRA GRADO DE INTERVENCION

##### 1. CONSERVACION

1. Mantenimiento
2. Consolidación.
3. Modernización y Actualización.

##### 2. MODIFICACION

1. Remodelación.
2. Renovación parcial.
3. Renovación global.
4. Ampliación.
  - Remonte
  - Reocupación

### 3. OBRA NUEVA

1. Sustitución.
2. Restitución tipológica.
3. Reconstrucción integral.
4. Reconstrucción parcial.

#### Artículo 13.3.5. Grados de intervención en obras de conservación 1

##### 1. Mantenimiento

Obras menores de carácter no estructural cuya finalidad es preservar el edificio en condiciones adecuadas para su utilización.

Se incluyen las intervenciones de:

- o Tratamientos superficiales exteriores, pinturas, revocos, carpinterías, retejados, impermeabilizaciones...
  - o Tratamientos superficiales interiores de paramentos verticales y horizontales, pinturas, pavimentos, carpinterías,...
  - o Modificaciones, ajustes y renovación de instalaciones.
- ##### 2. Consolidación

Obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener la totalidad o parte de la edificación en condiciones de estabilidad e integridad necesarias para su utilización.

##### 3. Modernización y Actualización

Obras de carácter no estructural cuya finalidad es adecuar la organización interna de la edificación a las necesidades actuales del uso primitivo o de un nuevo uso permitidos de estas Normas

#### Artículo 13.3.6. Grados de intervención en obras de modificación 2.

##### 1. Redistribución

Obras que reforman la organización general del edificio, referidas al número y disposición de los espacios habitables interiores que contiene, sin alteración de la estructura arquitectónica fundamental, sin aumento de superficie construida y sin aumento de volumen construido.

##### 2. Renovación parcial

Obras cuya finalidad es habilitar la edificación existente, realizando actuaciones conjuntas de recuperación y conservación de las partes esenciales de su arquitectura, y de sustitución parcial en los elementos no esenciales mediante obra nueva.

Se entienden como elementos esenciales, además de los establecidos en el catálogo, los siguientes:

- o Número, disposición, forma, dimensiones, elementos arquitectónicos y mobiliario fijo.
- ##### 3. Espacios construidos.

- Organización general de espacios principales.
- Acceso exterior/espacios principales/espacios libres.
- Organización principal de cubiertas.
- Alturas.

No supondrá aumento de la superficie total, ni del volumen construido.

#### 4. Renovación Global

Obras de finalidad similar a las de Renovación parcial, entendiendo como elementos esenciales, únicamente los recogidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.

En los edificios con elementos protegidos, tales como portadas, placas conmemorativas, cruces, altares..., las obras se refieren únicamente al mantenimiento de los citados elementos en sus lugares de origen y en condiciones adecuadas de conservación. Estos elementos se integrarán y compatibilizarán con obras de nueva planta.

#### 5. Ampliación

Obras de reestructuración y reorganización en la edificación existente, a fin de incrementar las superficies construidas originales.

Los incrementos pueden obtenerse mediante dos procedimientos:

1. Remonte: Adición de nuevas plantas sobre la edificación existente.
2. Reocupación: Adición de nuevas construcciones en la unidad parcelaria aumentando la ocupación existente.

En los edificios catalogados, el aumento de ocupación no se podrá realizar en los elementos esenciales ni en los espacios libres cualificados.

Este grado de intervención requerirá previamente la tramitación de Cedula Urbanística según queda regulado en el artículo 2.1.6 de estas Normas y cuidando especialmente el cumplimiento del artículo 13.3.2. de estas Normas.

#### Artículo 13.3.7. Grados de intervención en obras de nueva planta 3

##### 1. Sustitución

Obras sobre una unidad parcelaria y arquitectónica, que implica la demolición del edificio existente y la edificación de uno completamente nuevo en su lugar.

##### 2. Restitución Tipológica

Obras de nueva planta, donde la nueva edificación proyectada, retoma e incluye los siguientes elementos de la edificación a la que sustituye.

- Espacios libres.
    - Número y disposición.
    - Formas y dimensiones.
    - Elementos arquitectónicos y mobiliario fijo.
  - Espacios construidos
    - Organización general de espacios principales
    - Relaciones y secuencias entre:
    - Acceso exterior/Espacios Principales/Espacios libres
    - Acceso exterior/Elementos de comunicación vertical y horizontal
  - Espacios libres.
    - Organización volumétrica general de cubiertas.
3. Reconstrucción Integral

Obras de nueva planta que tienen por objeto la fiel y exacta reproducción de la totalidad de las características y elementos definidores de la edificación preexistente.

#### 4. Reconstrucción Parcial

Obras de nueva planta, que tienen por objeto la fiel y exacta reproducción de la totalidad de las características esenciales y elementos definidores de la edificación preexistente que han sido incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.

Estos elementos se integrarán y compatibilizarán con obras de nueva planta.

#### Artículo 13.3.8. Niveles de Protección y Catalogación

Se establecen los siguientes niveles de protección:

- Ambiental
- Estructural
- Integral

#### Artículo 13.3.9. Modificaciones en el Catálogo de Bienes Protegidos y en sus Niveles de Protección

Cualquier persona o entidad de carácter público o privado, podrá solicitar al Ayuntamiento:

La inclusión, la exclusión o la modificación del Nivel de Protección de una edificación contenida o en el Catálogo de Bienes Protegidos.

La solicitud se acompañará de la siguiente documentación:

- Memoria Justificativa.
- Fotografías de la edificación o elemento de la solicitud. El reportaje cubrirá todas las características arquitectónicas, urbanísticas y paisajísticas del entorno.

La solicitud deberá contar con la aprobación preliminar del ayuntamiento, el cual se pronunciará en los 30 días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud.

La aprobación preliminar, se entiende únicamente, a los efectos de oportunidad, para la tramitación de la correspondiente Modificación Puntual de este Plan General. El procedimiento se realizará de conformidad a lo regulado en el Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997.

#### Artículo 13.3.10. Usos existentes

En las edificaciones protegidas se permite el uso tradicional preexistente y los usos compatibles indicados en este Plan con la siguiente excepción:

Cuando el mantenimiento del uso existente o del nuevo que se pretenda dar a la edificación, sea incompatible con lo establecido en estas Normas y fuese inconveniente para la conservación y preservación de las características protegidas, no será permitido.

#### Artículo 13.3.11. Intervenciones en la edificación

Con independencia de la documentación exigida en este Plan General para la solicitud de la Licencia de Edificación y de lo establecido en la legislación vigente, para la redacción de Proyectos Técnicos en los Edificios Protegidos, se incluirá además la documentación técnica requerida en el artículo 2.1.6 de estas Normas.

#### Artículo 13.3.12. Demoliciones. Tramitación

Previo a cualquier proceso de demolición parcial o total de una o varias edificaciones incluidas en una unidad de parcela, será obligatoria la presentación del Proyecto Básico de la construcción que vaya a sustituir total o parcialmente a la edificación existente.

La concesión o denegación de las Licencias de Demolición y de Edificación será conjunta.

La Licencia de Demolición, podrá ser:

Total: referida a la totalidad de la edificación.

Parcial: referida exclusivamente a las partes no esenciales de la edificación, no contenidas, ni protegidas en el Catálogo de Bienes Protegidos.

- En los edificios con Nivel de Protección Ambiental, se podrá conceder únicamente Licencias de Demolición Parcial.
- En los edificios con Nivel de Protección Estructural, se podrá conceder únicamente Licencias de Demolición Parcial.
- En los edificios con Nivel de Protección Integral, queda prohibido cualquier tipo de demoliciones, sean totales o parciales.

Situación Legal de Ruina es la declaración mediante resolución definitiva y firme del Ayuntamiento, declarando en ruinas una edificación, conforme a los artículos 5.3.7, 5.3.8, 5.3.8. y 5.3.9 de estas Normas y al artículo 247 del T.R. de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamentos vigentes.

#### Artículo 13.3.13. Intervenciones especiales

Cuando organismos públicos o privados, realicen una propuesta de intervención en los edificios protegidos, cuyo fin sea de interés general, público y notorio, y la aplicación de las presentes normas, lo impida, y este supiese una merma considerable par las expectativas de calidad de vida y bienestar de los ciudadanos. Se podrá, a tal efecto, solicitar al Ayuntamiento la Modificación Puntual del Plan General.

- La Documentación Técnica para tal solicitud será la establecida en el artículo 2.1.6-4 de estas Normas.
- El ayuntamiento emitirá un informe en los 30 días hábiles siguientes que podrá ser desfavorable o favorable y únicamente a los efectos de iniciar los trámites de la Modificación Puntual, conforme al procedimiento establecido en el T.R. de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### Artículo 13.3.14. Instalaciones e infraestructuras urbanas

1. Las compañías concesionarias de las líneas de teléfono, electricidad y el ayuntamiento en su red de alumbrado público, deberán modificar los trazados aéreos existentes y reconvertirlos en trazados enterrados.
2. Los nuevos trazados será obligatoriamente enterrados.
3. A partir de la aprobación definitiva del Plan General, se fijará un plazo máximo de 2 años, en el cual, las compañías suministradoras y el ayuntamiento elaborarán "Planes", donde se especificarán las etapas de enterramiento total de las redes en el casco antiguo con indicación jerarquizada de las actuaciones por zonas de la ciudad, programación de tiempos 5 años máximo, inversiones necesarias y financiación de las mismas.

Los "Planes" se presentarán en el ayuntamiento, y en el plazo de 60 días hábiles, esta elaborará un informe técnico, en el que se describirán en su caso, las deficiencias y modificaciones necesarias o la aprobación del "Plan".

Tras el informe técnico en caso de realizar modificaciones al "Plan", estas tendrán un plazo de 60 días hábiles a partir del cual entrará en vigor.

Nuevas instalaciones que pudieran implantarse, tales como Gas Ciudad, y Telecomunicaciones se ajustarán a lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo.

#### Artículo 13.3.15. Medio Ambiente

Quedan protegidos los árboles, arbustos, flora y fauna, conforme a la legislación vigente.

El ayuntamiento, organismos oficiales competentes, asociaciones privadas y particulares, velarán por su protección y conservación.

### **Sección 2ª. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA NIVEL DE PROTECCIÓN**

#### Artículo 13.3.16. Nivel de Protección Ambiental

1. < Aplicación de Ámbito >

Las edificaciones no catalogadas con la Protección Estructural o Integral, que están dentro de la delimitación de Protección Ambiental, definida en los planos de Clasificación y Calificación y plano de Catalogo de este Plan General.

La descripción de los límites es:

- o Arco Norte.

Partiendo de la zona Occidental y partiendo de la línea limítrofe en la intersección con la carretera nacional N-432, sigue por c/ Laureano Fernández Martos, c) Llano del Rincón, Plaza de España y c) coronel Adolfo de los Ríos, terminando en la zona Oriental con la intersección de la carretera comarcal C-347.

- o Arco Sur.

Línea divisoria de Suelo Urbano, coincidiendo con el trazado de las murallas del Recinto Exterior y con las riberas del Río Marbella.

## 2. Definición.

Es un área de ciudad histórica homogénea.

Es un conjunto de edificaciones que configuran un paisaje urbano de extraordinaria cualificación arquitectónica y ambiental.

Las características que formalizan este paisaje son fruto de la yuxtaposición de edificaciones, de sus modos de ocupación en las unidades parcelarias (implantación), de sus formas, alineaciones y rasantes de espacios urbanos, de sus modos tradicionales de construcción y por ende, de sus formas compositivas arquitectónicas.

Es la puesta en escena de las formas de vida y tradiciones culturales a lo largo de la historia de Baena.

## 3. Condiciones de Edificación

Los tipos de obras y grados permitidos son:

### TIPO DE OBRA GRADO DE INTERVENCIÓN

1. Conservación
  1. Mantenimiento
  2. Consolidación.
  3. Modernización y Actualización
2. Modificación
  1. Redistribución.
  2. Renovación parcial.
  3. Renovación global.
  4. Ampliación.
3. Obra Nueva
  1. Sustitución

2. Restitución tipológica.
3. Reconstrucción integral.
4. Demolición

Si la parcela se encontrase libre de edificación, en parte o en su totalidad, sin haber sido declarada en Situación Legal de Ruina y sin Licencia de Demolición parcial o Total, se aplicará el grado de RECONSTRUCCION INTEGRAL, siendo el periodo de finalización de las obras de 2 años como máximo.

El incumplimiento de lo anterior, será motivo de aplicación del artículo del artículo 228 del T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### Artículo 13.3.17. Nivel de Protección Estructural.

##### 1. Ámbito de Aplicación

Las especificaciones incluidas en el Catálogo con Protección Estructural, y que están indicadas en los planos de Clasificación y Calificación y plano de Catalogo de este Plan General.

##### 2. Definición.

Aquellos edificios y elementos, donde su monumentalidad, simbología y sus características esenciales, hayan sido alteradas de forma irreversible a lo largo de la historia, permaneciendo elementos y partes de la edificación y del espacio urbano, que en la actualidad, tienen una valoración específica que justifica su expresa protección.

Aquellos edificios que tengan parte o partes de alta cualificación arquitectónica, artística o histórica.

##### 3. Condiciones de Edificación

Los tipos de obras y grados permitidos son:

#### TIPO DE OBRA GRADO DE INTERVENCIÓN

1. Conservación
  1. Mantenimiento.
  2. Consolidación.
  3. Modernización y Actualización
2. Modificación
  1. Redistribución.
  2. Renovación parcial.
  3. Renovación global.
  4. Ampliación.

El grado de Renovación global no podrá aplicarse en los edificios siguientes:

3. Amador de los Ríos núm. 1
4. Amador de los Ríos núm. 2
5. Amador de los Ríos núm. 5



6. Amador de los Ríos núm. 79
7. Amador de los Ríos núm. 146
8. Avda. de Cervantes núm. 38
9. Avda. de Cervantes núm. 40
10. Santo Domingo Henares núm. 40
11. Galana núm. 5
12. Nicolás Alcalá núm. 18
13. Víctor Manuel núm. 23

El grado máximo permitido para estos edificios es el de RENOVACION PARCIAL.

- o El grado de Ampliación solo podrá aplicarse en la calle Coro nº 21 una vez establecida la Remodelación Espacial prevista para la zona en el planeamiento anterior.
  - o Se prohíbe todo tipo de rótulos, carteles, marquesinas y elementos superfluos, ajenos a las edificaciones.
4. Demolición
0. Se prohíbe la demolición TOTAL.
  1. Si la parcela se encontrase libre de edificación, en parte o en su totalidad sin haber sido declarada en Situación legal de Ruina, o sin Licencia de Demolición PARCIAL, será obligatoria la RECONSTRUCCION INTEGRAL a cargo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiese lugar según la legislación vigente.
  2. Si la parcela se encontrase libre de edificación, en parte o en su totalidad, por haber sido declarada en Situación legal de Ruina, se aplicará el grado de RECONSTRUCCION PARCIAL.

#### Artículo 13.3.18. Nivel de Protección Integral

##### 1. Ámbito de aplicación

Las edificaciones incluidas en el Catálogo con Protección Integral, y que están indicadas en los planos de Clasificación y Calificación y plano de Catálogo de este Plan General.

##### 2. Definición

Edificaciones singulares, simbólicas y monumentales, cuyas características arquitectónicas, históricas, artísticas, paisajísticas, etc., tienen una extraordinaria cualificación y gran valor, por ello han de ser preservados íntegramente con todas sus características.

Se han incluido las siguientes edificaciones:

- o Edificios Declarados o Incoados Bien de Interés Cultural y sus entornos, conforme a la Ley de patrimonio Histórico Español y la Ley de patrimonio Histórico Andaluz.
  - o Los recintos amurallados con sus torres, puertas, etc.
  - o El Castillo.
  - o Todas las Iglesias, Conventos y Ermitas.
  - o Edificios Civiles de Alta Cualificación Arquitectónica.
  - o Todos los restos Arqueológicos datados y los posibles hallazgos que pudieran producirse.
3. Condiciones de edificación

Los edificios y los correspondientes entornos incluidos en los expedientes de Incoación o Declaración Bien de Interés Cultural (B.I.C.) tendrán la singular protección de la Ley de Patrimonio Histórico.

No podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de los organismos competentes que marca la legislación vigente.

El criterio general de intervención en este nivel de Protección será el definido por la Ley de Patrimonio Histórico Español.

- o Las obras irán encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de las mismas 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.
- o Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes.

La eliminación de alguna de ellas solo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse, supongan una evidente degradación del Bien y su eliminación fuese necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo.

Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

El tipo de obra y grados permitidos son:

#### TIPO DE OBRA GRADO DE INTERVENCIÓN

- 3. Conservación
  - 1. Mantenimiento
  - 2. Consolidación
  - 3. Modernización
- 4. Modificación
  - 1. Redistribución.
  - 2. Renovación parcial

La renovación parcial se aplicará única y exclusivamente a los edificios que se relacionan a continuación:

- Antigua Parroquia El Salvador.
  - 1. Cantarerías de la Fuente Baena, 4
- Restos de la Iglesia de San Pedro.
  - 1. San Pedro, 23
  - 2.
- Iglesia y Colegio de Sta. Marina.
  - 1. Llano de Santa Marina, 1
  - 2. Amador de los Ríos núm. 155
  - 3. Amador de los Ríos núm. 42
  - 4. Mesones, núm. 37
  - 5. Mesones, núm. 7
  - 6. Juan Rabadán, núm. 4

- Colegio Espíritu Santo
  1. Ramón y Cajal 8 y 10
- Colegio Público Juan Alfonso de Baena
  1. Avda. Cervantes

En los recintos amurallados, el nivel de Protección se refiere únicamente a los elementos que lo conforman, lienzos de murallas, torres, contrafuertes, puertas, etc.

En las edificaciones y parcelas donde discurren los recintos amurallados, cumplirán lo siguiente:

- Cualquier tipo y grado de obra que se pretenda realizar en estas edificaciones, que pudiere afectar a los elementos del Recinto Amurallado, requerirá la autorización de los organismos competentes, según la legislación vigente.
4. Demolición. Condiciones Específicas

Quedan expresamente prohibidas las demoliciones TOTAL y PARCIAL.

0. Si la edificación inicialmente incluida en este nivel de protección se declarase en Situación de ruina, por causas mayores, se procederá inmediatamente al apuntalamiento del edificio, con la doble finalidad de:
0. Garantizar la seguridad y estabilidad del edificio, a fin de evitar daños a personas y bienes.
  1. Garantizar al máximo posible la preservación de las características esenciales de la edificación a fin de poderse restaurar con posterioridad.

La demolición total o parcial de las edificaciones sin autorización de los organismos competentes supondrá la inmediata Tramitación de Proyectos y la ejecución de obras de RECONSTRUCCION INTEGRAL a cargo de la propiedad.

### **Sección 3ª. PROTECCIÓN Y FORMAS DE GESTIÓN ALTERNATIVA DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

#### Artículo 13.3.19. Deberes de Conservación

Se estará en lo dispuesto en los artículos 21, 245 y 246 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio. La conservación y protección de los edificios catalogados, se declara de utilidad pública.

1. Los propietarios de edificios protegidos deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos.

- 2.

1. El ayuntamiento, y en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán de oficio, o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación de plazo.
2. También podrán ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachada o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidos en Plan alguno de ordenación.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que la ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.
4. Se entenderá como límite del deber de conservación que le corresponde a los propietarios, aquel que no constituya un coste de las obras necesarias, superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del suelo.

El cálculo para la valoración actual del edificio se realizará conforme al artículo 5.3.7. de estas Normas.

Si lo rebasare, se estará en los supuestos previstos en estas Normas, de actuación ante la declaración de estado ruinoso y lo dispuesto en el artículo 247 del T.R. de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5. Los propietarios de edificios Catalogados, podrán recabar para conservarlos, la cooperación del ayuntamiento y de los organismos competentes, que la prestarán de conformidad a la Legislación vigente.

Artículo 13.3.20. Legitimación de la expropiación o venta forzada Sin perjuicios de lo dispuesto en la Legislación vigente.

1. En los edificios catalogados, serán motivos de aplicación del Régimen de Venta Forzosa o de Expropiación, las siguientes causas:
  1. La inutilización, el abandono de la edificación y la no ejecución de las obras exigidas en el artículo 13.3.19. de estas Normas, por el propietario.
  2. El uso indebido que implique deterioro y riesgo de destrucción de partes o de la totalidad de la edificación.
  3. En los casos de demoliciones ilegales, el incumplimiento de lo dispuesto en los artículos 13.3.16-4, 13.3.17-4 y 13.3.18-4 de estas Normas.
2. Cuando fuere necesario la realización de obras de consolidación y conservación en edificios catalogados, imprescindibles para su preservación, y el propietario no los emprendiere, se podrán costear total o parcialmente las obras, conceder un anticipo reintegrable con la garantía del edificio para rehabilitarlos o incoar expediente de expropiación por causa de utilidad pública.

Artículo 13.3.21. Alternativas de la propiedad de los inmuebles

1. El propietario de una edificación que estuviese señalada como reserva de equipamiento público, fuese catalogada o no, tendrá el deber de cederla íntegramente según las siguientes situaciones:

A) Si estuviese comprendida en un Estudio de Detalle con unidad de actuación reparcelatoria la edificación, no será tenida en cuenta a efectos de adjudicación de derecho siendo objeto de tasación independiente, decretándose su inmediato desalojo.

1. Si estuviese en estado ruinoso se decretará su demolición o será cedida gratuitamente al municipio para su restauración.
2. Si no estuviese en estado ruinoso se tasaré el justiprecio indemnizatorio.

Si no estuviese comprendida en una unidad de actuación obligatoria, podrá procederse:

3. Solicitando la expropiación individualizada.
  4. Solicitando la reparcelación obligatoria.
2. El propietario de una edificación que no sea de cesión obligatoria al municipio y estuviese o no catalogada, cualquiera que sea su categoría o grado y bajo cualquier forma de tenencia, a la vista de las obligaciones generales de conservación que se refieren los artículos 13.3.2., 13.3.19. y 5.3.1. y 5.3.2. de estas Normas, puede optar por las siguientes alternativas:

C) Conservarla y repararla por cuenta propia y en su único beneficio, como deber inherente de la función social de la propiedad, fuese cual fuese el costo de la reparación.

D) Si en costo de reparación superase el límite del deber de conservación a que se refieren los artículos 5.3.7. y 13.3.19. núm. 2 de estas Normas, el inmueble podrá ser declarado en ruina legal.

1. Si estuviese catalogada no podrá demolerse y, en su caso, podrá optar por:
  1. Recabar la cooperación del Estado para repararla, quien la prestara, conforme al artículo 13.3.19. num.5 de estas Normas, por razones de interés social justificado, como subvención del exceso sobre el límite del deber de conservación con las contraprestaciones que se pacten y, en la totalidad o parte restante, con arreglo al artículo 13.3.19. num.2 de estas Normas u otros medios financieros privados.
  2. Solicitar la expropiación individualizada del inmueble.
  3. Cederla íntegramente al ayuntamiento con carácter gratuito, quien la restaurará a costa propia y la destinará a fines públicos y sociales.
2. Si no estuviese catalogada podrá solicitarse su estado ruinoso conforme al artículo 5.3.8 y ss. en su caso el ayuntamiento podrá:
  1. Autorizar o declarar su demolición.
  2. Aceptar su cesión gratuita y libre de cargas o en otro caso su compra si intereses sociales lo justificasen.

E) Si el costo de reparación no superase el límite del deber de conservación, no cabe la ruina y el inmueble podrá:

3. Ser reparado voluntariamente conforme al caso C precedente.
4. Si estuviese catalogada, el propietario podrá optar por:

1. Recabar la cooperación del Estado, quien la prestará en forma adecuada con arreglo al artículo 13.3.19. núm.5 de estas Normas con las contraprestaciones que fuesen oportunas y socialmente justificables.
2. Solicitar la expropiación por razón de utilidad pública.
3. Cederla íntegramente al ayuntamiento con tasación aparte del valor actual de la edificación.
5. Si no estuviese catalogada como en los casos C y E.1 salvo que no realizase las obras oportunas voluntariamente.

#### Artículo 13.3.22. Alternativas de gestión del ayuntamiento y régimen de compatibilidades

El Ayuntamiento en cada uno de los casos anteriores, podrá optar por las siguientes alternativas de gestión y ejecución:

1. Exigir al propietario el deber de conservación del inmueble en cumplimiento de la función social de la propiedad, por ministerio de la Ley (artículos 21 y 245 del T.R de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 5.3.1, 5.3.2. y ss. 13.3.19 num.2 y 2.1 de estas Normas)
2. Costear, cooperar o financiar la obra de conservación mediante subvenciones a fondo perdido, anticipos reintegrables y otras formas financieras en edificios catalogados (artículos 13.3.19. y 13.3.20. de estas Normas)
3. Si no hiciese las obras necesarias de conservación en los plazos y con las condiciones exigidas, el ayuntamiento podrá realizarlas a costa del propietario en el ejercicio de la ejecución subsidiaria y cobrarla por vía de apremio sobre el patrimonio y, en su caso, embargar la edificación; sin perjuicio de las sanciones y multas coercitivas a que diese lugar (artículo T.R. Ley sobre R.S. y O.U. 245, 246, 247 y 104 y ss Ley de Procedimiento Administrativo y 5.3.1, 5.3.2 y ss. de estas Normas.
4. Delimitar una unidad de reparcelación obligatoria de oficio o a instancia de parte para repartir las cargas y beneficios.
5. Incoar expediente de expropiación forzosa para su enajenación por el procedimiento general. O por razón de urgencia (artículos T.R.Ley sobre R.S. y O.U. 206,207,227 y 221, 52 Ley de Expropiación Forzosa, y el artículo 13.3.20. de estas Normas)
6. Incoar expediente de expropiación con carácter sancionador (artículos 71 y ss Ley de Expropiación Forzosa y artículo 13.3.20. de estas Normas)
7. Comprar, permutar solares y obtener el derecho de superficie mediante alquiler pactado.
8. Aceptar o no la cesión íntegra y gratuita u onerosa por causas de interés social del dominio del inmueble para destinarlo a los fines oportunos.
9. Obtener por voluntad del propietario la ocupación temporal previa del inmueble, con las garantías del artículo 13.3.22. de estas Normas.
10. Combinaciones de las anteriores, según los casos, alternando sucesiva o supletoriamente las actuaciones oportunas, o aplicando otras formas de gestión no descritas.

#### Artículo 13.3.23. Condiciones de la cesión voluntaria

1. Todo inmueble, catalogado o no, podrá ser libre y voluntariamente cedido al dominio público para destinarlo a los fines previstos en el plan, reservándose el ayuntamiento la capacidad de aceptar la cesión

según las circunstancias que concurrieran y con las condiciones que, en su caso, impusiera.

#### Artículo 13.3.24. Premio de afección en la tasación de edificios a conservar

1. El valor de las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones se determinará con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa y T.R. Ley sobre R.S. y O.U.
2. En todo caso precederá minorar el valor actual del edificio, establecido con arreglo al artículo 5.3.7. de estas Normas, en la cuantía de las obras de conservación necesarias, siendo nulo el valor del edificio cuando hubiese sido declarado en estado de ruina.
3. La cesión íntegra de los edificios catalogados, bajo los supuestos del número 13.3.21. núm. 2 de estas Normas, salvo en caso de ruina, dará derecho a un premio de afección sobre el valor definitivo de la edificación con arreglo a los siguientes criterios:
  1. Los edificios catalogados como Integral, hasta un 15 % más del valor definitivo.
  2. Los edificios catalogados como Estructural, hasta un 10 % más.
  3. Los edificios catalogados como Ambiental, hasta un 5 % más.
4. Los premios de afección solo serán aplicables cuando se ceda voluntaria e íntegramente, a solicitud del propietario, la edificación y parcela con destino al uso público, aún cuando no fuese la totalidad del dominio y, en la parte disponible (D) se autorizase en ella la ocupación previa al pago del justiprecio. En caso de actuación de oficio o por expediente expropiatorio no cabrá aplicar el premio de afección.
5. En el momento de la ocupación del inmueble, la Administración formulará las hojas de depósito previo a la ocupación y depositará o hará entrega al propietario del 25 % del justiprecio estimado más el premio al propietario del 25 % del justiprecio estimado más el premio de afección, en su caso, de los números 2 y 3 precedentes, en concepto de pago a cuenta de la valoración definitiva.
6. Cuando el inmueble de cesión obligatoria estuviese incluido en una unidad de actuación o Estudio de Detalle o Plan Especial que hubiese de ser ejecutado por reparcelación o compensación, su importe, tasado con arreglo a los criterios de este artículo, se satisfará al propietario interesado con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.

#### Sección 4ª. RELACIÓN DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS CATALOGADOS

P.E. = Protección Estructural.

P.I. = Protección Integral.

P.I.M. = Protección Integral Muralla.

B.I.C. = \*Bien de Interés Cultural

#### ÍNDICE POR NIVEL DE IDENTIFICACIÓN

CALLES	PROTECCIÓN	PLANO CATÁLOGO
Amador de los Ríos, 2	P.E.	G-12/1
Amador de los Ríos, 1	P.E.	G-12/4
Amador de los Ríos, 13	P.E.	G-12/2
Amador de los Ríos, 3 y 5	P.E.	G-12/3

Amador de los Ríos, 42	P.I.	G-11/1
Amador de los Ríos, 50	P.E.	H-10/1
Amador de los Ríos, 69	P.E.	H-9/4
Amador de los Ríos, 77	P.E.	G-9/2
Amador de los Ríos, 78	P.E.	H-9/3
Amador de los Ríos, 79	P.E.	G-9/1
Amador de los Ríos, 90	P.E.	H-9/2
Amador de los Ríos, 92	P.E.	H-9/1
Amador de los Ríos, 113	P.E.	G-7/1
Amador de los Ríos, 146	P.E.	F-7/3
Amador de los Ríos, 155	P.I.	E-9/1
Plaza del Angel, 17	B.I.C., P.I.	E-9/2
*Iglesia Santa María la Mayor		
Arco de la Consolación, s/n	B.I.C., P.I.M.	D-9/1
*Arco de la Consolación		
Arco Oscuro s/n	B.I.C., P.I.M.	D-8/1
*Arco Oscuro		
Arco Oscuro s/n	B.I.C., P.I.M.	D-9/2
*Restos de Muralla Almedina		
Arco Oscuro, 5	P.E.	D-9/4
Arco de la Villa, 3	P.I.	E-9/3
Convento Madre de Dios		
Arco de la Villa, 22	P.E.	E-8/3
Casa del Caudal		
Arco de la Villa, 27	P.E.	E-8/2
Plaza de Arriba, 8	B.I.C., P.I.M.	D-8/2
*Restos de Muralla y Torres Almedina		
Plaza Barrizalejo del Salvador	P.E.	F-13/3
Humilladero		
Cantarerías Fuente Baena, 1	P.I.	C-12/1
Ermita Virgen de los Remedios		
Cantarerías Fuente Baena, 4	P.I.	C-11/1
Antigua Parroquia del Salvador		
Cava s/n	P.I.	E-7/1
Avda. de Cervantes, 36 y 37	P.E.	H-16/1
Avda. de Cervantes, 38	P.E.	H-16/2
Avda. de Cervantes, 40	P.E.	H-16/3
Plaza Clemente Valverde, 7	P.I.	G-13/1



Plaza de la Constitución, 1	P.I.	F-11/3
Casa del Monte		
Plaza de la Constitución	P.E.	F-12/2
Plaza de la Constitución, 4	P.E.	G-11/4
Coro, 18	P.E.	E-8/4
Coro, 21	P.E.	D-9/3
Plaza de España, 3	P.E.	H-14/1
Flores, 24	P.E.	G-6/1
Altar de la Virgen de Albendín		
Francisco López, 40	P.E.	F-13/2
Humilladero		
Francisco Valverde, 13	P.E.	E-6/2
Francisco Valverde, 15	B.I.C., P.I.M.	E-6/1
*Antigua Puerta y Cárcel		
Santo Domingo Henares, 7	B.I.C., P.I	F-11/2
*Tercia		
Santo Domingo Henares, 25	P.E.	E-9/4
Santo Domingo Henares, 40	P.E.	F-9/2
Santo Domingo Henares, 62	P.E.	E-8/1
Fuente de Baena s/n	P.I.	B-14/1
Galana, 8, 10 y 12	P.E.	F-13/1
Galana, 5	P.E.	G-13/3
Horno, 48	P.E.	H-8/1
Altar Abierto al Cristo de la Columna.		
Rabadán, 4	P.I.	F-12/1
Rabadán, 30	P.E.	G-13/2
Llano de Santa Marina, 3-5	P.I.M.	E-11/2
Iglesia y Colegio de Santa Marina		
Plaza Marinalba, 2 y 44	B.I.C., P.I.M.	D-7/1
*Restos Muralla Almedina		
Plaza Marinalba, 25 y 39	B.I.C., P.I.M	D-8/1
Mesones, 5	P.I.	F-11/1
Casa Palacio Juan Mateo de Morales		
Mesones, 7	P.E.	F-10/1
Mesones, 13 y 15	P.E.	F-10/3
Mesones, 24	P.E.	F-10/2
Mesones, 37	P.I.	F-9/1
"Casa de la Marquesa"		

Mesones, 50	P.E.	F-8/1
Nicolás Alcalá, 16	P.E.	H-13/1
Nicolás Alcalá, 20	P.E.	H-12/1
Plaza de Palacio, 5	B.I.C., P.I.	E-11/1
*Castillo		
Parque Municipal "Ramón Sant."	P.E.	I-16/1
Paseo Santo Domingo Guzman,1	P.I.	H-15/1
Iglesia Parroquial Nuestra Señora de Guadalupe. Puerta de Córdoba	P.E.	F-4/1
Cruz de Jaspe y Humilladero Santa Teresa Jesús Jornet		
Ramón y Cajal, 3	P.E.	G-10/2
Ramón y Cajal, 8-10	P.I.	G-10/1
Colegio Espiritu Santo		
Ruiz Frías, 1	P.E.	G-13/5
Ruiz Frías, 31	P.E.	I-13/1
Avda. de Cervantes, 32	P.I.	J-17/1
Colegio Público Juan Alfonso de Baena		
San Bartolomé, 7	P.E.	F-7/4
San Bartolomé, 14	P.I.	F-7/1
Iglesia Parroquial San Bartolomé San Cayetano, 41	P.E.	F-6/1
Altar de San Cayetano San Francisco, 14	B.I.C., P.I.	E-4/1
*Iglesia de San Francisco y Asilo San Juan, 1-23	B.I.C., P.I.M.	D-7/1
*Restos de Lienzo de Murallas San Juan Alto s/n	B.I.C., P.I.M.	E-7/2
*Torre de San Juan San Pedro, 23	P.I.	D-5/1
Restos de la Iglesia de San Pedro Tela, 49	B.I.C., P.I.M.	E-9/1
*Restos Torreón de la Almedina		
Victor Manuel	P.E.	G-11/3
Victor Manuel, 23	P.E.	G-11/2

Zapatería 69-93

B.I.C., P.I.M. D-8/2

\*Restos de Muralla y Torreón de la Almedina

Restos de Lienzo de Muralla

B.I.C., P.I.M. E-12/1

## Capítulo cuarto. Ordenanza de la zona del casco antiguo (CA)

### Artículo 13.4.1. Definición y ámbito de aplicación

Comprende esta zona toda el área del Casco Antiguo de la ciudad, con tramas correspondientes a procesos de urbanización histórica, de las que se pretende conservar y proteger la relación de su arquitectura con el espacio urbano, permitiendo y regulando la renovación de la edificación. En general, la edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas, de tipos muy diferentes según el parcelario de origen. La ordenanza de esta zona reconoce y consolida dicha edificación, compaginando este propósito con la necesaria renovación y reconversión tipológica de la edificación residencial requeridas para la revitalización del Casco Antiguo de la ciudad.

### Artículo 13.4.2. Delimitación y Subzonificación

La zona delimitada bajo este concepto, comprende las áreas representadas en los Planos de Clasificación y Calificación de este Plan con la denominación (CA) y comprende:

- Zona CA – Casco Antiguo: con ámbito idéntico al de la Zona de Protección Ambiental, según se define en los Planos de Calificación y Clasificación y Plano de Catalogo del Plan.
- Subzona CA1 – Barrio de San Pedro.
- Subzona CA2 – Calle Aguas Toledana.

### Artículo 13.4.3. Condiciones de ordenación

#### 1. Parcelación.

1. Se define la parcela como unidad de actuación edificatoria. Se entienden por parcelas las recogidas como tales en el Parcelario del Ministerio de Hacienda, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable sobre los posibles errores de dicho Parcelario.
2. En las actuaciones edificatorias se procurara mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas. En tal caso, la composición de las fachadas se fragmentara de acuerdo a la estructura de las parcelas originales, o bien en tramos no superiores a 10 metros de anchura en orden a la conservación y protección de la relación de su arquitectura con el espacio urbano. En las soluciones de tratamiento conjunto de parcelas, se procurara la conexión de los fondos de saco existentes, con el entramado viario a través de pasajes y plazas o jardines interiores, según queda definido en el Art. 13.2.19..
3. En las actuaciones con tratamiento conjunto de parcelas será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con las edificaciones colindantes. Excepcionalmente se podrá obviar la

redacción del Estudio de Detalle en aquellos casos de agregación de parcelas de dos parcelas, cuando una de ellas no tiene el carácter de parcela mínima. Igualmente se podrá obviar esta situación cuando se trate de una vivienda unifamiliar o bifamiliar.

4. Se autorizan las segregaciones de parcelas existentes, siempre que no superen estas los 250 m<sup>2</sup> de superficie. En parcelas de más superficie se realizará un proyecto de parcelación.
2. Edificabilidad.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de los parámetros y normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

3. Profundidad máxima edificable.
  1. En las viviendas unifamiliares entre medianeras no se limita el fondo edificable.
  2. En las viviendas plurifamiliares, el fondo edificable máximo exterior no será superior a 15 metros y el fondo edificable interior tendrá como máximo 10 metros. En el fondo edificable exterior se podrá edificar el número de plantas señalado en los planos. En el fondo edificable interior sólo se podrán levantar dos plantas como máximo.
  3. No obstante lo anterior, si las condiciones geométricas de la parcela lo requieren, se podrá superar los fondos edificables establecidos en el punto anterior siempre que, la superficie edificada total no supere aquella que resulta de la aplicación de dichos fondos edificables máximos. En este sentido no se contabilizarán los patios cubiertos de los locales que se sitúen en los 15 m de fondo.
4. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial.

5. Tipología de viviendas.
  1. La tipología de la edificación para la Zona del Casco Antiguo es la de vivienda unifamiliar, plurifamiliar entre medianeras y plurifamiliar en plaza o jardín interior.
  2. Las obras necesarias para la reconversión de edificios de vivienda unifamiliar en vivienda plurifamiliar, se atenderán en su caso a las permitidas para el nivel de protección del edificio, en el caso de que este estuviera incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos. En este caso, se reconoce el volumen existente del edificio, aunque este fuera mayor que el que resultara por aplicación de los parámetros y condiciones de composición de esta Ordenanza. Si el volumen edificado preexistente fuera menor que el permitido por la aplicación de esta Ordenanza, se autorizaran las ampliaciones, hasta alcanzar el volumen máximo permitido para las viviendas plurifamiliares, según queda definido en este Capítulo.

#### Artículo 13.4.4. Condiciones de la edificación

1. Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas de las edificaciones es el definido en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan.

En cuanto a la altura de las mismas, se regulara de acuerdo con las Normas Generales de Edificación, artículos 13.2.8. y 13.2.10.

Se permiten plantas de sótano. Para la autorización de semisótanos con huecos a vía pública, el Ayuntamiento valorará su adecuación o no a la composición del edificio y del entorno.

2. Profundidad de la altura máxima.
  1. La profundidad de la altura máxima, se regulara de acuerdo con las Normas Generales de Edificación, artículo 13.2.9.
  2. En el caso de solares que den a calles de distinta rasante, y de que en una de ellas no tenga señalado el plano, ningún número de plantas, se entenderá que la altura en ella es cero no pudiendo levantar ninguna edificación que sobrepase la altura marcada para la calle en la que sí señale el número de plantas.
3. Vuelos y elementos salientes.

Del plano de fachada sólo podrán volar sobre la vía pública:

1. Los balcones: podrán volar un máximo de 40 cms. y no tendrán más de dos metros de anchura. Estarán ejecutados al modo tradicional sin que aparezca el vuelo del forjado. El total del ancho de los vuelos por planta, no podrá sobrepasar el 75% del ancho de fachada.

Los vuelos se separarán de las lindes de parcelas colindantes una distancia igual o superior al vuelo, y siempre más de 60 cm.

2. Los miradores en plantas altas: montados o no sobre balcones, a base de elementos de madera, hierro forjado o pintado cuya superficie acristalada sea superior al 90% del total.
3. Las rejas: podrán volar hasta 40 cms. en plantas bajas y altas, al modo tradicional, y estarán constituidas por barras de hierro de sección cuadrada, verticales y horizontales. Puede situarse en planta baja o superiores, y cerrarse en su interior por carpintería de madera.

Se prohíben las terrazas, entendiéndose por tales, vuelos que superan algunas de las condiciones anteriores. Se prohíben las barandillas que total o parcialmente estén formadas de fábrica u otro material distinto al de barandilla metálica no tupida.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados en cualquiera de sus formas.

4. Patios.

Por tratarse de una zona urbana histórica, en la Zona del Casco Antiguo el patio constituye uno de los elementos estructurales

fundamentales, definiendo profundamente la morfología de esta trama. El patio deberá mantener esa función estructurante dentro de lo posible, procurándose que no quede reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas.

Se distinguen dos tipos de patios:

1. Aquellos patios a través de los cuales ventilen y reciban iluminación viviendas interiores o ejerzan una función estructurante de la tipología del edificio. Estos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea  $\frac{1}{3}$  de la altura total mayor del edificio al cual sirve. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros, medida en cualquier punto. En los casos de parcelas superiores a 250 m<sup>2</sup>, esta separación mínima será de 4 m. En cualquier caso, uno de los lados del patio deberá tener como mínimo  $\frac{1}{2}$  de la altura total mayor del edificio al que sirve el patio.
  - Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, siendo obligatorio en todas las plantas, incluida la planta baja.
  - Si el patio, en planta baja, tiene función estructurante para el acceso a las viviendas y relación directa con la calle, el espacio libre de acceso directo de la calle al patio tendrá una dimensión mínima de 2 m., si es peatonal y de 3 m. si es también para tránsito de vehículos.
2. Aquellos patios que no se destinen a iluminación o ventilación de viviendas interiores o bien sean Patios de Luces, no serán entendidos como patios estructurantes. En este caso, tales patios se regulan según el artículo 13.2.28. de estas Normas.
3. Las viviendas unifamiliares tendrán al menos un patio vividero de una superficie mínima equivalente al 33% de la superficie del solar, descontando la superficie comprendida entre la alineación oficial de fachada y una línea paralela a ésta a 5 metros de la misma, teniendo los mínimos ya señalados para los patios de luces y siendo la longitud mayor de separación de paramentos como máximo el doble de la longitud menor. Los casos en que la superficie obtenida sea mayor de 40 metros el porcentaje de superficie podrá ser inferior al 33 % y nunca menos a 40 m<sup>2</sup>. Los casos en que la superficie obtenida sea menor de 9 m<sup>2</sup>, podrá eliminarse dicho patio siempre que se cumplan las disposiciones higiénico-sanitarias vigentes.
4. Se procurara hacer coincidir los patios con los de las edificaciones colindantes. En este sentido se entenderá que los patios interiores podrán estar cubiertos (excepto el patio de fondo si existe) en planta baja y no se contabilizarán a efectos de edificabilidad siempre que se destinen a usos comerciales o garaje-aparcamiento.
5. Cubiertas.
  1. Las cubiertas serán inclinadas, de teja cerámica curva en su color natural, propio del Casco Antiguo, con una altura máxima de cumbrera de 2,75 m., medidos sobre el último forjado, y bajo cuyo espacio, solo podrán situarse depósitos

- de agua y elementos técnicos de las instalaciones, excepto en los casos específicos en que se fijen otras condiciones.
2. No obstante lo anterior, en edificios de vivienda plurifamiliar o excepcionalmente en unifamiliar, cuando no se cuente con patio o este fuese de unas dimensiones inferiores a los 12 m<sup>2</sup>, se admitirá la terraza plana o azotea, siempre que esta se sitúe en la segunda crujía edificada contada a partir de la fachada y, como mínimo, a 5 m. del borde de la cornisa de la última planta. En todo caso, el primer tramo de cubierta que da a fachada, se resolverá con faldón inclinado, con las condiciones del apartado a) anterior.
  3. La ubicación en las terrazas planas o azoteas de elementos técnicos de las instalaciones tales como, chimeneas, depósitos, unidades exteriores de climatización, antenas de telecomunicación etc., requerirá petición expresa al Ayuntamiento. Con carácter previo a la solicitud de Cédula Urbanística o Licencia de Edificación, se presentará la documentación técnica necesaria conteniendo la representación de los elementos, su disposición, dimensiones y tratamiento. Estos elementos deberán integrarse en la ordenación general de cubiertas (protegiéndolas al máximo de las perspectivas visuales, que la edificación tenga desde el interior de la ciudad (calles, plazas, espacios abiertos, etc.) y desde el exterior, vistas de conjunto panorámicas.
  4. Se prohíben, expresamente, las láminas de impermeabilización, chapas metálicas, plásticas o fibrocemento que queden vistas sin cobertura de materiales tradicionales. Excepcionalmente se permitirán materiales vítreos en lucernarios y monteras.

#### 13.4.5. Condiciones de composición y ejecución

Para garantizar la adecuación de los procesos de renovación urbana a las arquitecturas históricas existentes en esta Zona del Casco Antiguo, se evitarán de las composiciones arquitectónicas disonantes con el entorno y aquellas otras basadas en el mimetismo propio del decorado teatral costumbrista. Se trata, por el contrario, de adecuarse al entorno en sus elementos fundamentales: materiales, color, relación hueco-macizo, tamaño y proporción de los huecos, tipología etc., sin ello suponga la definición de un estilo arquitectónico concreto.

Para todas aquellas edificaciones que pretendieran realizarse sin cumplimiento estricto de las normas estéticas contenidas en el presente artículo, se deberán recabar, preceptivamente, informes de la Comisión Provincial del Patrimonio y Colegio Oficial de Arquitectos, así como someterlo a quince días de información pública, especialmente entre los vecinos de la zona en que se pretende ubicar la edificación. Este trámite previo a la concesión de la Cédula Urbanística permitirá al Ayuntamiento emitir la misma con suficientes elementos de juicio.

1. Tratamiento de fachadas.
  1. Huecos.

Como norma general deberá respetarse la relación hueco-macizo del entorno, así como las proporciones de los huecos y

su disposición, respetando las invariantes que, en estos aspectos, existen.

Se prohíben los huecos apaisados, en los que el ancho sea mayor que el largo. Ningún hueco podrá tener más de 1,25 m. de ancho. De esto se exceptúan las puertas de garajes, almacenes, talleres, e industrias siempre que se justifique la necesidad de abrir un hueco más ancho y siempre en planta baja.

## 2. Materiales.

El tratamiento base de la fachada será el revoco, pintado o encalado, quedando taxativamente prohibidos cualquier otro (ladrillo visto, placas de piedra, marmolinas, azulejos, morteros monocapas en sus distintas texturas y colores, etc.) Se permiten chapados de piedra natural y artificial para la formación de recercados de huecos y cenefas en tiras de anchura no superior a 10 cm. y ocupando como máximo el 10 % de la superficie de la fachada.

Los zócalos no podrán tener más de 0,90 m. de altura respecto al nivel del acerado y serán de revoco pintado, ladrillo visto pintado, piedra artificial y natural, o la tirolesa. Se prohíben materiales plásticos, chapados de acero inoxidable o aluminio o celosías de cualquier material.

## 3. Color.

El color base es blanco.

Se permite como base otros colores claros similares a los que tienen los edificios de vivienda Catalogados.

Se autorizan otros colores que no sean oscuros (tales como negro o cualquier otro color con una proporción muy alta de negro) para los recercados, cornisas y zócalos en proporción inferior al 20% del total de la superficie de la fachada.

El color base no podrá ocupar menos del 80% de la superficie total de fachada, en ningún caso.

## 4. Cierres.

Los cierres de seguridad en locales y portales quedarán remitidos del plano de fachada del edificio.

## 5. Portadas y escaparates.

Se acogerán a la distribución de huecos de su propia planta y a los huecos de las plantas superiores. No superaran los 2 m. de anchura.

Las carpinterías se remeterán 10 cm. del plano de fachada, excepto en casos de portadas asimilables a las históricas



superpuestas sobre el plano de fachada y con tratamiento unitario. Se prohíbe el empleo del aluminio y materiales distintos a los autorizados para las fachadas.

## 2. Anuncios.

Los rótulos comerciales, de publicidad informativa de los locales, se diseñarán de forma integrada con el edificio y sin ocultar sus elementos arquitectónicos. Cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Los anuncios que no sobresalgan del plano de fachada mas de su espesor y nunca mas de 20 cm. , podrán colocarse:

En planta baja:

- No Luminosos: se permiten en toda la zona y se situarán preferentemente en los huecos del edificio. Estarán conformados únicamente por letra suelta de tamaño 30 cm. de altura. Se prohíbe su colocación en edificios Catalogados.
- Luminosos: se permiten solo en las calles de uso preferente comercial, bares y comercios del Grupo 1. Estarán conformados por cinta de neón limpia o letra suelta cajeadada con iluminación interior. Se prohíbe su colocación en edificios Catalogados.

En plantas altas:

- No luminosos: se permiten en toda la zona, limitándose su colocación a antepechos de balcones con letra suelta de 30 cm. de altura. Se permite su colocación en edificios protegidos en todos los Niveles.
- Luminosos: no se permiten en toda la zona.

Como coronación de edificios: no se permiten en toda la zona.

2. Banderines o anuncios que se colocan perpendiculares al plano de fachada.

- Solo se autoriza su colocación en planta baja. La altura mínima del banderín sobre la rasante de la calle y acera será 2,75 m. La dimensión máxima en altura será de 1 m. con un saliente máximo de 0,50 m. Se prohíbe su colocación en edificios Catalogados.
- No Luminosos: se permiten en toda la zona.
- Luminosos: se permiten solo en las calles de uso comercial preferente y en los bares y comercios.

3. Otros elementos.

- Toldos: deberán encajarse dentro de los huecos de fachada.
- Instalaciones de climatización: se prohíbe la colocación en fachada de unidades condensadoras exteriores, torres de refrigeración, líneas refrigerantes y conexiones eléctricas.

En los casos de locales, las unidades condensadoras exteriores, se contemplarán expresamente en el diseño y composición de la fachada del local, y la del edificio que lo contiene.

Se exceptúan los equipos individuales de ventana, incorporados a muros o carpinterías.

- o En todo Proyecto que contenga el uso comercial, se deberá incluir el tratamiento de fachada, ateniéndose a lo anteriormente expuesto y ejecutándose junto al resto de la edificación.

#### Artículo 13.4.6. Adecuación ambiental y entorno de edificios protegidos

Para edificaciones de nueva planta, simultáneamente a la solicitud de Cédula Urbanística o licencia de edificación se presentará fotos en color de alzados y panorámicas de las edificaciones contiguas 20 m. a cada lado del edificio, para el que se solicita la licencia y de la acera opuesta de la calle en la misma longitud; así como al finalizar la obra deberá notificarse al Ayuntamiento para obtener la licencia de ocupación y apertura de usos, adjuntando fotografía en color de los alzados de la obra terminada.

Las intervenciones en edificios colindantes a edificios Catalogados, y cualquier construcción que pueda alterar las relaciones de los edificios Protegidos con su entorno, principalmente modificaciones de perspectivas visuales, tendrán que adecuarse, respetando a los edificios protegidos, a sus perspectivas de calles y entorno. Se cuidará especialmente, la integración volumétrica de las alturas y cubiertas, fachadas, disposición de medianerías, elementos compositivos y ornamentales.

#### Artículo 13.4.7. Condiciones de uso: usos preexistentes

En los casos de edificios actualmente en funcionamiento, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, entendiendo este en el sentido indicado por el apartado e) del Artículo 12.1.3. de estas Normas.

El uso industrial solo se podrá mantener si es de 1ª Categoría, de acuerdo con la normativa específica.

En los edificios catalogados con nivel de protección Integral y Estructural, el mantenimiento de los usos preexistentes será posible, en las mismas condiciones, siempre que no resulten ser inconvenientes para la conservación de las características del edificio que motivan su protección, o sea impedido el uso por su Ficha del Catalogo.

#### Artículo 13.4.8. Condiciones de uso: nuevos usos

En los casos de cambio en la actividad de un edificio, sustitución de los mismos o construcción de edificios de nueva planta, los usos permitidos son los siguientes:

##### 1. Uso residencial.

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas de la edificación. Asimismo, se permiten viviendas interiores (entendidas como tales, aquellas en que ninguna de sus dependencias tiene huecos a calles), siempre y cuando los huecos de las mismas den a patios que cumplan las condiciones que se regulan en el punto 4.a) del artículo 13.4.4. o a Plazas y Jardines Interiores según se regulan en el artículo 13.2.19. de estas Normas

En los edificios de protección Integral y Estructural, la única limitación es que las estancias vivideras y dormitorios den a un patio en el que se pueda inscribir un círculo, en todas sus plantas, de 1/3 de la altura total del edificio, con un mínimo de 3 m.

## 2. Uso de aparcamiento.

El uso de garaje-aparcamiento se autoriza formando parte de edificios de vivienda. En casos excepcionales y por causas justificadas (fachada muy reducida, fondo excesivo de la parcela, etc. Se podrá proponer el uso de garaje-aparcamiento sin formar parte de la vivienda y ocupando la totalidad de la parcela en planta baja.

Todo edificio de nueva planta cumplirá lo especificado en los artículos 13.2.29 y 13.2.30 de estas Normas. El Ayuntamiento, podrá eximir del cumplimiento de lo anterior en razón de las características de la vía en que se ubique la nueva edificación.

El Ayuntamiento, atendiendo a las características de la vía pública podrá autorizar el uso exclusivo de garaje-aparcamiento.

## 3. Usos compatibles.

- Industria 1ª y 2ª Categorías.
- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios)

Terciario, con las limitaciones establecidas en el Capítulo 1º, Regulación de los Usos. En las calles de uso comercial preferente, listadas en el mencionado capítulo, se podrá excusar de cumplir las condiciones de disponer de zonas de aparcamiento y carga / descarga en lugar distinto de la vía pública, si se justifica debidamente la imposibilidad de cumplirlas. Asimismo en estas calles los usos comerciales podrán ocupar el 100 % de la superficie construida de la planta baja, incluso patios, con excepción de las plazas o jardines interiores.

### Artículo 13.4.9. Espacios libres y urbanización

Las calles peatonales señaladas en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan se atenderán en su diseño a los siguientes criterios:

Eliminación de aceras, recuperación de pavimentos tradicionales (se prohíbe el empleo del hormigón y del asfalto) utilizándose materiales que por su naturaleza y disposición no impermeabilicen totalmente y sean antideslizantes y permitir el paso ocasional de vehículos de servicio público.

### Artículo 13.4.10. Condiciones particulares para las Subzonas CA 1 y CA 2

#### 1. Ámbito.

Se define dos subzonas, CA1 (Barrio de San Pedro) y CA2 (Calle Aguas / Toledana), como ámbitos unitarios de proyecto de viviendas sociales de Promoción Pública.

#### 2. Parcelación.

El parcelario actual será motivo de reflexión a la hora de la elección tipológica de organización y diseño interno. Se autorizan cualquier tipo de agregación o subdivisión parcelaria.

### 3. Alineaciones.

Las alineaciones son las existentes en la realidad. Estas prevalecen sobre los errores de la cartografía motivados por el mal estado de la zona, autorizándose su modificación, debidamente justificada, en la solución o actuación a realizarse.

### 4. Altura y número de plantas.

Subzona CA1: altura máxima 2 plantas y mínima 1 planta. Se cuidará de conservar las vistas paisajísticas de la vega del Marbella.

Subzona CA2: altura máxima y mínima 2 plantas.

### 5. Tipología y número de viviendas.

Subzona CA1: vivienda unifamiliar entre medianeras y excepcionalmente en alguna unidad y debidamente justificado vivienda plurifamiliar con plaza o jardín interior. La composición contemplará la mejor adecuación a la elevada pendiente del terreno inspirándose en la solución tradicional a base de muros de contención, creando plataformas horizontales escalonadas a diversos niveles. La capacidad de viviendas de esta subzona es de 125 como máximo.

Subzona CA2: vivienda unifamiliar entre medianeras o plurifamiliar con plaza o jardín interior, ambas en manzana cerrada. La capacidad de viviendas de esta subzona es de 75 viviendas.

### 6. Condiciones de composición y ejecución.

Debido a que constituyen unidades autónomas de suficiente importancia, se procurará que tengan una imagen propia e identificable respecto del resto del Casco Antiguo, inspirándose en las invariantes tipológicas del mismo.

## Capítulo quinto. Ordenanza de la zona del ensanche (E)

### Artículo 13.5.1 Definición y objetivos

Comprende las áreas de extensión del casco antiguo y del ensanche de la ciudad que se han desarrollado tradicionalmente en manzana cerrada, bien con viviendas unifamiliares o con viviendas plurifamiliares, ambas entre medianeras, donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental. La edificación se dispone alineada a vial, configurando manzanas de tipos muy diferentes según el parcelario y las condiciones de ocupación internas, de ahí que, para atender a esta diversidad morfológica, se establezca una subzonificación dentro de la ordenanza. La Ordenanza de esta Zona, reconoce y consolida dicho proceso edificatorio, manteniendo los parámetros ordenadores heredados del planeamiento anterior.

### Artículo 13.5.2. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas por (E) en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan e integrada por las subzonas E1, E2, E3, E4 y E5 de los mismos planos.

#### Artículo 13.5.3. Condiciones de ordenación

##### 1. Parcelación.

1. Se define la parcela como unidad de actuación edificatoria. Se entienden por parcelas las recogidas como tales en el Parcelario del Ministerio de Hacienda, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable sobre los posibles errores de dicho parcelario.
2. En parcelas de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> será necesario realizar, previamente al proyecto de edificación un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante.

Excepcionalmente se podrá evitar la redacción de un Estudio de Detalle cuando se proyecte con la tipología de viviendas plurifamiliares dando a Plaza o Jardín Interior.

3. Se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones para las diferentes subzonas:

Subzonas E1 se autorizara concretamente:

- Las segregaciones de parcelas existentes siempre que no superen estas los 250 m<sup>2</sup> de superficie. En las parcelas mayores se realizara un proyecto de parcelación.
- Las agregaciones solo de aquellas parcelas de superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>.
- Subzona E2: la parcela mínima será la existente, 70 m<sup>2</sup> de superficie y 6 m de fachada.
- Subzona E3: para tipología de vivienda unifamiliar, la parcela mínima tendrá una superficie de 160 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 8 m. Para tipología de vivienda plurifamiliar con altura de PB+3, la parcela mínima tendrá una superficie de 500 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 20 m., para vivienda plurifamiliar con altura de PB+2 la parcela mínima será la existente.
- Subzona E4: para tipología de vivienda unifamiliar la parcela mínima será la misma que para la subzona E3. Para tipología de vivienda plurifamiliar con altura de PB+3, la parcela mínima tendrá 300 m<sup>2</sup> y frente un frente mínimo de 15 m., para una altura de PB+2 la parcela mínima será la existente.

##### 4. Edificabilidad.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de los parámetros y normas de composición expresados en el presente Capítulo.

##### 5. Profundidad máxima edificable.

1. En las viviendas unifamiliares entre medianeras no se limita el fondo edificable en aquellas subzonas donde esta es la única tipología de edificación admitida.
  2. Para todas las subzonas, en las viviendas plurifamiliares el fondo edificable máximo exterior será de 14 m y el fondo edificable máximo interior será de 10 m. En el fondo edificable exterior se podrá edificar el número de plantas señalado en los planos, así como en el fondo edificable interior, a excepción de que el número de plantas permitidas sea cuatro en cuyo caso el fondo edificable interior solo podrá tener tres plantas.
  3. En las zonas donde se comparte la tipología unifamiliar entre medianeras y la plurifamiliar, cuando por las dimensiones de la parcela no pueda inscribirse una plaza o jardín interior y por lo tanto no sean posibles los fondos edificables interiores, se permitirá un fondo edificable exterior de 19 m.
  4. Se autoriza la construcción como máximo de dos viviendas en todas aquellas zonas en las que se determina la tipología de vivienda unifamiliar, entendiéndose que ha de mantenerse en cuando a tipología arquitectónica y condiciones de diseño y estéticas la de vivienda unifamiliar aunque alberguen dos viviendas como máximo. En éste caso le serán de aplicación las condiciones volumétricas fundamentalmente en cuanto a fondo edificable de las viviendas plurifamiliares.
6. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial, con las siguientes excepciones:

- Subzona E2:

La alineación de fachada se retranqueará 5 metros de la alineación del vial en la margen derecha o de los números pares de la Avda. Padre Villoslada, a excepción del equipamiento docente de la S.A.F.A que mantiene sus alineaciones. Se fija igual retranqueo en la margen izquierda o de los números impares en el tramo de esta misma calle comprendido entre las calles Duque de Sessa y Poeta Francisco Baena.

- Subzonas E3 y E4:

Las viviendas de tipología unifamiliar se retranquearán 3 m. de la alineación del vial, tratándose el espacio resultante como jardín privado.

7. Tipología de viviendas.

La tipología de la edificación en la Zona del Ensanche es la de manzana cerrada. Las tipologías a incluir en las manzanas cerradas serán las de vivienda unifamiliar entre medianeras, vivienda plurifamiliar y vivienda plurifamiliar con plaza o jardín interior.

#### Artículo 13.5.4. Condiciones de la edificación

##### 1. Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas es el definido en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan.

En cuanto a las alturas, estas se regularan según se establece en los artículos 13.2.8, 13.2.9. y 13.2.10. de estas Normas. Sólo se permite una planta de sótano ó semisótano. Excepcionalmente se admitirán más plantas de sótano con usos exclusivos de aparcamientos.

Para la autorización de semisótanos con huecos a vía pública, el ayuntamiento valorará su adecuación o no a vía pública y a la composición del edificio y su entorno.

Para la subzona E1, se limita la altura máxima en 8 m y como máximo dos plantas de altura.

##### 2. Tratamiento de ático.

Se entiende por ático el cuerpo de edificación situado en última planta de forma que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado 45° que se apoya en la cara superior del forjado de la planta inferior en su intersección con el plano de fachada interior y exterior del edificio.

Los áticos sólo se permitirán en los lugares que expresamente se determinan en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan.

Se prevé la existencia de áticos en toda la Avenida Padre Villoslada, C/ Salvador Muñoz (excepto en la zona con fachada a la subzona E1 Barriada del Terremoto) C/ Doctor Flemig, C/ Jose María Onieva, C/ Salvador Muñoz, Avenida de Cervantes, Travesía de Avenida de Castro de Río y 1º Tamo de C/ Mateo Gaya hasta su intersección con la C/ Bermúdez Cañete.

##### 3. Profundidad de la altura máxima.

1. La profundidad de la altura máxima, se regulara 13.2.9. de las estas Normas.
2. En parcelas de esquina o que den a calles de distinto número de plantas, se estará a lo dicho en el artículo 13.2.10. de estas Normas. En el caso de que den a calles de distinta rasante y en una de ellas no tenga señalado, en el plano, ningún número de plantas, se entenderá que la altura en ella es cero, no pudiendo levantar ninguna edificación que sobre-pase al altura marcada para la calle en la que sí se señale el número de plantas.

##### 4. Vuelos y elementos salientes.

Del plano de fachada solo podrán volar sobre la vía pública:

- o En calles de menos de 10 m.: 0,40 m. máximo
- o En calles de menos de 15 m.: 0,70 m. máximo
- o En calles de mas de 15 m. : 1,00 m. máximo

El total del ancho de los vuelos no podrá sobrepasar el 75% del ancho de la fachada, separándose de las lindes de parcelas colindantes una distancia igual al vuelo. Los cuerpos volados y miradores no podrán superar el 50% de la anchura total de vuelo permitida. En las viviendas unifamiliares queda expresamente prohibido el cuerpo volado cerrado.

#### 5. Patios de Luces.

Los patios de luces se regularán según el punto 6, artículo 13.2.28, y las plazas o jardines interiores según el artículo 13.2.19. de estas Normas.

0. En las subzonas donde la vivienda unifamiliar sea la única tipología de edificación permitida las viviendas tendrán al menos un patio vividero de una superficie mínima equivalente al 33% de la superficie del solar, descontando la superficie comprendida entre la alineación de fachada y una línea paralela a ésta a 5 metros de la misma, teniendo lo mínimo ya señalados para los patios de luces y siendo el doble de la longitud menor.

1. Los casos en que la superficie obtenida sea mayor de 40 m<sup>2</sup> el porcentaje de superficie podrá ser inferior al 33% y nunca menor de 40 m<sup>2</sup>. Los casos en que la superficie obtenida se a menor de 9 m<sup>2</sup>, podrá eliminarse dicho patio, siempre que se cumplan las disposiciones higiénico-sanitarias vigentes.

#### 6. Cubiertas.

En las viviendas unifamiliares y plurifamiliares con una altura máxima de 2 plantas, las cubiertas serán de teja curva árabe cuando al menos una de las colindantes posea dicho tipo de cubierta.

Excepcionalmente y siempre que se justifique la necesidad de su uso, el ayuntamiento podrá autorizar cubierta plana.

#### 7. Tratamiento de fachadas.

Cierres: los cierres de seguridad en los locales y portales quedarán remetidos del plano de fachada del edificio.

Portadas y escaparates: la longitud de los escaparates nunca será superior al 75% de la longitud de la fachada.

#### 8. Anuncios.

Los rótulos comerciales, de publicidad informativa de los locales, se diseñarán de forma integrada con el edificio y sin ocultar sus elementos arquitectónicos. Cumplirán con las siguientes condiciones:

0. Anuncios que no sobresalgan del plano de fachada más de su espesor y nunca más de 20 cm. Se regula su colocación en función de su situación en el edificio:

En planta baja:



- no luminosos: se situarán preferentemente, en los huecos de los edificios. Se autorizan en todos los edificios de la Zona Ensanche a excepción de los edificios Catalogados con nivel de protección Integral o estructural. En el caso de su colocación en edificios catalogados de ambiental, estarán conformados únicamente por letra suelta de tamaño máximo de 30 cm de altura.
- Luminosos: no se permitirán en edificios Catalogados con nivel de protección Integral o Estructural. En los edificios de protección Ambiental, se permitirán únicamente cuando éste pertenezca a una calle de uso comercial preferente en los bares y comercios, en cuyo caso el anuncio estará constituido a base de cinta de neón limpia o letra suelta cajeadada con iluminación interior. Los anuncios no constituidos por letra suelta o cinta de neón solo se permitirán en las calles de uso comercial preferente.

En plantas altas:

- No luminosos: se limita su colocación en antepechos de balcones con letra suelta y las mismas dimensiones del párrafo anterior. Se excluye su colocación en los edificios Catalogados con nivel de protección Integral o Estructural.
- Luminosos: se autorizan únicamente en 1ª planta, siempre a base de cinta de neón limpia o letra cajeadada suelta, en calles de usos comercial preferente y en los bares y co-mercios.

Como coronación de edificios: No se autorizan en esta Zona.

1. Banderines o anuncios que se colocan perpendiculares al plano de fachada.
  - Solo se autoriza su colocación en planta baja. La altura mínima del banderín sobre la rasante de la calle y acera será de 2,75 m. La dimensión máxima en altura será de 1 m. con un saliente máximo de 0,50 m.
  - No luminosos: se autorizan en toda la zona.

#### Artículo 13.5.5. Condiciones de composición y entorno de edificios protegidos

Para los edifi-cios colindantes con edificios catalogados, se procurara una compo-sición arquitectónica concor-dante con estos , sin que ello suponga un mimetismo decora-tivo. Se trata por el con-trario de adecuarse al entorno en sus elementos fundamentales: materiales, color, relación hueco-macizo, tamaño y propor-ción de los huecos, tipología, etc..., sin que ello suponga la defi-nición de un estilo ar-quitectónico concreto. Para el uso de ma-teriales, colores y disposición de los elementos arquitectónicos en estos edifi-cios colindantes a los catalogados, se estará a lo dispuesto en el artículo 13.4.5. Ordenanzas de la Zona Casco Antiguo.

Las intervenciones en edificios colindantes a edificios Catalogados y cualquier construcción que pueda alterar las relaciones de los edificios

Protegidos con su entorno, principalmente modificaciones de perspectivas visuales, tendrán que adecuarse, respetando a los edificios protegidos, a sus perspectivas de calles y entorno. Se cuidará especialmente, la integración volumétrica de las alturas y cubiertas, fachadas, disposición de medianerías, elementos compositivos y ornamentales.

En estos casos para la solicitud de Cédula Urbanística previa a la licencia de edificación se deberá presentar fotografías a color de los edificios del tramo de calle que se trate, de forma que se justifique la actuación propuesta.

En todo caso deberán ajustarse, en cuanto a sus elementos fundamentales se refiere (alturas, cubiertas, fachadas, volumen, ordenación, etc...), a las visuales, perspectivas y ordenación propias de las calles donde están situadas.

#### Artículo 13.5.6. Condiciones de uso

Solo se admiten los siguientes usos:

- Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar

- Uso de aparcamiento:

El uso de garaje-aparcamiento solo se autoriza formando parte de edificios de vivienda. Se prohíben taxativamente los edificios de uso exclusivo garaje-aparcamiento de vehículos turismo. En casos excepcionales y por causa justificada, se podrá proponer el uso de garaje-aparcamiento sin formar parte de la vivienda y ocupando la totalidad de la parcela en planta baja.

Todo edificio de nueva planta cumplirá lo especificado en los artículos 13.2.29. y 13.2.30. de esta Normas.

- Usos compatibles.
  - Industria 1ª y 2ª Categorías.
  - Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios)

Terciario, con las limitaciones establecidas en el Título Duodécimo, Regulación de los Usos. En las calles de uso comercial preferente, listadas en el Capítulo Cuarto, Comercio del mencionado Título, se podrá excusar de cumplir las condiciones de disponer de zonas de aparcamiento y carga/descarga en lugar distinto de la vía pública, si se justifica debidamente la imposibilidad de cumplirlas.

Asimismo en estas calles los usos comerciales podrán ocupar el 100 % de la superficie construida de la planta baja, incluso patios, con excepción de las plazas o jardines interiores.

- Usos prohibidos:

En la Zona del ensanche no se autorizan Estaciones de servicio, a excepción de las parcelas incluidas en las zonas industriales, y siempre que cumplan con la reglamentación vi-gente.

#### Artículo 13.5.7. Espacios libres y urbanización

Las calles peatonales señaladas en los Planos Clasificación y Calificación del Plan se atenderán en su diseño a los siguientes criterios:

Eliminación de aceras, recuperación de pavimentos tradicionales (se prohíbe el empleo del hormigón y del asfalto) utilizándose materiales que por su naturaleza y disposición no impermeabilicen totalmente y sean antideslizantes y permitir el paso ocasional de vehículos de servicio público.

#### Artículo 13.5.8. Condiciones particulares para las subzonas

- Subzona E1.
  1. Ámbito.

Se define esta subzona como tres grupos de viviendas de especial interés en cuanto que representan actuaciones unitarias de edificación de gran calidad en el entorno en que se ubican, Barriada del Terremoto, Calle Bolivia y Viviendas de Obras Públicas.

Las tres barriadas se hallan incluidas dentro del Catálogo de Bienes Protegidos con nivel de protección Ambiental.

Las actuaciones en el ámbito de esta subzona se atenderán a las condiciones establecidas en estas Normas para su nivel de protección y se respetará la estructura unitaria de los grupos de viviendas.

La tipología de vivienda es la de vivienda unifamiliar entre medianeras.

##### 2. Barriada del Terremoto.

Se permiten 2 plantas de altura en los casos en que la necesidad de ampliación de la vivienda no pueda realizarse en la planta baja. En caso de que se conceda la licencia para edificar la segunda planta, las condiciones serán las establecidas para los edificios catalogados con nivel de protección Ambiental.

Los cambios en el tratamiento de fachadas, especialmente de color, no podrán efectuarse aisladamente, y habrán de constituir modificaciones unitarias de tramos de calles.

Quedan fuera de ordenación todas las obras realizadas que modificaron en su día la estructura original de la barriada y que no se atienen a las condiciones de remodelación para los edificios catalogados con nivel de protección Ambiental. Se considerarán prioritarias las tareas de reconversión de dichas obras para su adecuación al nivel de protección antedicho.

No se permiten las instalaciones de garajes aparcamientos, y de todas las categorías de Industrias y Almacenes.

### 3. Calle Bolivia.

Los espacios libres de esta barriada se diseñarán con el objetivo de configurar una unidad identificable respecto al resto del Ensanche.

### 4. Viviendas de Obras Públicas.

Se prohíbe la modificación del parcelario de las viviendas del grupo de Obras Públicas.

Se hace extensible para toda la subzona la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras, excepto en las zonas marcadas en los Planos con 3 plantas en las que se autoriza la vivienda plurifamiliar.

La altura máxima permitida es de 3 plantas y la mínima de 2 plantas.

Se permite la continuidad del uso del Almacén actual de Obras Públicas. En caso de cambio de este uso se sustituirá por el residencial con la tipología y condiciones de uso y estéticas de la subzona.

- Subzona E2.

#### 1. Ámbito.

Comprende el área de influencia del eje viario Avda. Padre Villoslada.

#### 2. Objeto.

Reconvertir este importante acceso a la ciudad en un eje urbano verde, a base de tratamiento de sus márgenes con arbolado de alineación y la implantación de la tipología de vivienda plurifamiliar con jardín delantero comunitario.

#### 3. Alineaciones.

Las alineaciones de fachada se retranquearán 5 metros respecto del vial en la margen derecha o de los números pares, a excepción del colegio de la SA.FA que mantiene sus alineaciones. Se fija igual retranqueo en la margen izquierda o de los números impares en el tramo comprendido entre Duque de Sessa y Poeta Francisco Baena.

Se ensancha la calle Ramón Santaella como prolongación de la Avda. de Cervantes, para dar acceso a la zona de la calle José M<sup>a</sup> Onieva. La anchura de la misma se mantiene en 12 mts. afectando únicamente la nueva alineación a la margen izquierda o de los impares.

#### 4. Vallas y cerramientos.

Los jardines privados señalados en los Planos se cercaran con murete de ladrillo visto de 0,80 m. de altura, sobre el cual se colocará una verja metálica o de madera perforada en un 70% como mínimo. Las puertas de acceso desde la calle serán metálicas o de madera, perforada en un 70%.

5. Tipología de vivienda.

Plurifamiliar con jardín delantero.

6. Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas es el definido en los Planos de Clasificación y Calificación del Plan.

7. Espacios libres y urbanización.

Se plantaran árboles de alineación a ambos lados de la calle, con similar disposición que en el primer tramo de la misma frente al colegio de la S.A.F.A.

Las aceras tendrán una anchura mínima de 4 metros y se les dará tratamiento de paseo peatonal con el mobiliario urbano apropiado.

- Subzona E3 y Subzona E4

Corresponden a los barrios de San Antón y Juncal respectivamente, procedentes ambos de planeamiento de desarrollo.

- Subzona E5

1. Ámbito y características

Comprende las dos únicas ordenaciones de vivienda plurifamiliar con tipología de bloque abierto existentes en la Zona del Ensanche, constituyendo dos proyectos unitarios de características singulares, no asimilables a ninguna de las ordenanzas predominantes en el ensanche.

2. Objeto.

Reconocer y consolidar estas tipologías singulares en sus condiciones actuales, por lo que las condiciones de ordenación y edificación y de mas circunstancias urbanísticas serán las concretadas en su licencia y/o normativa preexistente.

En estas dos áreas, podrán realizarse cuantas obras de Reforma o Consolidación sean necesarias para su adecuado mantenimiento.

Podrán realizarse obras de mejora de la urbanización y adecuación de espacios libres y zonas verdes.

Para los casos de ampliación, sustitución de la edificación y cambios de uso, se redactará un Plan Especial que

determinará la ordenanza de aplicación y/o parámetros urbanísticos, solucionándose adecuadamente su relación con los barrios colindantes.

## Capítulo sexto. Ordenanza de la zona de vivienda unifamiliar adosada (UAD)

### Artículo 13.6.1. Definición y objetivos

Comprende esta zona las áreas que se han desarrollado con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología esta caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, donde la calle es el elemento ordenador fundamental. Esta ordenanza de vivienda unifamiliar adosada, utilizada conjuntamente con la ordenanza de Ciudad Jardín, es apropiada para ser aplicada en los nuevos sectores urbanizables residenciales periféricos al casco urbano tradicional, consiguiendo así conjuntos que potencien la calidad ambiental y paisajística de los futuros crecimientos de la ciudad.

### Artículo 13.6.2. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en los planos de Clasificación y Calificación de este Plan General con la denominación UAD. Han quedado establecidas dos subzonas según la intensidad y uso de la edificación y que se denominan UAD-1 y UAD-2.

### Artículo 13.6.3 Condiciones de Ordenación

1. Parcelas:
  1. Superficie mínima admisible de parcela:
    - UAD-1 150 m<sup>2</sup> s
    - UAD-2 250 m<sup>2</sup>s
  2. Fachada mínima admisible de parcela:
    - UAD-1 8 m
    - UAD-2 8 m
2. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será para cada subzona:

- UAD-1 80%
  - UAD-2 40%
3. Edificabilidad y techo máximo edificable
  - UAD-1 1,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
  - UAD-2 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

### Artículo 13.6.4. Condiciones de la edificación

1. Ordenanza de valla
  1. Parcelas edificadas.
    - Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1.10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cms.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberán ser superiores a 1.50 metros, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2.10 metros, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cms.

2. Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el apartado a).

3. La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2. Retranqueo de fachada

1. Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de Zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.
2. La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la valla una distancia de 3 m para todas las subzonas, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de calle:

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

3. Separación al lindero de fondo de parcela

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela una distancia de 3 m para todas las subzonas.

4. Altura máxima y número de plantas

Para todas las subzonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 8 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 13.2.8. y siguientes de estas Normas.

No obstante, dentro de una altura máxima de cumbrera de 9,75 m, podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 m libre contados siempre a partir de la casa superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la ocupación total de cada unidad de vivienda, y una altura máxima libre de 2.50 m.

#### 5. Sótano

Se admite en todas las subzonas una planta sótano para uso de garaje y trasteros, exclusivamente, debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 13.2.13 de estas Normas.

#### Artículo 13.6.5. Edificación conjunta de parcelas

1. Para todas las subzonas: en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 5.000 m<sup>2</sup>, cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:
  1. Se tramitará un Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder proyecto de edificación y licencia de obras unitarios.
  2. El Estudio de Detalle podrá ser tramitado con el proyecto de edificación de la totalidad o en su caso de la primera fase, de forma que su aprobación y el otorgamiento de la licencia se puedan resolver en un sólo acto.
  3. El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicarlas condiciones de parcela mínima para cada subzona.
  4. No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.
  5. Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación y edificación regulados en los artículos anteriores de esta sección que no hayan sido expresamente excepcionales en este artículo.
  6. A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.
2. En los casos cuyo objetivo, sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en esta sección.

#### Artículo 13.6.6. Regulación de usos

##### 1. Uso dominante

Residencial Unifamiliar



2. Usos compatibles:

- o Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música y grupo c) de uso Recreativo.
- o Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios.
- o Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

## Capítulo séptimo. Ordenanza de la zona de vivienda unifamiliar aislada (UAS)

### Artículo 13.7.1. Definición

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o de urbanizaciones, que se han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología. Asimismo, esta ordenanza es apropiada para ser aplicada conjuntamente con las ordenanzas de Ciudad Jardín y Unifamiliar Adosada en los nuevos sectores urbanizables residenciales periféricos al casco urbano tradicional, consiguiendo así conjuntos que potencien la calidad ambiental y paisajística de los futuros crecimientos de la ciudad.

### Artículo 13.7.2. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Clasificación y Calificación de este Plan General con la denominación UAS. Se establecen cuatro subzonas: UAS-1, UAS-2, UAS-3 y UAS-4 diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación.

### Artículo 13.7.3. Condiciones de ordenación

1. Parcela mínima

1. La superficie mínima de parcela será para cada subzona:

**Subzona Superficie mínima m<sup>2</sup>**

UAS-1	525
UAS-2	1.000
UAS-3	1.200
UAS-4	1.500

2. Fachada mínima admisible

La fachada principal a viario público de las parcelas tendrá la siguiente longitud mínima, para cada una de las subzonas:

**Subzona Fachada mínima en m.**

UAS-1	15
UAS-2	15
UAS-3	20
UAS-4	20

Para la subzona UAS-2, la fachada mínima admisible podrá ser de 10 m si en el interior de la parcela puede inscribirse un círculo de 15 m de diámetro.

## 2. Edificabilidad neta

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las subzonas:

### **Subzona Edificabilidad m<sup>2</sup>/t/m<sup>2</sup>s**

UAS-1	0,50
UAS-2	0,35
UAS-3	0,25
UAS-4	0,21

- Se exceptúan de esta gama aquellas parcelas que no cumplan las condiciones antedichas por causa de la apertura de nuevo viario y que cumplan además las condiciones de:
  1. La superficie resultante tras deslindar el vial no sea inferior al 60% de la parcela mínima.
  2. Se encuentre encajada entre parcelas edificadas que imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio.
- También se exceptúan aquellas parcelas que con anterioridad a la Aprobación Inicial de este Plan tuvieron sus bordes consolidados de forma que impidan homologar su superficie o dimensión mínima de fachada.

## 3. Ocupación máxima de parcela

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada subzona:

### **Subzona Ocupación**

UAS-1	25%
UAS-2	16%
UAS-3	25%
UAS-4	21%

En la subzona UAS-1, para las parcelas con 50 m de fondo la ocupación máxima de la parcela será de 17,5%.

## 4. Vivienda bifamiliar

En la subzona UAS-2 se admite la vivienda pareada o bifamiliar adosada. En este caso la parcela mínima será de 1.800 m<sup>2</sup>, siendo el resto de las condiciones las mismas que para la vivienda unifamiliar de esta subzona.

### Artículo 13.7.4. Condiciones de la edificación

#### 1. Separación de linderos.

La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será de 8 m para la UAS-1 y de 5 m para UAS-2.

La separación mínima de la edificación al lindero de la parcela que da frente al vial será para el resto de las subzonas de 6 m.

En los casos en que la cota del terreno medida en la línea paralela, distante 5,00 m. a la alineación de la calle, fuera igual o superior a 3,00 m. de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de esta ordenanza.

## 2. Separación a linderos privados.

La separación mínima de la edificación a los linderos de parcela que no den frente al vial será para todas las subzonas de 3 m. Se exceptúan las piscinas y las rampas de acceso a cocheras.

## 3. Altura máxima y número de plantas.

Para todas las subzonas, la altura máxima permitida será de PB + 1, con un total de 7 m. de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 13.2.8. de estas Normas.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbrera de 9,75 m. podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta, y cuyo techo edificable computará a partir de 2,00 m. de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima, solo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta a la que se acceda, y una altura máxima libre de 2.50 m.

Se permiten remates con pérgolas, belvederes, toldos, etc. así como la ubicación de piscinas en cubiertas.

## 4. Altura libre de plantas.

Para todas las subzonas, la altura libre de plantas Bajas y plantas Altas no será inferior a 2,60 m.

## 5. Sótanos.

Se admite en todas las subzonas una planta de sótano para usos de garaje y trasteros u otros usos, debiéndose cumplir las especificaciones contenidas en el Artículo 13.2.13. de estas Normas.

## 6. Ordenanza de valla.

### 1. Parcelas edificadas.

- Vallas alineadas a vial: Se realizarán con 1 m de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1.10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto

medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cms.

- Vallas medianeras: En las líneas medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1.50 m, y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2.10 m, medidos desde la cota superior de ambos terrenos colindantes. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cms.

2. Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

3. La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

#### Artículo 13.7.5. Regulación de usos

1. Uso dominante:

Residencial Unifamiliar.

2. Usos compatibles:

- Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música los correspondientes al grupo c) del uso recreativo)
- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios.
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

#### Artículo 13.7.6. Parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo del Planeamiento precedente

Las parcelas incluidas en un ámbito de gestión con aprobación definitiva de su planeamiento y culminada su gestión urbanística mediante su Proyecto de Compensación o Reparcelación, podrán tramitar proyectos de agregación y segregación o de reparcelación total o parcial del ámbito para ajustar sus parámetros dimensionales a la nueva normativa.

Las parcelas incluidas en ámbitos de desarrollo con planeamiento o gestión no aprobados definitivamente podrán culminarlos de acuerdo con sus determinaciones, o adaptarlas a la nueva normativa mediante los trámites de modificación necesarios.

## Capítulo octavo. Ordenanza de la zona de Ciudad Jardín (CJ)

### Artículo 13.8.1. Definición y objetivos

Bajo esta denominación se designan zonas de conjuntos residenciales de baja o media densidad situadas en la periferia del casco y con vivienda unifamiliar o plurifamiliar extensiva, permitiendo la existencia de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significado propiciando una elevada calidad ambiental. Esta ordenanza de Ciudad Jardín será de aplicación en aquellos suelos urbanizables residenciales, periféricos al casco urbano tradicional, y que constituyen los nuevos crecimientos de la ciudad.

### Artículo 13.8.2. Delimitación y subzonas

Esta integrada por las siguientes subzonas CJ-1, CJ-2 y CJ-3.

### Artículo 13.8.3. Condiciones de la Ordenación

#### 1. Parcelación.

La parcelación para las distintas subzonas se regula del modo siguiente:

##### **Subzona Parcela mínima m<sup>2</sup>**

CJ-1	210
CJ-2	250
CJ-3	250

#### 2. Edificabilidad neta.

##### **Subzona Edificabilidad neta m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**

CJ-1	0.66
CJ-2	0.83
CJ-3	1.16

#### 3. Ocupación máxima de parcela.

##### **Subzona Ocupación máxima**

CJ-1	45%
CJ-2	45%
CJ-3	50%

### Artículo 13.8.4. Condiciones de la edificación

#### 1. Altura de la edificación.

##### **Subzona Nº de plantas Altura máxima**

CJ-1	PB+2 Hasta 10 m
CJ-2	PB+2
CJ-3	PB+2+ATICO Hasta 13 m

#### 2. La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima, expresada en metros, se regula del modo siguiente:

### **Altura máxima N° de plantas**

Hasta 4,20 m PB

Hasta 7 m PB+1

Hasta 10 m PB+2

Hasta 13 m PB+2+ATICO

3. Separación a linderos públicos.
  1. La separación a linderos públicos dependerá de la altura de la edificación, y será la siguiente:
    - Para edificaciones hasta 3 plantas de altura la separación será de 3 m
  2. Se exceptúan de esta condición los casos siguientes:
    - Las parcelas que den fachada a viales estructurantes podrán o no alinearse a vial.
    - En zonas de pendiente acusada, y previa propuesta al Ayuntamiento, podrá disponerse la edificación en los mismos términos que se establecen en el artículo 13.2.32 sobre Normas de Edificación "en ladera" con muros e instalaciones complementarias alineados, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores.
4. Separación a linderos privados.

En todas las subzonas, la separación a linderos privados será como mínimo de  $\frac{1}{2}$  de la altura en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

5. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación solo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona.

Respetando las separaciones a linderos, podrán establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes.

En los casos en que se alineen a vial, según el apartado 3.b), los vuelos serán como máximo de 1,50 m. En todo caso no podrá exceder de  $\frac{1}{10}$  del ancho del vial.

6. Ordenanzas de valla.
  1. Solar sin edificar: será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2 m de altura.
  2. Parcelas edificadas.
    1. Vallas alineadas a vial: se realizara hasta 1 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, solo se permitirá una valla de 1,10 m sobre dicho muro, de cerramiento ligero y

- transparente. Se presentara el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.
2. Vallas medianeras: en las lindes medianeras, las diferencias de cota de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m en toda la separación a lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciara las zonas de dominio publico y privado.

7. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

En todas las subzonas será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

#### Artículo 13.8.5. Regulación de usos

Solo se admiten los usos siguientes:

1. Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar

2. Usos compatibles:

- o Industria 1ª categoría en edificio exclusivo.
- o Terciario (Excepto instalaciones hosteleras con música y grupo c de Recreativo).
- o Equipamiento Comunitario (Excepto Cementerios y Tanatorios).
- o Aparcamientos y servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

#### Artículo 13.8.6. Condiciones particulares de estética

El espacio de separación a lindero público, en todo caso, y un total del 20% de la superficie de la parcela como espacio unitario, donde pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a la separación a lindero público de la subzona correspondiente, se tratará como área libre con tratamiento de jardín, u otro alternativo (no vial o aparcamiento) de cuidada urbanización que deberá justificarse en el proyecto por el que se solicita licencia de obras y estar concluido a la obtención de la 1ª ocupación.

### Capítulo noveno. Ordenanza de la zona de Albendín (A)

#### Artículo 13.9.1. Delimitación y subzonificación

Comprende esta zona el núcleo urbano de la pedanía de Albendín, representada en los Planos de Clasificación y Calificación de este Plan

General con la denominación A y las subzonas A1, A2 y A3 de los mismos planos.

#### Artículo 13.9.2. Condiciones de ordenación

##### 1. Parcelación.

Se define la parcela como unidad de actuación edificatoria. Se entienden por parcelas las recogidas como tales en el Parcelario del Ministerio de Hacienda, prevaleciendo siempre la realidad existente y constatable sobre los posibles errores de dicho Parcelario.

Con carácter general quedan prohibidas las actuaciones sobre agregaciones de parcelas que hayan albergado edificaciones independientes.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la agregación de parcelas a la vista de la actuación que se pretenda realizar, teniendo en cuenta que la solución suponga una mejora sustancial en la trama urbana. Concretamente se autorizarán agregaciones en aquellas soluciones que posibiliten la conexión de "fondos de saco", con el resto del entramado viario, a través de plazas o jardines interiores de uso público.

Se autorizarán las segregaciones de parcelas existentes siempre que no superen éstas los 250 m<sup>2</sup> de superficie. En parcelas de más superficie se realizará un proyecto de parcelación.

Se autorizan agregaciones solo de aquellas parcelas de superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>. y nunca más de dos.

##### 2. Profundidad máxima edificable.

1. En las viviendas unifamiliares entre medianeras no se limita el fondo edificable.
2. En las viviendas plurifamiliares el fondo edificable máximo exterior no será superior a 15 m. y el interior tendrá como máximo 10 m. En el fondo edificable exterior se podrá edificar el número de plantas señalado en los planos. En el fondo edificable interior solo se podrán levantar dos plantas como máximo. Se procurará hacer coincidir los patios con los de las viviendas colindantes.

##### 3. Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial.

##### 4. Tipología de viviendas.

La tipología de la edificación en la Zona Albendín es la de manzana cerrada de viviendas unifamiliar entre medianeras, vivienda plurifamiliar y vivienda plurifamiliar con patio o jardín interior.

#### Artículo 13.9.3. Condiciones de la edificación

##### 1. Altura máxima y número de plantas.



El número de plantas es el definido en los planos de Clasificación y Calificación del Plan.

En cuanto a las alturas, estas se regularan según el artículo 13.2.8 de estas Normas.

Para la autorización de semisótanos con huecos a vía pública, el ayuntamiento valorará su adecuación o no a vía pública y a la composición del edificio y su entorno.

## 2. Profundidad de la altura máxima.

En parcelas de esquina o que den a calles de distinto número de plantas, se estará a lo especificado en el artículo 13.2.9. de estas Normas.

En el caso de que den a calles de distinta rasante y en una de ellas no tenga señalado, en el plano, ningún número de plantas, se entenderá que la altura en ella es cero, no pudiendo levantar ninguna edificación que sobrepase al altura marcada para la calle en la que sí se señale el número de plantas.

## 3. Vuelos y elementos salientes.

Solo podrán volar sobre la vía pública:

- En calles de menos de 10 m.: 0,40 m. máximo.
- En calles de menos de 15 m.: 0,70 m. máximo.
- En calles de más de 15 m. : 1,00 m. máximo.

El total del ancho de los vuelos no podrá sobrepasar el 75% del ancho de la fachada, separándose de las lindes de parcelas colindantes una distancia igual al vuelo. Los cuerpos volados y miradores no podrán superar el 50% de la anchura total de vuelo permitida. En las viviendas unifamiliares queda expresamente prohibido el cuerpo volado cerrado.

## 4. Patios de Luces.

Los patios de luces se regulan según el artículo 13.2.28. num. 6 de estas Normas y las plazas o jardines interiores según el artículo 13.2.19. de las mismas.

Las viviendas unifamiliares tendrán al menos un patio vividero de una superficie mínima equivalente al 33% de la superficie del solar, descontando la superficie comprendida ente la alineación de fachada y una línea paralela a ésta a 5 metros de la misma, teniendo lo mínimos ya señalados para los patios de luces y siendo el doble de la longitud menor. Los casos en que la superficie obtenida sea mayor de 40 m<sup>2</sup> el porcentaje de superficie podrá ser inferior al 33% y nunca menor de 40 m<sup>2</sup>. Los casos en que la superficie obtenida se a menor de 9 m<sup>2</sup>, podrá eliminarse dicho patio, siempre que se cumplan las disposiciones higiénico-sanitarias vigentes.

## 5. Cubiertas.

Serán de tejado de teja curva árabe. Excepcionalmente y siempre que se justifique la necesidad de su uso, el Ayuntamiento podrá autorizar cubierta plana.

6. Composición arquitectónica y tratamiento de fachadas.

En lo referente a composición arquitectónica de los edificios, tratamiento de fachadas y anuncios, se estará a lo dispuesto en el artículo 13.4.5 de estas Normas.

7. Aparcamientos.

A excepción de las viviendas unifamiliares aisladas, se exime a todo el resto de viviendas de la obligatoriedad de tener plazas de aparcamiento.

Las unifamiliares aisladas estarán obligadas a ubicarlos en el interior de su parcela.

Artículo 13.9.4. Condiciones de uso

Solo se admiten los siguientes usos:

1. Uso dominante:

Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar

2. Usos compatibles.

- o Industria 1ª y 2ª Categorías.

Se autorizan Talleres de Automóvil, pero se prohíbe el depósito de materiales y arreglo de vehículos en la vía pública, debiendo disponer de suficiente espacio en el interior de la parcela para estas tareas.

- o Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios)
- o Terciario, con las limitaciones establecidas en los artículos 12.4.1. y siguientes de estas Normas. En el tramo de la calle Baena, de uso comercial preferente, se podrá excusar de cumplir las condiciones de disponer de zonas de aparcamiento y carga/descarga en lugar distinto de la vía pública, si se justifica debidamente la imposibilidad de cumplirlas. Los usos comerciales podrán ocupar el 100% de la superficie construida de la planta Baja, incluso patios, con excepción de las plazas o jardines interiores.

3. Uso de aparcamiento.

El uso de garaje-aparcamiento solo se autoriza formando parte de edificios de vivienda. Se prohíben taxativamente los edificios de uso exclusivo garaje-aparcamiento de vehículos turismo.

Artículo 13.9.5. Espacios libres y urbanización

Las calles peatonales señaladas en los Planos de Clasificación y Calificación se atenderán en su diseño a los siguientes criterios:

Eliminación de aceras, recuperación de pavimentos tradicionales (se prohíbe el empleo del hormigón y del asfalto) utilizándose materiales que por su naturaleza y disposición no impermeabilicen totalmente y sean antideslizantes y permitir el paso ocasional de vehículos de servicio público.

#### Artículo 13.9.6. Condiciones particulares para las subzonas

- Subzona A1

1. Ámbito.

Se define esta subzona de viviendas subvencionadas como un grupo de viviendas de especial interés en cuanto que representa una actuación unitarias de edificación de gran respeto al entorno en que se ubica.

La barriada se halla incluida dentro del Catalogo de Bienes Protegidos con nivel de protección Ambiental.

Las actuaciones en el ámbito de esta subzona se atenderán a las condiciones establecidas en estas Normas para su nivel de protección y se respetara la estructura unitaria de este grupo de viviendas.

2. La tipología de vivienda es la de vivienda unifamiliar entre medianeras.
3. Se mantienen los retranqueos de fachada existentes con respecto a la alineación oficial exterior de calle.
4. Se permiten 2 plantas de altura en los casos en que la necesidad de ampliación de la vivienda no pueda realizarse en la planta baja. En caso de que se conceda la licencia para edificar la segunda planta, las condiciones serán las establecidas para los edificios catalogados con nivel de protección Ambiental.
5. Se autoriza la construcción como máximo de dos viviendas por parcela, entendiéndose que ha de mantenerse las condiciones de diseño y compositivas propias de la vivienda unifamiliar. En este caso le serán de aplicación las condiciones de edificación de las viviendas plurifamiliares.
6. Para el caso particular de solicitud de elevar en una planta por parte del antiguo Tele-Club, y siempre que se cumplan las condiciones exigidas como edificio catalogado, esta elevación se considerará plenamente aceptable.
7. Los cambios en el tratamiento de fachadas, especialmente de color, no podrán efectuarse aisladamente, y habrán de constituir modificaciones unitarias de tramos de calles.
8. No se permiten las instalaciones de garajes aparcamientos, y de todas las categorías de Industrias y Almacenes, quedando fuera de ordenación actualmente existentes.

- Subzona A2.

1. Ámbito.

Se define esta subzona con objeto de configurar un grupo de viviendas unifamiliares aislada en la zona del callejón de Santa Ana.

2. Condiciones de ordenación y edificación.

Parcela mínima: la existente.

Ocupación máxima: 75% de la superficie de la parcela.

Altura y nº de plantas: PB+1 y 7 m. máximo.

Separación a linderos: mínima de 2 m.

Vallas: serán iguales a las definidas para la zona de ordenanza UAS. Se dejara entre los cerramientos laterales un paso de 1,50 m. de anchura para permitir el acceso a las puertas colindantes.

- Subzona A3
  1. **Ámbito:** se define esta subzona como el grupo unitario de viviendas denominado "Soto de Henares" desarrolladas según Estudio de Detalle procedente del planeamiento anterior.
  2. **Altura y número de plantas.** Será como máximo y como mínimo de 5,85 metros y 2 plantas, con el objeto de mantener una altura uniforme para el conjunto de viviendas. Se permite una planta de sótano, pero no de semisótano.
  3. **Cubiertas.** Serán de tejado de teja curva cerámica "árabe" y no se admitirán las cubiertas planas ni total ni parcialmente.
  4. **Aparcamientos.** Todas la edificaciones cumplirán lo establecido en los artículos 13.2.29. y 13.2.30. de estas Normas. El uso de garaje-aparcamiento se autoriza solo formando parte de los edificios de viviendas.
  5. **Tipologías de viviendas:** será la de vivienda unifamiliar entre medianeras en manzana cerrada.
  6. **Usos permitidos:** no se autorizan talleres del automóvil o de cualquier otro tipo, ni industrias de 1ª Categoría. Se permiten los usos oficinas y hostelería, este ultimo con las limitaciones del artículo 12.4.9. de estas Normas.
  7. **Se respetarán las alineaciones de fachada señaladas en los planos**
  8. **Cerramiento de parcelas.** Aquellas parcelas que presentan retranqueo de fachada con respecto a la alineación del viario, llevarán un cerramiento opaco hasta una altura máxima de 1,30 m. Desde la rasante de la calle, siendo el resto del cerramiento con materiales que no impidan la visión, preferentemente con rejas metálicas, hasta una altura total igual ó inferior a 2 m.

## Capítulo décimo. Zona de industria (IND)

### Artículo 13.10.1. Definición y subzonificación

Comprende la zona grafiada con la denominación IND en los planos de Calificación y Clasificación del Plan que se ha subdividido en las zonas llamadas: IND-I, IND-2, IND-3, IND-4, IND-G e IND-AP.

- **IND-I. Industria escaparate:** Zonas industriales en suelo urbano ó situadas a lo largo de las principales vías de comunicación con capacidad para configurar fachadas urbanas. En esta zona se integra el polígono industrial Quebracostillas del núcleo urbano de Baena.
- **IND-2. Industria media:** Zonas industriales caracterizadas por la presencia de parcelas de tamaño medio y que requieren zonificación

industrial específica. Esta zona está integrada por las subzonas (IND-2a) e (IND-2b). En ella se integran los polígonos urbanos Quiebracostillas e Industrial Carretera de Valenzuela en el núcleo urbano de Baena, y los polígonos industriales de la Pedanía de Albendín.

- IND-3. Industria pesada: Polígonos caracterizados por la aparición de grandes industrias con un elevado consumo de suelo.
- IND-4. Industria mixta: Polígonos caracterizados por la posibilidad de implantación de industrias de todas las categorías.
- IND-G. Industrial – Estaciones de Servicio
- IND- AP. Industrial Agropecuario

Se incluyen asimismo normas específicas de Ordenación y Edificación para las zonas Área del Transporte y Servicios Múltiples Los Llanos (IND-TSM), Zonas Industriales Históricas (IND-H) y Matadero Mimarsa (IND-M).  
Artículo 13.10.2. Condiciones de ordenación y edificación en la industria escaparate IND-1

#### 1. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 624 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima al vial principal: 12 m.

2.

3. Edificabilidad neta máxima

4. Será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

5. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

La fachada de las edificaciones deberá retranquearse 3 m. respecto a la alineación de la calle.

Las edificaciones podrán adosarse o no a los linderos laterales y posteriores, siempre que no se les exija la condición de edificios exentos en razón de su uso.

Las edificaciones adosadas deberán resolver el tratamiento de las fachadas ciegas en aquellos tramos de medianerías que quedasen al descubierto.

En caso de tratarse de la sustitución de una edificación localizada en parcela proveniente de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a este Plan, prevalecerán sus parámetros de separación a linderos privados sobre los concretados en este artículo.

6. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

7. Altura máxima edificable y número de plantas.

La altura máxima edificable será de 10 m.

El número de plantas máximo será de 2 plantas y como mínimo de 2 plantas en la primera crujía edificada, entendiéndose esta obligatoriedad a los efectos de configurar fachada.

Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate una altura máxima de 20 m.

8. Altura libre de plantas.

No se fijan alturas libres máximas de plantas.

9. Condiciones suplementarias de composición.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria o expositiva y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en un Proyecto que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

10. Regulación de locales de actividad industrial en el interior de parcela.

En parcelas que cumplan lo indicado en esta Normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad industrial y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como del resto de normativas sectoriales de aplicación.

11. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

- Usos dominantes:
  - Uso de Industria en 1ª y 2ª Categorías.
  - Uso Terciario: Comercial y Hostelería.
- Usos compatibles:
  - Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial.

Se admite una vivienda vinculada a la explotación para vigilante y/o guarda de la instalación de la actividad principal, con las siguientes limitaciones:

La vivienda estará adosada al edificio de la actividad principal.

Su superficie se ajustará a los parámetros establecidos para las viviendas de Protección Oficial.

En casos de agregación de dos parcelas para la instalación de una única explotación, se admitirá una vivienda por parcela, siempre y cuando las viviendas estén vinculadas a la explotación.

En casos de explotaciones de carácter familiar, y por razones debidamente justificadas, el ayuntamiento podrá autorizar las viviendas necesarias para el desarrollo de la actividad en dicho régimen familiar.

#### Artículo 13.10.3. Condiciones de ordenación y edificación en industria media (IND-2)

##### 1. Parcela mínima edificable.

- o Subzona (IND-2a): será aquella que tenga una superficie mínima de 1.500 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 20 m.
- o Subzona (IND-2b): será aquella que tenga una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 20 m.

En el polígono Industrial Carretera de Valenzuela, se tolerará la parcelación existente en las parcelas recayentes a la calle de nueva apertura como prolongación de Poeta Francisco de Baena.

##### 2. Edificabilidad neta máxima.

Será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

##### 3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

La fachada de las edificaciones deberá coincidir con la alineación de la edificación marcada en los planos de Alineaciones del Plan.

Las edificaciones deberán retranquearse 4 m. en toda su altura de la alineación exterior de calle.

La separación a linderos laterales y posterior será de 4 m.

Se exceptúan de la condición anterior aquellas parcelas históricas de la calle Poeta Francisco Baena, que cuenten con escritura de propiedad y cuya superficie sea inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.

##### 4. Cerramientos de fachada.

Los cerramientos de fachada serán a base de muretes con una altura máxima de 0,75 m. y una verja o malla metálica en su parte superior.

##### 5. Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

##### 6. Altura máxima edificable.

La altura máxima de la edificación será de 10 m. desde la rasante de la calle con un máximo de 2 plantas.

Quedan exceptuadas las instalaciones especiales tales como silos, depósitos, etc., para las que se acredite que es imprescindible mayor altura.

#### 7. Aparcamientos.

Se preverán plazas de aparcamiento dentro de la parcela para realizar las operaciones de carga y descarga.

#### 8. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

- Usos dominantes:
  - Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.
  - Uso Terciario: comercial y hostelería.
- Usos compatibles:
  - Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial

Se admite una vivienda vinculada a la explotación para vigilante y/o guarda de la instalación de la actividad principal, con las siguientes limitaciones:

La vivienda estará adosada al edificio de la actividad principal.

Su superficie se ajustará a los parámetros establecidos para las viviendas de Protección Oficial.

En casos de agregación de dos parcelas para la instalación de una única explotación, se admitirá una vivienda por parcela, siempre y cuando las viviendas estén vinculadas a la explotación.

3. Se prohíben expresamente aquellas industrias nocivas y peligrosas.
4. En los polígonos industriales de la pedanía de Albendín se admiten usos agropecuarios compatibles con la distancia a las zonas residenciales.

#### Artículo 13.10.4. Condiciones de ordenación y edificación para la Industria Pesada (IND-3)

##### 1. Polígonos en Suelos Urbanizables.

La parcela mínima edificable será de 2.000 m<sup>2</sup> para cualquier caso, debiendo el planeamiento de desarrollo fijar el resto de las determinaciones sobre ocupación máxima, edificabilidad neta, separación a linderos y condiciones de ordenación de acuerdo con la demanda existente en ese momento. La altura máxima edificable se registrará por los parámetros establecidos para IND-1 e IND-2.

##### 2. Regulación de locales de actividad industrial en el interior de parcela.

En parcelas que cumplan lo indicado en esta Normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad industrial y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y las



condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como del resto de normativas sectoriales de aplicación.

### 3. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

- Usos dominantes:
  - Uso de Industria en 1ª, 2ª y 3ª Categorías.
  - Uso Terciario: Comercial y Hostelería.
- Usos compatibles:
  - Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial,

Se admite 1 sola vivienda por parcela para vigilante y/o dueño de la instalación que se ajustara a los parámetros de superficie establecidos para las viviendas de Protección Oficial.

#### Artículo 13.10.5. Condiciones de ordenación y edificación para la Industria Mixta (IND-4)

##### 1. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima al vial principal: 12 m.

##### 2. Edificabilidad neta máxima

Será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

##### 3. Tipología de la edificación

La tipología será la adosada.

Excepcionalmente, y para parcelas de superficie mayor a 1.000 m<sup>2</sup> y fachada mínima de 20 m, la edificación podrá ser exenta.

##### 4. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados

Para todas las parcelas la fachada de las edificaciones deberá retranquearse 3 m. respecto a la alineación de la calle.

Las edificaciones adosadas deberán resolver el tratamiento de las fachadas ciegas en aquellos tramos de medianerías que quedasen al descubierto.

Las edificaciones exentas deberán separarse de los linderos privados, laterales y fondo, un mínimo de 4 m

En caso de tratarse de la sustitución de una edificación localizada en parcela proveniente de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a este Plan, prevalecerán sus parámetros de separación a linderos privados sobre los concretados en este artículo.

5. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela industrial neta será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

6. Altura máxima edificable y número de plantas.

La altura máxima edificable será de 10 m.

El número de plantas máximo y mínimo será de 2 plantas, entendiéndose esta obligatoriedad a los efectos de configurar fachada.

Excepcionalmente podrá admitirse y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria que se trate una altura máxima de 20 m.

Todas las edificaciones tendrán la totalidad de sus paramentos con tratamiento de fachada.

7. Altura libre de plantas.

La altura mínima libre entre plantas será de 2,80 m, en planta baja y de 2,60 m en planta alta.

8. Regulación de locales de actividad industrial en el interior de parcela.

En parcelas que cumplan lo indicado en esta Normativa podrán agruparse o subdividirse locales de actividad industrial y compatibles, manteniendo y registrando la mancomunidad del suelo y las condiciones de edificabilidad de la ordenanza correspondiente así como del resto de normativas sectoriales de aplicación.

9. Aparcamientos interiores.

Se dispondrá de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

10. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

1. Usos dominantes:

- Uso de Industria en 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> Categorías, esta última con correcciones según los Artículos 12.3.2 y 12.3.6 del Título Duodécimo de estas Normas
- Uso Terciario:
  - Comercial, Hostelería y Oficinas.

2. Usos compatibles:

Todos excepto Cementerios y Residencial.

3. Se admite una vivienda vinculada a la explotación para vigilante y/o guarda de la instalación de la actividad principal, con las siguientes limitaciones:

La vivienda estará adosada al edificio de la actividad principal.

Su superficie se ajustara a los parámetros establecidos para las viviendas de Protección Oficial.

Artículo 13.10.6. Condiciones de ordenación y edificación para los equipamientos públicos y las áreas libres en (IND-4)

1. Equipamiento social y comercial.

- o Parcela mínima: será la que presente una fachada mínima de 12 m.
- o Edificabilidad: 1,136 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- o Ocupación: la resultante de aplicar los parámetros de ordenación del presente artículo.
- o Retranqueos: las edificaciones podrán o no adosarse a linderos públicos o privados. Las edificaciones con límite a zona verde deberán tratar este lindero como fachada.

En el caso de ser necesarios accesos a espacios descubiertos deberá formalizarse la fachada en los mismos, sin que aparezcan patios abiertos a fachada.

Altura máxima y número de plantas: tendrá un máximo y un mínimo de 2 plantas a efectos de configurar fachada.

- o Tipología: edificación exenta o adosada.
- o Aparcamientos: en el interior de las parcelas se ubicaran obligatoriamente, como mínimo, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construido.
- o Usos permitidos:
  - Para la zona de equipamiento social:

Exclusivamente equipamientos de dominio y uso públicos y centros de equipamiento de zonas.

- Para la zona de equipamiento comercial:

Comercial exclusivo.

Se admite una sola vivienda para guarda y/dueño del comercio, siempre situada en planta alta y cumpliendo las condiciones de superficie de las viviendas de Protección Oficial.

2. Parque deportivo:

La parcela mínima será la definida en los planos Calificación y Clasificación del Plan.

La edificación podrá adosarse o no al lindero publico y tendrá como máximo 1 planta de altura.

El uso permitido es exclusivamente deportivo de dominio y uso públicos, compatible con el equipamiento social.

Artículo 13.10.7. Condiciones de ordenación y edificación para el uso Industrial-Estaciones de Servicio (IND-G)

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del Suelo Urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que las condiciones de ordenación y edificación, y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Para los casos de reforma y/o ampliación, y cambios de uso, se redactará un Plan Especial que determinará la ordenanza de aplicación y/o parámetros urbanísticos, solucionándose adecuadamente su relación con la red viaria, la conformación de espacios públicos, las relaciones funcionales con barrios, etc., que cada caso presente.

Se entienden incluidos entre los usos compatibles los propios de una Estación de Servicio como el Comercio y los Servicios del automóvil, no pudiendo la suma total de usos compatibles superar el 35% de ocupación del total de la parcela.

Artículo 13.10.8. Condiciones de ordenación y edificación para el uso Industrial Agropecuario (IND-AP)

1. Parcela mínima

Será aquella que tenga 300 m<sup>2</sup> de superficie y 10 m de fachada.

2. Edificabilidad neta máxima

1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

3. Ocupación máxima de parcela

Se podrá ocupar el 100% de la parcela.

4. Altura máxima edificable y numero de plantas

Una planta con altura máxima de de 7 m medidos en cualquier punto con respecto a la rasante del terreno. Se permiten entreplantas que se contabilizaran a efectos de edificabilidad.

5. Con carácter general y para los aspectos no especificados en los apartados anteriores, se aplicaran, subsidiariamente, las condiciones generales de edificación contenidas en la normativa específica para suelo urbano.

6. Regulación de usos

Se admiten los siguientes usos:

1. Usos dominantes:

- Silos y almacenes de abono, herbicidas, etc.
- Industrias para la primera transformación de productos agrícolas, tales como lagares, almazaras, bodegas, secaderos.
- Aserraderos y explotaciones forestales.

- Granjas avícolas. Instalaciones destinadas a la agricultura.
  - Establos de ganado que por su situación sean compatibles con el resto del suelo urbano.
2. Usos incompatibles
- Todos los demás

Artículo 13.10.9. Normas específicas de ordenación y edificación para la zona industrial "Área del Transporte y Servicios Múltiples Los Llanos" (IND-TSM)

1. Definición.

Corresponde al sector periurbano ubicado en el enlace de las carreteras C-327 y CN-432 y que constituye un enclave estratégico para usos industriales, comercial, almacenaje, servicios y hostelería.

2. Delimitación y Subzonificación.

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Calificación y Clasificación con la denominación IND-TSM e integrada por las subzonas (IND-TSM-1) y (IND-TSM-2).

3. Parcelas edificadas

Si en el momento de entrar en vigor este Plan existiesen parcelas edificadas provenientes de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a este Plan, se entiende que, prevalecerán sus parámetros de ordenación acordes con la normativa preexistente, sobre los concretados en este artículo.

En caso de tratarse de la sustitución de una edificación localizada en parcela proveniente de planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a este Plan, prevalecerán sus parámetros de ordenación acordes con la normativa preexistente, sobre los concretados en este artículo.

4. Parcela mínima edificable:

- Subzona 1: 700 m<sup>2</sup>
- Subzona 2: 1.200 m<sup>2</sup>

Para Servicios Públicos Especiales la parcela mínima será de 40 m<sup>2</sup>.

5. Edificabilidad neta máxima:

Será para todas las parcelas de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6. Tipología de la edificación.

Adosada para todas las parcelas.

7. Alineaciones y retranqueos.

Las edificaciones cumplirán el Artículo 25, Ley 25/1.988 de 29 de Julio de Carreteras.

A tal efecto, se entiende que la línea de edificación referida a la carretera N-432 se halla situada a 25 m. de la arista exterior de la calzada más próxima al sector.

Asimismo, se entiende que las líneas de edificación referidas a la carretera C-327 se hallan situadas a 25 m. de las dos aristas exteriores de ambas calzadas.

- o Subzona 1: La fachada principal se alinea al lindero publico.
- o Subzona 2: Las Fachadas principales se retranquero como mínimo 3 m. respecto al lindero publico.

Excepcionalmente se podrán realizar retranqueos a lindero publico para salvar la existencia de alguna servidumbre publica, red de abastecimiento de agua o alcantarillado, en cuyo caso el Ayuntamiento marcara la alineación para toda la fachada de la calle, con el retranqueo que corresponda, debiendo solicitarse previamente por el interesado la alineación de fachada.

Las edificaciones con límite a zona verde deberán tratar este lindero como fachadas a espacio público.

8. Ocupación máxima de parcela:
  - o Subzona 1: 100%
  - o Subzona 2: 80%
9. Altura máxima edificable y número máximo de plantas.

La altura máxima de las edificaciones será de 10 m. y 2 plantas de altura.

Por encima de dicha altura se permitirá, excepcionalmente, la construcción de los elementos necesarios para el funcionamiento de la instalación, siempre que dicha necesidad se justifique en el proyecto de edificación.

#### 10. Aparcamientos.

En el interior de la parcela se ubicaran obligatoriamente, como mínimo, el siguiente número de plazas:

1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo o por 5 empleados en la instalación, eligiéndose el criterio del que resulte un mayor numero de plazas.

#### 11. Regulación de usos.

Se admiten los siguientes usos:

- o Usos dominantes:
  - Uso de Industria en 1<sup>a</sup>, 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> y 4<sup>a</sup> Categorías, esta ultima con correcciones según los Artículos 12.3.2 y 12.3.6 del Titulo Duodécimo de estas Normas.

En el caso de Industrias de 4ª Categoría, será preceptiva la presentación de un Estudio de Vertidos que incluirá, caso de necesidad, un Plan de Medidas Correctoras y Proyecto de una Instalación de Pretratamiento de Vertidos, con indicación expresa de las características físico-químicas y bacteriológicas del efluente.

- Uso Terciario:
  - Todos excepto Cementerios y Tanatorios y Residencial.

El uso de oficina estará exclusivamente ligado a la actividad principal, y tendrá una superficie construida igual o menor al 20% de la edificabilidad neta de la parcela.

Se admite una vivienda para vigilante y/o guarda de la instalación de la actividad principal, con las siguientes limitaciones:

La vivienda estará adosada al edificio de la actividad principal.

Su superficie estará limitada al 14% de la edificabilidad de la zona S-1 y al 8% en la zona S-2.

Se permite 1 sola vivienda por parcela.

Artículo 13.10.10. Condiciones de ordenación y edificación para los equipamientos públicos y las áreas libres en (IND-TSM)

1. Equipamiento social, deportivo y comercial.
  - Edificabilidad:  $1\text{m}^2/\text{m}^2$
  - Ocupación: 80%
  - Retranqueos: las edificaciones podrán o no adosarse a linderos públicos o privados.

Las edificaciones con limite a zona verde deberán tratar este lindero como fachada.

- Altura máxima: 10 m.
  - N° máximo de plantas: PB+1
  - Tipología: edificación exenta.
  - Usos permitidos: exclusivamente equipamientos de dominio y uso públicos y centros de equipamiento de zonas.
  - Aparcamientos: en el interior de las parcelas se ubicaran obligatoriamente, como mínimo, 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo construido.
2. Áreas libres.
    - Edificabilidad:  $0,01\text{ m}^2/\text{m}^2$
    - Ocupación: máxima del 1%
    - Altura máxima: 5 m.
    - N° máximo de plantas: PB
    - Usos permitidos: exclusivamente espacios libres y zonas verde destinadas a jardines.
    - Usos compatibles: estación de bombeo de aguas residuales exclusivamente.
  3. Servidumbres.

Los conductos de las redes generales de saneamiento que discurran por el interior de una parcela, tendrán una zona de servidumbre de 5 m. de ancho. Dicha banda quedara libre de edificación y será accesible para el personal y maquinaria necesarios para su inspección y reparación.

#### Artículo 13.10.11. Normas específicas de Ordenación y Edificación para las Zonas Industriales Históricas (IND-H)

##### 1. Definición.

Corresponden a las franjas industriales de carácter histórico que se desarrollan a lo largo de la travesía de la CN-432 configurando una fachada urbana.

##### 2. Delimitación y Subzonificación.

Comprende esta zona las áreas representadas en los Planos de Clasificación y Calificación con la denominación IND e integrada por las subzonas (IND-H-SA) y (IND-H-SF).

##### 3. Mantenimiento del uso industrial localizado en Zonas Residenciales.

Se establece el criterio general de mantenimiento de las actividades industriales, siempre que éstas sean compatibles con el uso residencial de las zonas colindantes.

En consecuencia, en las áreas así calificadas, podrán realizarse cuantas obras de Reforma, Ampliación o Consolidación sean necesarias para el mantenimiento de la actividad industrial.

##### 4. Parcela mínima edificable:

Para (IND-H-SA):

Será la parcela catastral existente y que tenga un frente mínimo de 12 m. permitiéndose las agregaciones de parcelas.

Se fija un fondo de 30 m. a partir de la alineación exterior de la calle.

Las parcelas así originadas tendrán una superficie mínima de 360 m<sup>2</sup>.

Las calles de acceso a la zona residencial de San Antón no estarán afectadas por el retranqueo de 3 m. coincidiendo la alineación de fachada con la alineación exterior de la calle.

Para (IND-H-SF):

Será aquella que tenga una superficie de 400m<sup>2</sup>.

Se fija un fondo de 35 m. a partir de la alineación exterior de la calle.

##### 5. Edificabilidad neta máxima.



Será la resultante de la aplicación de los parámetros de edificación del presente artículo.

6. Alineaciones y retranqueos

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación de la edificación marcada en los planos de Alineaciones, que se retranquea 3 m. de la alineación exterior de la calle.

7. Cerramientos de fachada

Los cerramientos de fachada serán a base de muretes con una altura máxima de 0,75 m. y una verja o malla metálica en su parte superior.

8. Ocupación máxima de la parcela.

No se limita, pudiendo en consecuencia alcanzar el 100%.

9. Altura máxima edificable.

La altura máxima será de 8 m y 2 plantas sobre rasante.

10. Movimiento de tierras.

Para el movimiento de tierra necesario en la parte posterior, se adoptará una solución escalonada similar a la existente en la Estación de Servicio "Las Palmeras".

11. Regulación de Usos.

Se admiten los siguientes usos:

1. Usos dominantes:
  - Uso de Industria en 1ª y 2ª Categorías.
  - Uso Terciario: Comercial y Hostelería.
2. Usos compatibles:
  - Todos excepto Cementerios, Tanatorios y Residencial.
3. Se admite una vivienda para vigilante y/o guarda de la instalación de la actividad principal, con las siguientes limitaciones:

La vivienda estará situada en la planta alta.

Su superficie se ajustará a los parámetros establecidos para las viviendas de Protección Oficial.

En casos de agregación de dos parcelas para la instalación de una única explotación, se admitirá una vivienda por parcela, siempre y cuando las viviendas estén ligadas a la explotación.

En casos de explotaciones de carácter familiar, y por razones debidamente justificadas, el ayuntamiento podrá autorizar las viviendas necesarias para el desarrollo de la actividad en dicho régimen familiar.

4. Se prohíben expresamente aquellas industrias nocivas y peligrosas.

#### Artículo 13.10.12. Normas específicas de Ordenación y Edificación para la Zona Industrial "Matadero Mimarsa" (IND-M)

Se aplica esta calificación a la parcela concreta de Suelo Urbano, ocupada por el matadero, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que las condiciones de ordenación y edificación, y demás circunstancias urbanísticas, serán las existentes en la actualidad concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

En caso de reforma y/o ampliación, y cambio de uso, se redactará un Plan Especial que determinará la ordenanza de aplicación y/o parámetros urbanísticos, solucionándose adecuadamente su relación con la red viaria, accesos, la conformación de espacios públicos, las relaciones funcionales con los barrios del casco antiguo etc.

### Capítulo undécimo. Zona Comercial (CO)

#### Artículo 13.11.1. Definición

Comprende esta calificación una serie de parcelas de suelo urbano dedicados actualmente al uso comercial y con carácter general la dotación comercial fijada en los estándares de planeamiento como de obligatoria para los Planes Parciales. Es objetivo de esta ordenanza mantener la vinculación del uso comercial a estas parcelas al tiempo que se regula la aparición de esta actividad en el suelo urbanizable.

#### Artículo 13.11.2. Supuestos de aplicación de la ordenanza

1. En suelo urbano

Se distinguen las zonas fijadas en esta normativa:

- o Para las zonas CA; E; UAD; UAS; A; IND, los edificios íntegramente dedicados a uso comercial deberán cumplir las ordenanzas fijadas en estas zonas.
2. En suelo con planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General

Las parcelas y edificios dedicados a uso comercial deberán cumplir las ordenanzas fijadas por sus correspondientes Planes Parciales

3. En Suelo Urbanizable

Para este supuesto regirán las siguientes condiciones de ordenación:

1. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada: 10 metros

- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

No se fija parcela máxima para los Planes Parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable, pudiendo concentrarse el uso comercial en Centros o Zonas específicamente destinadas a ello.

2. La edificabilidad máxima sobre parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial será de 1,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre parcela.
3. Ocupación máxima de parcela
  - Planta Baja: 100%
  - Planta Alta: 50%
4. Altura máxima edificable

La altura máxima edificable será de 12 metros.

5. Separación a linderos públicos y privados

En ambos casos será como mínimo de 6 metros.

6. Condiciones de uso
  1. Uso dominante:
    - Comercial
  2. Usos compatibles:
    - Terciario.
    - Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).
    - Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

## Capítulo duodécimo. Equipamiento comunitario (EQ)

### Artículo 13.12.1. Definición

Comprende el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en las Normas de éste Plan en su título de Usos.

Como tales se recogen los ya existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan General se establezcan de nueva construcción.

### Artículo 13.12.2. Índice de edificabilidad de los equipamientos

1. En el suelo urbano la edificabilidad máxima en los distintos centros será:
  - Para los usos escolares, sanitarios y deportivos será el que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.
  - Las parcelas destinadas a estos usos procedentes de un planeamiento de desarrollo aprobado, tendrán las condiciones edificatorias que para éstas haya establecido el citado planeamiento.

2. Para el resto de S.I.P.S. la edificabilidad máxima será la que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, con la posibilidad de ocupación del 100% de la parcela neta, debiendo adaptarse a la ordenanza de zona dominante en el entorno en que se localicen, en cuanto a la organización del espacio edificable.
3. En aquellos casos en los que un centro de EQ se localice entre zonas de ordenanza distintas, un informe previo municipal determinará la ordenanza de referencia solucionando adecuadamente la organización espacial, implantación, relación con el entorno, conformación de espacios públicos, accesos, etc., sin rebasar los límites de competencia propios de un Estudio de Detalle.

#### Artículo 13.12.3. Ejecución y Planeamiento

La ejecución, reforma o ampliación de los equipamientos comunitarios que por sus especiales características dimensionales, de incidencia de la trama urbana, demandas extraordinarias de aparcamiento u otros servicios urbanos, así como viales de acceso, etc. deberán desarrollarse mediante un Plan Especial si el Excmo. Ayuntamiento así lo estima a la vista de la incidencia de las condiciones urbanas antes referidas.

### Capítulo decimotercero. Zona verde privada

#### Artículo 13.13.1. Definición

Comprende aquellos espacios interiores de manzana, de carácter privado, que por sus características topográficas, ó por su uso como huertos familiares son inedificables, y que deben ser mantenidos como espacios libres.

Estas zonas no cortarán con accesos públicos, se respetarán, en todo caso, las servidumbres privadas de paso existentes para los usos actuales de estos suelos.

## Título Decimocuarto. Recomendaciones para el Diseño de Infraestructuras

Las recomendaciones que se recogen en el presente capítulo constituyen unos criterios orientativos sin valor normativo. Habrá ocasiones en las que el diseño, la orografía y el espacio disponible no permita la disposición de los elementos de la urbanización con los estándares que aquí se reflejan. Tal hecho no contradice la existencia de estas recomendaciones. En cualquier caso, la existencia de un Pliego de Condiciones Técnicas para las obras de urbanización, tendrá prevalencia sobre las orientaciones que se indican en este capítulo.

En ausencia del referido Pliego de Condiciones Técnicas, el alcance de la aplicación de las presentes recomendaciones será el siguiente:

- Urbanización de todo tipo de viales y áreas libres, con independencia de su categoría jerárquica en la estructura del Plan General, incluidas travesías y rondas urbanas. Se excluyen las carreteras y variantes que discurran exteriormente a núcleo de población.
- Urbanización de promoción pública ó promoción privada.
- Urbanización de espacios de nueva creación remodelación de los ya existentes.
- Urbanización mediante Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias.
- Urbanización de espacios de dominio público y de los que, siendo de titularidad privada ó pública tengan asignados un uso público desde el planeamiento general o de desarrollo.
- No son de aplicación estas recomendaciones en el ámbito del área de Protección Ambiental del Casco Antiguo en el que serán de aplicación las Normas propias del mismo.
- En los casos de operaciones en Suelo No Urbanizable, urbanizaciones en parcelaciones ó núcleos periféricos, en los que las condiciones especiales de los mismos así lo aconsejen, siempre que se justifique técnicamente en orden a la adecuación a determinados valores de ruralidad o especificidad que fuese necesario preservar, podrían establecerse algunas excepciones en relación con condiciones de diseño y de tipo técnico.

En todo caso, las obras de urbanización cumplirán la normativa sectorial de aplicación, tanto municipal como supramunicipal, siempre que sean de aplicación al ámbito urbano, especialmente la siguiente:

- Ordenanza de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, en el transporte y la comunicación.
- Ordenanza Municipal de zonas verdes.
- Ordenanza de Protección del cielo nocturno.

### Capítulo primero. El espacio viario

Artículo 14.1.1. Clasificación de las carreteras urbanas a efectos de ordenación  
Ya expuesta en otro apartado anterior de esta Memoria, quedaría la siguiente clasificación:

1. Carreteras, circunvalaciones, enlaces y travesías. Son las carreteras, así como las de unión entre ellas atravesando o bordeando la ciudad, por lo que se caracterizan por la mezcla de un tráfico no urbano generado o atraído por las zonas contiguas a la vía. Dependiendo de si acaba en la ciudad o la circunvala la red viaria primaria puede

convertirse en una penetración o en una ronda. Su proximidad a la zona urbana imbrica la comunicación interurbana con la urbana. El Tráfico de paso es preferente sobre el local. La velocidad de diseño será superior a 60 km/h.

2. Vías Primarias. Son las de acceso a distritos y barrios, dando continuidad a los colindantes y tramando las vías de carácter superior. La velocidad de diseño será inferior a 50 km/h. Los radios no serán inferiores a 25 m. La convexidad vertical será mayor de 300 y la concavidad mayor de 550. Las pendientes máximas no serán mayores, como norma general, del 10%.
3. Viario Medio. Son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial de los diferentes usos, o que por su longitud salen fuera del ámbito del barrio o distrito, pero que no poseen las condiciones suficientes de continuidad o capacidad para ser clasificadas dentro de las vías primarias. Las calzadas coexisten con aparcamientos. Los radios mínimos no serán inferiores a 16 m. y las pendientes máximas no serán superiores al 12%.
4. Distribuidores de barrio. Son aquellas vías de menor intensidad en cuanto a tráfico, pero de gran importancia en la ordenación del área en que se encuentran, y cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el tramado viario local hacia las vías de jerarquía superior.
5. Viario Local. Son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito. La función principal es el acceso a los usos situados en sus bordes. El tráfico urbano es casi exclusivo y su diseño prima la actividad local sobre la comunicación entre zonas. Se utilizará un diseño urbano que impida la circulación de vehículos a una velocidad superior a 30 km/h. Permiten el acceso de vehículos a las zonas y viarios colindantes, el estacionamiento y reparto de mercancías. La circulación de peatón es preferente.
6. Sendas peatonales. Las destinadas exclusivamente a la circulación de peatones con circulación excepcional de vehículos de servicio y transporte colectivo.

#### Artículo 14.1.2. Condiciones de diseño

##### 14.1.2.1. Perfil longitudinal

Para la elección de los límites de las inclinaciones de las rasantes en zonas urbanas se tendrá en cuenta no solo criterios circulatorios sino también la incidencia urbanística de las soluciones así como su repercusión económica y ambiental.

Como orientación, se evitará superar una pendiente máxima de 6% en tramos de longitud mayor de 30 m. No obstante, dicho límite puede superarse si en el estudio económico sobre la incidencia de la rampa en el coste de ejecución de la carretera frente a los factores de reducción de velocidades, costes de funcionamiento y aumento del ruido se considera favorable un aumento de la inclinación.

Las intersecciones se ubicarán fuera de las grandes rampas, no debiendo superarse como cifra orientativa el 3%.

Para las glorietas se evitarán pendientes superiores al 2.5%

##### 14.1.2.2. Sección transversal

En todas las secciones viarias que combinen el ámbito peatonal con el ámbito de calzada, se deberá mantener la proporción mínima de 1/3 de la zona peatonal respecto a la zona de circulación rodada.

Con carácter general, las vías primarias serán de doble sentido de circulación, salvo que la especial configuración de la trama permita el desdoblamiento en pares de vías, semejantes, próximas o equiparables a su función.

Se evitará la construcción de medianas en la calzada, siendo solamente admisibles en los casos fijados desde este documento de P.G.O.U. o si se configuran como paseo peatonal, con una anchura mínima de 8,00 m.

#### 14.1.2.2.1. CARRILES DE CIRCULACIÓN

La anchura usual de los carriles de circulación será de 3,5 m. pudiéndose aumentar o disminuir este valor en función de la velocidad de proyecto de la vía, existencia de puntos singulares, con restricciones de anchura y/o para conseguir una homogeneidad de los carriles.

No obstante la anchura no será en ningún caso inferior a 2.75 m

El mínimo absoluto será utilizado solo para calles peatonales y bordes con restricción de acceso.

#### 14.1.2.2.2. ARCENES

En travesías y circunvalaciones la anchura mínima del arcén exterior será de 2,00 m. No obstante, para altas intensidades de pesados es recomendable una anchura de 2.50 m. y de hasta 3,00 m.

El resto de viales puede tener arcén exterior o no tenerlo; el cual, en ocasiones podrá ser sustituido por un carril de aparcamiento.

La anchura del arcén interior depende en gran medida de la anchura de la mediana y de si se ubican en la misma barrera de protección plantaciones u otro tipo de objetos.

En travesías y circunvalaciones la anchura mínima del arcén interior, si existen barreras de protección en la mediana, es de 1,00 m. Esta anchura puede reducirse en las vías primarias hasta llegar a 0,20 m.; es decir, la reducción del arcén a la anchura de la línea blanca de límite de calzada.

#### 14.1.2.2.3. CARRIL DE APARCAMIENTO

En vías con elevada velocidad de proyecto (60 Km/h) no se recomienda la instalación de aparcamiento. Las bandas de aparcamiento son necesarias en tramos urbanos donde existe una fuerte intensidad de usos en los márgenes y no sea posible el trazado de una vía de servicio.

En aparcamientos con mayoría de vehículos ligeros se recomienda unas dimensiones mínimas de 2.20 m. x 4.50 m., y si el aparcamiento es para vehículos pesados (áreas industriales) de 2.50 m. de anchura.

#### 14.1.2.2.4. MARGENES

La anchura de resguardo en carreteras urbanas sin ningún tipo de barrera de seguridad u obstáculos es de 0,70 m. Con barreras de seguridad metálicas y señalización la anchura mínima es de 1,50 m.

#### 14.1.2.2.5. BARRERAS Y BORDILLOS

En las carreteras en las que no existen movimientos transversales, se recomienda el uso de barreras rígidas tanto en mediana como en el margen exterior.

La mayor parte de las vías urbanas dispondrán de bordillo como separador de la calzada y su margen o de la calzada con la mediana. En tramos con velocidades superiores a 60 Km/h. debería instalarse el bordillo en compañía de barreras de seguridad. Con velocidades inferiores el bordillo puede cumplir funciones de barrera siempre que su perfil no sea montable.

En los viales donde la velocidad sea reducida y los márgenes amplios, pueden disponerse bordillos recortables o encintados para conseguir una mejor integración estética de la calzada con el resto de la sección transversal.

#### 14.1.2.2.6. ACERAS

Las travessías y circunvalaciones pueden y deben tener aceras si el flujo de peatones es importante o si atraviesan zonas urbanas consolidadas. El resto de viales deberán tener obligatoriamente aceras.

La anchura mínima absoluta de una acera será de 1.70 m. para el cruce de dos peatones.

La anchura óptima en aceras con escasa afluencia de peatones es de 3.00 m. Con mayores afluencias es necesario acondicionar la acera con mayor anchura.

En calles que dispongan de acerado con anchura igual o superior a 3,00 m., se plantarán alineaciones de árboles. En calles de menos anchura de acerado se admite plantaciones, y en el caso de carreteras urbanas éstas se ubicarán preferentemente en los márgenes.

En áreas muy urbanizadas el resguardo y la acera se tratará como una unidad de diseño, sin diferenciación tipológica.

#### 14.1.2.3. Nudos

Los nudos se clasifican en dos grupos:

- Intersecciones: cruces a nivel.
  - Intersección con prioridad.
  - Intersección regulada por semáforos.
  - Glorieta.
- Enlaces: se aplica a todo tipo de nudos donde al menos un movimiento se resuelve a desnivel.

La elección de uno y otro tipo será en función de la I.M.D. de la vía principal y la I.M.D. de la vía secundaria.



En vías urbanas la nudos normalmente se plantean como cruces a nivel mediante, si bien se plantean enlaces en ciertos cruces:

- Si la intensidad del tráfico entre movimientos que se cruzan justifica la realización de un enlace.
- Donde se realiza un cruce con una vía de circulación continua.

La separación entre intersecciones variará en función de la intensidad de la red viaria transversal, del tipo de control de prioridad en las mismas y del nivel de control de accesos. Una distancia adecuada para áreas de densidad media está sobre los 500 m., mientras que para áreas más densas dicha distancia es inferior. En las intersecciones los radios mínimos de giro serán de 12,00 m., siendo aconsejable superar los 15,00 m. Únicamente en calles secundarias, donde el retranqueo de aceras dé lugar a pasos muy estrictos se podrá llegar a radios mínimos de bordillo de 6,00 m.

En glorietas, se evitará que los radios máximos superen los 40,00 m. Cuando exista un solo carril, su anchura no será menor que 5.50 m. En calzadas de doble carril situadas en glorietas, la anchura mínima será de 8,00 m.

#### Artículo 14.1.3. Peatones

Se aplicará lo dispuesto en la normativa municipal y, en especial, a lo que se refiere la Ordenanza de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas, en el transporte y la comunicación.

Utilizando la velocidad de los vehículos como indicador de compatibilidad entre el tránsito peatonal y la circulación de vehículos puede decirse que:

- Para velocidades inferiores a 30 Km/h. pueden plantearse soluciones integradas de peatón-automóvil a nivel.
- Para velocidades de hasta 60 km/h pueden plantearse soluciones con separación física (aceras o caminos con o sin protección) así como cruces a nivel.
- Para velocidades superiores a 60 Km/h, la segregación debe ser total con pasos a distinto nivel y separación física de recorridos en toda su longitud (paso a nivel).

Con objeto de definir con claridad las prioridades entre vehículos y peatones en cada punto, se dispondrán dispositivos que hagan efectiva o al menos incentiven la reducción de la velocidad y otras que garanticen la protección y canalización del tráfico peatonal.

En base a las distinciones hechas con anterioridad pueden definirse dos tipos de pasos para peatones:

- Paso a nivel:

Su ubicación debe recoger los itinerarios mas frecuentados y no deben distanciarse más de 150 m.

La especial peligrosidad de este tipo de cruces hace necesario una serie de medidas de seguridad como:

- buena visibilidad tanto del vehículo como del peatón.
- correcta señalización.
- canalización de los recorridos peatonales.
- disposición de refugios centrales (isletas prolongación de aceras en penínsulas.
- instalación de semáforos con pulsadores.
- Pasos a distintos nivel:

Deben resolverse siempre por medio de rampas si solo hay una posibilidad de acceso, o mediante escalera y rampa opcionales si pudieran conjugarse ambas soluciones.

Como criterio general, con objeto de mejorar la movilidad de personas con limitaciones físicas o el propio tránsito de coches de niños deben tomarse medidas de eliminación de barreras arquitectónicas de acuerdo a las determinaciones de la mencionada Ordenanza de Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Se utilizarán los medios oportunos, tales como rebajes de bordillos en aceras e isletas, uso de texturas especiales en la acera, implantación de señales acústicas en semáforos etc.

#### Artículo 14.1.4. Transporte colectivo

El uso de transporte colectivo favorece en gran medida la circulación en el interior del casco urbano, así como sus entradas y salidas. Por este motivo se considera la posibilidad de disponer de carriles exclusivos con las siguientes alternativas:

- En vías rápidas urbanas:
  - Carriles reservados a derecha.
  - Carriles en una vía doble central fuera de la calzada normal, incluida en la mediana, en disposición central o a ambos lados.
  - Carriles en vías de servicio.
- En el resto de vías urbanas:

Los carriles se integran en la calzada central dentro del carril derecho excepcionalmente y en función de la intensidad de autobuses podrá plantearse el establecer carriles reservados de circulación.

Las paradas de autobuses se ubicarán según los siguientes criterios:

- En vías rápidas urbanas:

Se recomienda la utilización de vías de servicio para su ubicación. En caso de no existir vías de servicio se podrían habilitar carriles de parada de pequeña longitud separados de la calzada central mediante una berma y comunicado con ella mediante los correspondientes tramos de aceleración y deceleración. En enlaces, la mejor ubicación de la parada será en carriles especiales, y si ello no fuera posible, se localizarán en los ramales de salida, en tramos rectos o casi rectos con suficiente visibilidad cerca de la intersección con las vías secundarias.

- En el resto de vías urbanas:

En vías con velocidad de proyecto de 80 Km/h, se habilitarán carriles de parada de anchura igual a 3,00 m. mediante retranqueos en el resguardo de la carretera. Si esta franja no admite por su anchura la instalación del carril de estacionamiento así como un espacio para los peatones, se ocupará parte o todo el arcén exterior sin que en ningún caso el vehículo estacionado ocupe parte del carril derecho.

Para velocidades inferiores cabe mantener el vehículo detenido en el carril derecho de circulación sin refugios especialmente acondicionados.

En intersección es recomendable su ubicación antes de la intersección. En el caso de las glorietas se situarán en las inmediaciones de la misma y a una distancia suficiente para que no afecte la circulación en el abocinamiento de entrada.

#### Artículo 14.1.5. Firmes y pavimentos

##### 14.1.5.1. En calzadas

La instalación de un determinado tipo de pavimento debería contemplar los siguientes criterios:

- Rugosidad de la capa de rodadura tanto en seco como en mojado manteniendo sus condiciones con el tiempo.
- Seguridad en la frenada, garantizando distancia mínimas en seco o mojado.
- Durabilidad y resistencia a la degradación por tráfico, agua ó elementos climáticos.
- Mínimo nivel de ruido y vibraciones tanto desde el punto de vista de conductos como de la población afectada. No obstante, en ciertos casos puede ser buscado un nivel de ruidos superior a la media para disuadir altas velocidades de los vehículos.
- Calidad visual.

##### 14.1.5.2. En aceras y vías peatonales

Las cualidades requeridas para estos pavimentos son principalmente:

- Comodidad
- Registrabilidad (facilitar la inspección y reparación de redes de servicios subterráneos)
- Durabilidad y calidad visual.

En lo relativo a la comodidad son preferibles texturas lisas, si bien, los materiales rugosos son útiles en zonas accesibles pero por las que el tránsito no es deseable.

La registrabilidad para el acceso a redes enterradas es siempre necesaria siendo los pavimentos continuos sobre lecho de árido los más deseables.

Las cualidades de los materiales más habituales son:

- Mezclas bituminosas.
- Hormigones.

- Adoquines de hormigón.
- Losas y losetas.

#### Artículo 14.1.6. Drenajes

Las vías urbanas se diseñarán para posibilitar la recogida subterránea de pluviales evitando las cunetas. Para recoger el agua de escorrentía de manera eficaz es necesario dotar a la calzada de una pendiente transversal mínima del 2% intentando no superar el 3%. Los tramos horizontales o relativamente horizontales se deben eliminar o acortar.

#### Artículo 14.1.7. Señalización

##### 14.1.7.1. Consideraciones funcionales

En la instalación de elementos de señalización se evitará la confusión con otros símbolos, ocultación por la vegetación o por los vehículos aparcados, y la falta de visibilidad nocturna por contrastes desfavorables de luz.

Se agruparán en mástiles únicos las señales de mensajes relacionados y se limitará la señalización privada y la publicidad de actividades junto a la calzada.

Entre la señalización vertical y horizontal se debe establecer una estrecha vinculación con objeto de que una se vea complementada por la otra y no entren en contradicción.

##### 14.1.7.2. Consideraciones estéticas y de implantación

La señalización será considerada como un elemento más del paisaje urbano, por ello debe diseñarse de modo homogéneo con todos los elementos del proyecto global.

Como recomendaciones concretas de implantación se citan las siguientes:

- Buscar el apoyo mutuo de la señalización con las estructuras, adaptando la normativa (de distancia mínima) a cada caso particular.
- Prever en las obras de paso las esperas necesarias para la fijación de paneles.
- Evitar la implantación de pórticos y paneles sobre aceras y vías peatonales (es preferible la utilización de la mediana si la hubiera)
- Mantener en la señalización ubicada en medianas y márgenes una distancia mínima al arcén de 0.70 m.

#### Artículo 14.1.8. Iluminación

El alumbrado debe contemplarse no solo desde una perspectiva funcional sino también como componente del paisaje urbano. El diseño del soporte y de la luminaria se realizará en función del contexto urbano en el que se inserte, y la instalación debe cuidar su adecuación a la escala del lugar y su unidad en el espacio circundante.

En la implantación del alumbrado son preferibles soluciones laterales por su facilidad de instalación y mantenimiento.

#### Artículo 14.1.9. Protecciones contra el ruido

La rodadura de los vehículos, las explosiones de carburantes, las vibraciones producidas por los motores y su mecánica... constituyen una importante fuente de ruido en la ciudad. El conocimiento del problema global del ruido producido por los vehículos en la ciudad es una premisa básica a tener en cuenta en el diseño de las carreteras urbanas.

Como orientación, se adjunta una relación de los niveles de ruidos máximos admisibles según recomendaciones establecidas en el Simposio celebrado por la A.I.P.C.R. en San Sebastián sobre el tema:

- Niveles máximos para nuevas construcciones (Medidos a 2 m. de la pared exterior de los edificios).
  - Zonas Residenciales:
    - Leq (7 h. a 23 h.) 65 dB(A)
    - Leq (23 h. a 7 h.) 55 dB(A)
  - Zonas de Enseñanza y Hospitales:
    - Leq (7 h. a 23 h.) 55 dB(A)
    - Leq (23 h. a 7 h.) 45 dB(A)
  - Zonas Comerciales e Industriales:
    - Leq (7 h. a 23 h.) 75 dB(A)
    - Leq (23 h. a 7 h.) 75 dB(A)
- Niveles máximos para construcciones existentes. Los anteriores aumentados en 10 dB(A).

Existe una amplia gama de medidas para reducir los niveles de ruido producidos por el tráfico:

- Medidas de actuación sobre la infraestructura:
  - seguridad y economía corregidas con una alta rugosidad del pavimento.
  - Trazados que eviten fuertes aceleraciones y deceleraciones bruscas, así como fuertes rampas, etc.
- Medidas de ordenación y regulación de la circulación:
  - Dar mayor fluidez evitando detenciones producidas por las intersecciones y la congestión.
  - Reducción de las velocidades de los vehículos, pudiéndose llegar a resultados óptimos en torno a 60 Km/h.
- Medidas de actuación sobre el entorno de la carretera:
  - Uso de la vegetación como pantalla amortiguadora.
  - Uso de diques de tierra.
  - Uso de pantalla acústica.

Estas últimas solo se colocarán allí donde la falta de espacio impida otros tratamientos más extensivos, y su diseño e instalaciones se realizarán de tal manera que el impacto visual que provoque sea mínimo.

#### Artículo 14.1.10. Plantaciones

La integración de las plantaciones en el diseño de la vía pública no es únicamente un elemento complementario y adicional de carácter ornamental sino que desempeña importantes funciones en el viario como refuerzo de aspectos funcionales e infraestructurales (glorietas, enlaces...) ocultación de aspectos estéticos negativos, constitución en sí mismas de hitos urbanos

singulares, creación de barreras de protección contra el ruido, el viento y la contaminación atmosférica.

Es recomendable y en algunos casos obligatorios mantener la vegetación preexistente asociada a los elementos geográficos; por ejemplo, los arbolados de ribera asociados a cauces.

En cuanto a la vegetación de nueva implantación es fundamental la elección de especies adaptadas al clima, al suelo y a los índices de contaminación, atendiendo dicha elección más que a criterios estrictamente ornamentales, a razones climáticas, de soleamiento, de ordenación espacial y de adecuación ambiental. De la misma manera debe tenerse siempre presente la compatibilidad de las plantaciones con el drenaje, dotando al terreno de un nivel de drenaje adecuado a las necesidades de agua de las plantaciones y evitando la implantación de especies que obstruyan los canales de drenaje.

Según la zona de implantación se adoptará una serie de consideraciones para cada caso:

Implantación en borde de calzada:

En función de la velocidad de proyecto y de la solución constructiva que se adopte en el borde de plataforma la implantación de árboles requiere las siguientes distancias mínimas:

- fuera de poblado y en entornos no edificados: > 9 m.
- áreas urbanas: > 4 m.
- calle con aceras y aparcamientos: > 5,00 m.

Implantación en superficies amplias:

Donde el espacio disponible permita la implantación de arbolado en retícula, las distancias que definen esta retícula deben oscilar entre los 4,00 y los 5,00 m. para árboles de pequeño y medio porte y entre 7,00 y 8,00 m. para árboles de gran desarrollo.

Implantaciones en aceras y bermas:

Los alcorques serán dimensionados con medidas superiores a 1,00 x 1,00 m.

Las distancias entre el eje del árbol y el bordillo deben ser de al menos 0.50 m. si existe carril de estacionamiento. El retranqueo debe ser superior donde no exista aparcamiento y donde haya banda ajardinada (mínimo 1.50 m, según el porte de arbolado).

Las distancias desde el eje del árbol a la línea de edificación deben ser siempre superiores a 1/2 de la separación entre árboles y a 1/2 de la altura prevista para el árbol desarrollado.

Implantaciones en isletas y medianas.

La mínima anchura de mediana susceptible de ser ajardinada es de 1.50 m. Son recomendables medianas de al menos 2,00 m. si se desean ajardinar.

En cuanto a las isletas solo se recomienda ajardinar aquellas con una superficie superior a 20 m<sup>2</sup>.

Implantación en glorietas.

Por seguridad, no debe plantarse en los bordes de la isla central, siendo preferente disposiciones de altura progresiva desde los bordes hacia el centro.

Implantación en plazas.

La vegetación debe sujetarse a las directivas formales de la geometría urbana.

Implantación en enlaces.

La definición de las áreas despejadas en ramales de enlace se realizará atendiendo a los criterios de visibilidad, expuestos en la instrucción 3.1-I.C.

## Capítulo segundo. Redes de distribución y abastecimiento de aguas

La red de distribución ha de garantizar que en todos los puntos exista el caudal previo, la presión conveniente y la calidad del agua requerida, evitando cualquier posible contaminación desde su recogida en el depósito hasta el punto de consumo.

La instalación se diseñará para una dotación de 400 litros/habitante/día.

### Artículo 14.2.1. Trazado

La colocación de la tubería ha de quedar asentada a cota superior a la del alcantarillado para evitar contaminaciones. El recubrimiento mínimo sobre la generatriz superior de la tubería será de 1.00 m. si se sitúa bajo la calzada, y de 0.80 m. si lo es bajo las aceras. El trazado deberá discurrir a ambos lados de la calle.

Los tubos se colocarán de acuerdo a la sección tipo de servicios existente, respetando las distancias mínimas a otros servicios.

En los puntos de bifurcación de los ramales se colocarán válvulas de cierre para poder aislar dichos ramales en caso necesario. Igualmente se colocarán válvulas de cierre en las arterias y polígonos, así como en los puntos que permitan una mejor sectorización de la red

Las conducciones primarias o arterias principales formarán el esqueleto del sistema de distribución.

Se situarán de modo que transporten el máximo caudal necesario a las diferentes partes de la zona abastecida, y deben formar un anillo de las 2/3 partes de la distancia del centro de la ciudad a sus alrededores. Las conducciones deben equiparse con desagües en sus puntos bajos y con purgas de aires en sus puntos altos.

Las conducciones secundarias transportarán el agua desde las arterias principales a las diferentes áreas para cubrir el suministro normal y el caudal

para extinción de incendios. Formarán anillos, dentro de las arterias principales, entrelazándolas entre sí.

Las conducciones terciarias formarán una malla en el área que abastecen y suministrarán agua para las bocas de incendios y para las tuberías particulares de las residencias y otros edificios.

#### Artículo 14.2.2. Límites de velocidades

Límites inferiores pueden rebajarse en la distribución de agua en condiciones de bajos consumos.

Los límites superiores pueden aumentarse hasta 4 m/s. en condiciones extraordinarias en el consumo o en funcionamiento de la red en caso de incendio.

No obstante, para evitar pérdidas de carga excesivas las velocidades deben ajustarse a los siguientes valores:

#### **DIÁMETRO mm. VELOC. Cm./s**

De 50 a 90	60
De 100 a 175	70
De 200 a 300	80
De 300 a 400	90
De 400 a 500	100
De 500 a 600	110
De 600 a 700	120
De 700 a 800	130
De 800 a 900	140
De 900 a 1000	150

#### Artículo 14.2.3. Obras de fábrica y accesos

Las obras de fábrica necesarias para el alojamiento de válvulas, ventosas y otros elementos se realizarán con las dimensiones adecuadas para su fácil manipulación y de acuerdo a la normativa municipal existente.

Todas las cámaras dispondrán de desagüe o, al menos, de pendiente en la solera y lugares de recogida de agua para poder utilizar bomba de achique.

Los accesos se protegerán con tapas adecuadas de fácil manejo y de resistencia apropiada al lugar de su ubicación.

La tapa de la arqueta no sobresaldrá de la rasante de la calle.

Los accesorios principales en una red de distribución y su misión se citan a continuación:

- Válvula: se colocarán en puntos convenientes para aislar los tramos previstos según las posibles averías o reparaciones, así como por condiciones de mantenimiento y explotación.



- Ventosas: se colocarán en los puntos altos de la red con el fin de garantizar la eliminación de los gases desprendidos de la corriente de agua.
- Desagües: irán ubicados en los puntos bajos del perfil de la red y en los puntos bajos de cada uno de los tramos previstos para poder ser aislados. Su misión es el vaciado del tramo de la red correspondiente.
- Medidores de presión y caudal: se dispondrán en distintos puntos de la red para tener un conocimiento real y práctico de su funcionamiento, obteniéndose los datos precisos para una correcta exploración.

Todos los accesorios anteriormente citados se situarán para facilitar la inspección en arquetas de registro con dimensión suficiente para permitir las operaciones de inspección, montaje y desmontaje de los mismos en caso necesario.

#### Artículo 14.2.4. Interferencia con otros servicios públicos

Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por unas distancias mínimas orientativas dadas en la tabla siguiente, y medidas entre generatrices exteriores de ambas conducciones y quedarán siempre por encima de la conducción de alcantarillado.

INSTALACIÓN	SEPARACIÓN HORIZONTAL (cm.)	SEPARACIÓN VERTICAL (cm.)	ACONSEJ. MÍNIMA
ALCANTARIL.	40	20	20
GAS	40	20	20
ELECTR. ALTA	40	20	20
ELECTR. BAJA	40	20	20
TELECOMUNIC	40	20	20

En caso de no poder mantener las separaciones mínimas especificadas, se permitirán separaciones menores siempre que se dispongan protecciones especiales.

En el cruce con otros servicios y siempre que ello sea posible, se procurará pasar por encima de los mismos.

#### Artículo 14.2.5. Características de los conductos

Los materiales empleados serán los indicados en la normativa municipal y, en todo caso, permitirán el funcionamiento adecuado de la red y en general cumplirán las normas correspondientes. Los materiales utilizados deben cumplir las reglas de higiene y las prescripciones sanitarias presentes en la legislación vigente, y si tienen que estar en contacto con el agua potable, aquellos materiales a los que les sea exigible, deberían poner el correspondiente Número de Registro Sanitario de Industria. Todos los materiales tendrán una presión nominal superior a la máxima presión de servicio esperada y no inferior a 10 Kg/cm.2., salvo en casos específicos de instalaciones a baja presión.

Las tuberías que forman la red están expuestas a sufrir fenómenos de corrosión tanto en el exterior del tubo por acción del terreno, como en el interior por acción de un agua corrosiva. Por este motivo se dispondrá de las protecciones necesarias.

#### 14.2.5.2. Diámetros mínimos

El diámetro a adoptar de las tuberías en las redes de distribución no será menor de 100 mm., como norma general.

### Capítulo tercero. Redes de saneamiento

#### Artículo 14.3.1. Trazado

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por los viales, excepto en casos especiales en los que, por razones topográficas urbanísticas o de otra índole, discurran por zonas verdes.

En calles de manzanas cerradas, los conductos deberán instalarse bajo el eje de la calle por razones de equidistancias entre ambas líneas de fachada.

En calles de 25 m de ancho o más, deberán desdoblarse implantando secciones laterales, que discurrirán por el carril de la calzada más próximo a la acera en el que no esté permitido el estacionamiento.

Deberá evitarse en lo posible la ubicación del alcantarillado en las aceras, por las afecciones que cualquier reparación supone para el resto de las canalizaciones de los demás servicios urbanos públicos que suelen situarse en ellos. No se recomienda la instalación de redes de alcantarillado en aceras de menos de 6,00 m de anchura.

Como norma general se utilizarán pozos de registro, en secciones no visitables en los siguientes puntos:

- Cambios de alineaciones.
- Cambios de sección.
- Cambios de rasante.
- Unión de rasantes.
- Cada 50 m que podrían ampliarse si lo permiten los medios de mantenimiento.

Para las secciones visitables, la ubicación y distancias de los pozos de registro vendrán en función del tipo de colector y de los medios de mantenimiento previstos.

La curva de acuerdo entre dos alcantarillas debe ser muy suave y el ángulo que forman las dos trazas, no superior a 30 grados sexagesimales.

El radio de guía debe ser al menos cinco veces mayor que el diámetro de la alcantarilla receptiva.

En secciones importantes deben estudiarse procedimientos especiales de sobreelevación y mayor pendiente en los tramos de curvas para compensar las pérdidas de carga que tales elementos comportan.

La limitación de la velocidad de circulación del agua, viene determinada por la erosión que pueden causar altas velocidades. Las velocidades máxima en aguas residuales, no serán superiores a 3 m/seg. para el máximo caudal.

Las aguas pluviales pueden alcanzar velocidades superiores, aunque sin traspasar el límite de 6 m/seg. a sección llena.

La adopción de velocidades mínimas viene determinada por la necesidad de evitar la sedimentación de sólidos que transportan las aguas pluviales y residuales. Se deben proyectar las alcantarillas de forma que sean autolimpiables.

Los valores de las velocidades mínimas de circulación son función del tipo de red de que se trate. En sistemas separativos los conductos de aguas residuales deberán proyectarse de forma que la velocidad de circulación no sea inferior a 0,60 m/seg. y los de aguas pluviales a 0,90 m/seg.

En sistemas unitarios las aguas residuales no deben circular a velocidades menores de 0.60 m/seg., pero si se trata de aguas residuales industriales fuertemente cargadas y a altas temperaturas, las velocidades mínimas deben ser 0.9 m/seg.

#### Artículo 14.3.2. Pendientes

Se recomiendan como pendientes mínimas para alcantarillas de redes sanitarias aquellas que producen una velocidad de 0.6 m/seg. para caudal mínimo de aguas residuales; pero si se trata de aguas industriales fuertemente cargadas y a altas temperaturas, existe la posibilidad de que a dicha velocidad se produzca generación de SH<sub>2</sub>, por lo que se recomienda en tal caso velocidades mínimas de 0.9 m/seg.

Las pendientes máximas vendrán limitadas igualmente por las velocidades máximas admisibles, dependiendo del material del conducto y de la naturaleza de las aguas a conducir. Para disminuir pendientes se utilizan los rápidos y los pozos de caída.

La pendiente de los conductos que deban transportar aguas permanentes no es aconsejable que exceda del 3%, pero en cualquier caso debe ser tal que la velocidad no sobrepase los 3 m/seg. con el caudal máximo de aguas permanentes.

#### Artículo 14.3.3. Elementos complementarios de la red de saneamiento

##### 14.3.3.1. Generalidades

Las obras complementarias de la red, pozos de registro, sumideros, unión de colectores, acometidas y restantes obras especiales, resistirán tanto las acciones del terreno, como las sobrecargas definidas en el proyecto.

Todos ellos se montarán o construirán sobre una solera de hormigón en masa o armado y su tipología será la que se recoja en la normativa municipal vigente.

Los registros construidos "in situ" podrán ser de hormigón en masa, de hormigón armado o de fábrica de ladrillo macizo. Su espesor no podrá ser

inferior a 10 cm.. si fuese de hormigón armado, 20 cm.. si fuese de hormigón en masa ó 25 cm.. si fuese de fábrica de ladrillo.

El hormigón utilizado para la construcción de la solera no será de inferior calidad al que se utilice en paredes, cuando éstas se construyan en el mismo material.

Deberán colocarse juntas elásticas en las tuberías a una distancia no superior a 50 cm.

#### 14.3.3.2. Pozos de registro

Se situarán pozos de registro en los puntos ya indicados anteriormente.

#### 14.3.3.3. Imbornales

Se sitúan en los puntos bajos, generalmente junto a los bordillos de las aceras o entre los aparcamientos y las calzadas dependiendo de los bombeos de cada uno de ellos.

No es recomendable su colocación en calles no pavimentadas salvo que cada sumidero vaya acompañado de una arqueta visitable para la recogida y extracción periódica de las arenas y detritos depositados.

La distancia será estudiada para que puedan recoger las escorrentías superficiales previsibles para 50 años de periodo de retorno.

#### 14.3.3.4. Acometidas de edificios

Se dispondrán en los orígenes de las alcantarillas con pequeño caudal y en todos aquellos puntos de la red que a juicio de los proyectistas por insuficiencia de velocidad pudiera producirse la sedimentación de los sólidos en suspensión.

#### Artículo 14.3.4. Características de los conductos

En la construcción de redes de alcantarillado pueden adoptarse conductos contruidos in situ o bien prefabricados.

Los conductos contruidos in situ se utilizarán para transporte de caudales importantes para los que no existen conductos prefabricados de capacidad suficiente.

Entre los conductos contruidos in situ deben adoptarse los de hormigón principalmente en masa o bien armados si deben soportar cargas importantes.

Entre los conductos prefabricados deben utilizarse los de gres y los de hormigón, adaptándolos a la normativa municipal.

Para impedir la corrosión en tubos de hormigón deben utilizarse revestimientos de protección.

#### 14.3.4.1. Conductos prefabricados de hormigón

Los conductos prefabricados de hormigón pueden ser:

1. Circulares.
2. Circulares con base de apoyo.
3. Ovoides con base de apoyo y con altura igual a 1,5 veces la anchura.

\* Características de fabricación: Además de las establecidas sobre tuberías de hormigón por las Normas de obligado cumplimiento, el hormigón deberá ser homogéneo, compacto e impermeable, y fabricado con cemento órtland o puzolánico.

\* Rugosidad: No superior a la correspondiente a  $n = 0.012$  de Manning.

4. Dimensiones interiores:

Conductos circulares:

<b>Ø (mm)</b>	
150 400	900
200 500	1000(1)
300 800(1)	1500(1)

5. Preferentemente con armadura.

Conductos ovoides:

<b>b x h (mm)</b>		
400x520(2)	800x1200	1200x1800
500x750(2)		

(2) No es recomendable su utilización porque su función es cubierta por los circulares equivalentes con mayor resistencia y menor coste.

14.3.4.2. Espesores mínimos.

Los espesores mínimos de los conductos circulares de hormigón serán aquellos que cumplan las determinaciones características de resistencia, presión y estanqueidad que correspondan a las Normas Vigentes.

En los conductos ovoides y circulares se tomarán como indicativos los siguientes espesores mínimos:

- Conductos circulares:

<b>Di</b>	<b>e</b>	<b>Di</b>	<b>e</b>	<b>Di</b>	<b>e</b>
150	25	500	50	900	82
200	27	600	58	1000	90
250	30	700	66	1200	102
300	36	800	74	1500	120
400	42				

- Conductos ovoides:

<b>b x h</b>	<b>e</b>	<b>b x h</b>	<b>e</b>
270x360	38	800x1200	94

400x520 46 1000x1500 110  
500x750 64 1200x1800 122  
600x900 74

- En los conductos con unión en campana, el espesor del enchufe no será inferior al espesor del conducto. En los conductos con unión a medio espesor, el espesor del enchufe no podrá ser inferior a:

#### 14.3.4.3. Resistencia

La resistencia del conducto por metro lineal deberá corresponderse a las acciones de sobrecargas de terreno más las de tráfico y será capaz de soportar la presión interior.

#### 14.3.4.4. Presión máxima de trabajo

Los conductos deben ser aptos para aceptar una presión interior máxima de  $0.5 \text{ Rp/m}^2$ , es decir, 5 m. de columna de agua.

#### 14.3.4.5. Revestimientos especiales

Los conductos que deban transportar aguas residuales con características susceptibles de atacar el hormigón o en estado excesivamente séptico, deberá poseer un revestimiento interior con resinas epoxy o láminas de gres, polivinilo, plásticos, etc.

En estos casos el material de unión debe ser asimismo anticorrosivo y en cualquier caso el revestimiento no debe producir polución adicional a las aguas.

#### 14.3.4.6. Encauzamiento de arroyos.

Los cauces de arroyos que queden integrados en el desarrollo urbano serán respetados en el planeamiento de inferior rango al documento que ahora nos ocupa. La sección resultante (abierta o embovedada) deberá ser capaz de vehicular los caudales de cálculo de acuerdo a la normativa vigente. Como norma general, y a menos que sea expresamente autorizado lo contrario, el encauzamiento será únicamente para aguas de lluvia, debiéndose prever colectores paralelos.

## RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

La red de telefonía se proyectará en base a los criterios descritos a continuación, los cuales se han obtenido de la Normativa dispuesta por Telefónica.

### Artículo 14.4.1. Descripción general de la red de telefonía

La red se divide en 3 partes principales según la Norma NP-PI-001 de Telefónica.

#### 14.4.1.1. Red de alimentación

Compuesta por el cable que desde la central llega a la urbanización o polígono, así como los cables de entrada a los Puntos de Interconexión.

#### 14.4.1.2. Red de distribución

Es la red propiamente interior de la urbanización y parte del punto de interconexión y conecta con los puntos de distribución.

#### 14.4.1.3. Red de dispersión

Es la parte de la red que parte del punto de distribución y termina en la vivienda o local.

### Artículo 14.4.2. Elementos de una red de telefonía.

#### 14.4.2.1. Puntos de interconexión (p de i)

Sirve para separar la red de alimentación y la de distribución. Existen distintos tipos de armarios en función de la capacidad (Pares de entrada).

**Capacidad Ubicación**

200	Fachada
400	Fachada
200	Poste
400	Poste
600	Sobre pedestal
1200	Sobre pedestal

Se pueden dar casos en que aunque se precise en capacidades de 200 a 400 pares, sea aconsejable por razones estéticas el uso de armarios sobre pedestal de 600 pares.

En cuanto a características que han de venir dichos armarios se atenderá a lo descrito en la norma NP-PI-001 y NT-f1-003.

14.4.2.2. Cables

Las características generales que han de reunir los cables que componen una red de distribución son según la norma NP-PI-001.

TIPOS DE CABLES PARES CON AISLAMIENTO DE POLIETILENO Y CUBIERTA TIPO E.A.P.

CALIBRE 0.405 mm Ø					CALIBRE 0.64 mm Ø				
CAPACID.	DIAMET. EXTER.	PESO	KG/KM	CÓDIGO	CAPACID.	DIAMET. EXTER.	PESO	KG/KM	CÓDIGO
10	15	25	50	75	100	150	200	300	400
600	12	12.5	13	16.5	18.5	20.5	24	26.5	31
34.5	41.5	86	106	157	234	17	400	650	740
1075	1400	2070	534.676	534.668	531.600	531.634	534.978	531.758	531.8
531.839	531.871	531.910	532.819	10	15	25	50	75	100
150	200	-	-	-	13	15.5	17.5	22	26
29	33.5	39	-	-	-	147	192	275	482
684	885	1250	1685	-	-	-	534.960	532.843	532.8
532.932	534.994	533.050	533.092	533.122	-	-	-	-	-

**CALIBRE 0.91 MM Ø**

CAPACIDAD	DIÁMETRO EXTERIOR	PESO	KG/KM	CÓDIGO
25	50	75	100	21.5
28	33.5	37.5	476	872
1262	1625	533.475	533.521	533.001
				533.645

14.4.2.3. Punto de distribución

Sirve para separar la red de distribución y la red de dispersión.

Puede estar ubicado en el interior del edificio en cuyo caso sus características se completan con la NP-PI-002 "Red Telefónica de Interiores de Edificios", o bien en el exterior en cuyo caso se utilizará el armario

descrito en el Manual Descriptivo MD-f4-004 "Armario de distribución para urbanizaciones".

La composición y características de este armario así como las conexiones son las descritas en la Norma NP-PI-001 de Telefónica.

La instalación de dicho armario se llevará a cabo de 2 formas diferentes:

- Empotrado en la pared: Se considera que es la solución más adecuada por motivo de estética y seguridad.

En este sentido si el nº de acometidas es reducido se podrá optar por la instalación de un registro de acometidas descrito en la Norma MC-f4-010 y cuya forma y dimensiones aparece reflejada en la Norma NP-PI-001.

- Sobre pedestal de hormigón: Esta instalación conlleva que se sitúen en zona protegidas. Las características que han de reunir serán las descritas en la Norma NP-PI-001 y NT-f1-003.

#### 14.4.2.4. Cable de acometida

Componen la red de dispersión. Son cables constituidos por dos de cobre de 0.7 mm. Ø paralelo y aislado con PVC, de color negro a los que se protege con una malla de alambre de acero galvanizado y una cubierta exterior también de PVC.

#### 14.4.2.5. Arquetas y registros

Se distinguen según la Norma NT-f1-003 de Telefónica hasta 3 tipos de canalizaciones y usos de cada tipo de arqueta.

Arqueta tipo M, D y H: Las características y dimensionamientos de las arquetas aparecen perfectamente detalladas en la norma mencionada anteriormente.

#### 14.4.2.6. Tipos de canalización y emplazamiento

Cualquier sección de canalización adoptará, de acuerdo con las necesidades, uno de los tipos representados en el anexo nº3 "Tipos de Canalizaciones" y Anexo nº4 "Prismas de canalización", de la Norma Técnica NT-f1-003 de Telefónica.

Si la canalización discurre bajo calzada la altura mínima de relleno desde el pavimento a nivel del terreno al techo del prisma de la canalización será de 60 cm.. en vez de 45 cm.. (bajo acera).

Es conveniente desde el punto de vista de conservación que las arquetas se sitúen en lugares aislados, próximos a prados, valles o cualquier elemento que la proteja.

#### Artículo 14.4.3. Diseño y dimensionamiento

Las distintas partes de la red de telefonía se dimensionan en base a la Norma NP-PI-001 de Telefónica la cual establece una serie de criterios de estructura y dimensionamiento.



Conviene proyectar las instalaciones previendo un incremento en la demanda, ya que las modificaciones de una red para adoptarse a este incremento, son más costosas y molestas que un sobredimensionamiento.

La previsión de la demanda según la Norma NP-PI-001 de telefónica es la siguiente:

- VIVIENDAS
  1. Utilización permanente:
    - Categoría media 1.2 a 1.5 lin/viv.
    - Categoría de lujo 1.5 a 2 lin/viv.
  2. Utilización temporal:
    - Categoría media 0.8 a 1 lin/viv.
    - Categoría de lujo 1.2 a 1.5 lin/viv.
- LOCALES COMERCIALES
  - Se considerará 1 a 2 lin/viv.

#### Artículo 14.4.4. Infraestructuras de Telecomunicaciones

Las recomendaciones que se recogen en el presente artículo constituyen un resumen de la Legislación vigente sobre el tema de telecomunicaciones y de los conceptos básicos sobre instalaciones de las mismas, en su mayor parte referidas a las instalaciones comunes de telecomunicaciones en el interior de los edificios (ICT).

En cualquier caso, las condiciones técnicas y de diseño para las redes de alimentación y elementos de captación de las infraestructuras de telecomunicaciones, habrán de ser fijadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares para las obras de urbanización.

1. Serán de obligado cumplimiento el R.D Ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación y la Ley 11/1998, de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones.
2. A los efectos de las instalaciones de telecomunicaciones en el interior de los edificios, se estará a lo dispuesto en el R.D Ley 279/1999, de 22 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones (ICT).
  1. El contenido del Reglamento Regulador de ICT es de obligado cumplimiento, sin perjuicio de las que puedan aprobar la Comunidad Autónoma y de actos que puedan dictar en materia de antenas colectivas y televisión en circuito cerrado.
  2. Su ámbito de aplicación es genérico, para todo tipo de edificio, sea o no residencial. En todos los casos es exigible un proyecto específico de la instalación, firmado por técnico titulado competente en materia de telecomunicaciones.
  3. Los términos que no se encuentran expresamente definidos en el citado Reglamento tendrán el significado previsto en la normativa de telecomunicaciones en vigor y, en su defecto, en el Reglamento de Radiocomunicaciones de la Unión Internacional de Telecomunicaciones.

#### Artículo 14.4.5. ICT

1. Se entiende por infraestructura común de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación (ICT), la que exista o se instale en los inmuebles, para cumplir las siguientes funciones:
  1. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión terrenales y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales y la distribución de las señales de radiodifusión sonora y televisión por satélite hasta los citados puntos de conexión.
  2. Proporcionar el acceso al servicio de telefonía disponible al público y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria que permita la conexión de las distintas viviendas o locales a las redes de los operadores habilitados.
  3. También tendrá la consideración de infraestructura común de acceso a los servicios de telecomunicación aquella que, no cumpliendo inicialmente las funciones indicadas en el apartado anterior, se adapten para cumplirlas. La adaptación podrá llevarse a cabo, en la medida en que resulte indispensable, mediante la construcción de una infraestructura adicional a la preexistente.
  4. Las especificaciones técnicas contenidas en el Reglamento de ICT serán de aplicación con carácter general a los inmuebles de nueva construcción cuyo destino principal sea el de vivienda plurifamiliar y conjuntos de viviendas unifamiliares que dispongan de elementos comunes y por tanto, estén acogidas al régimen de propiedad horizontal. Se exceptúan aquellos casos en los que la configuración esta constituida por espacios parcelados aislados, con viviendas unifamiliares a las que se accede desde los viales públicos mediante acometidas individuales, para dotarlas de instalaciones de telecomunicación.
2. A los efectos de previsión de infraestructura para redes de alimentación de servicios de telecomunicaciones en obras y proyectos de urbanización, se deberá prever, en todo caso, que la infraestructura de obra civil disponga de la capacidad suficiente para permitir el paso de las redes de los distintos operadores, de forma tal, que se facilite a estos el uso compartido de dicha infraestructura.
3. Para la ejecución de canalizaciones externas subterráneas para las redes de alimentación de los servicios de telecomunicación, se seguirán las características y las normas de las canalizaciones existentes en la zona, procurando verificar las diferentes condiciones generales de las zanjas bajo calzada y bajo aceras, teniendo en cuenta que las conexiones con las canalizaciones existentes serán responsabilidad de las compañías de distribución de señal.

En cualquier caso, las condiciones serán las establecidas en el Pliego de Condiciones Técnicas de los proyectos de urbanización de acuerdo con la Normativa vigente

4. La red de ICT de cada inmueble se conecta a las redes de alimentación de los servicios de telecomunicación mediante los siguientes elementos situados en el exterior del inmueble:
  1. Arqueta de entrada.

Es el recinto que permite establecer la unión entre las redes de alimentación de los servicios de telecomunicación de los distintos operadores y la ICT del inmueble.

Deberá tener unas dimensiones mínimas de 800x700x820 mm, dispondrá de dos puntos para el tendido de cables situados a 150 mm por encima de su fondo.

Se recomienda consultar su ubicación con los posibles operadores de servicio. Su construcción corresponde a la propiedad del inmueble.

## 2. Canalización externa.

Esta constituida por los conductos que discurren por la zona exterior del inmueble desde la arqueta de entrada hasta el punto de entrada general del inmueble. Es la encargada de introducir en el inmueble las redes de alimentación de los servicios de telecomunicación de los diferentes operadores. Su construcción corresponde a la propiedad del inmueble.

Estará constituida por un mínimo de 8 conductos de 63 mm de diámetro exterior: 4 conductos para TB, 1 conducto para RDSI, 2 conductos para TLCA y 1 conducto de reserva.

### Artículo 14.4.6. Servicios de las Instalaciones de Telecomunicación

Los distintos servicios que componen las Instalaciones de Telecomunicación y sus necesidades mínimas son las siguientes:

#### 1. TB: Telefonía Básica y RDSI: Red Digital de Servicios Integrados

Sistema necesario para acceder al servicio proporcionado por el operador de la zona, bien sea con uno u otro servicio y en función de las redes existentes disponibles al público y las demandas del usuario.

El cableado de la red de alimentación será responsabilidad del operador del servicio y el cableado interior de las redes de distribución, dispersión y red interior será responsabilidad de la propiedad del inmueble.

Para el dimensionado mínimo de la alimentación a un edificio, se preverán los siguientes pares de acometidas:

- Viviendas: dos pares por cada unidad existente
- Oficinas: un par por cada puesto de oficina o cada 6m<sup>2</sup> de superficie.
- Locales: tres pares por cada local comercial existente

#### 2. Radiodifusión sonora y televisión terrenales

Sistema necesario para recibir en las viviendas, locales y oficinas todas las señales autorizadas terrenales que se capten en el ámbito territorial del emplazamiento del edificio, y será de instalación obligatoria.

Estas señales llegarán a cada usuario a través de dos cables coaxiales comunes para todo el edificio de 75 om. de impedancia y un ancho de banda entre 47 y 2.150 MHz.

El número mínimo de tomas será de:

- o Viviendas: una toma por cada dos estancias, excluidos los aseos, con un total no inferior a dos tomas.
- o Oficinas y locales: un mínimo de una toma por cada local u oficina existente.

### 3. RTV: Radiodifusión Sonora y televisión satélite

Sistema necesario para recibir en las viviendas señales procedentes de satélites, y aunque los elementos de captación pueden no contemplarse en el proyecto, habrá que prever un espacio físico suficiente libre de obstáculos para la futura instalación de antenas parabólicas.

Las señales llegaran al usuario mediante los mismos dos coaxiales que la radiodifusión sonora y televisión. El número de tomas serán los mismos que los descritos anteriormente.

Los equipos de captación y cableado de redes serán responsabilidad de la propiedad del inmueble.

### 4. TLCA: Telecomunicación por cable.

Sistema necesario para poder enlazar las tomas de los usuarios con la red de los distintos operadores del servicio que existan o se prevean en la zona de implantación del edificio.

La norma indica la necesidad de una previsión del espacio para la introducción de un cable coaxial exclusivo por cada usuario, de 75 om. de impedancia y un ancho de banda entre 86 y 862 MHz.

El número mínimo de tomas será:

- o Viviendas: una toma por cada dos estancias, excluidos los aseos, con un total no inferior a dos tomas.
- o Locales y Oficinas: un mínimo de dos tomas por cada local u oficina existente.

Dado el desconocimiento actual de las características de los conductores y sistemas de conexión empleados para la transmisión de las señales de TLCA, salvo la red interior, del resto solo se preverá la canalización oportuna, siendo su terminación responsabilidad del operador oportuno a medida que los usuarios contraten el servicio.

## Capítulo quinto. Redes y acometidas de combustibles gaseosos

Las recomendaciones del presente documento serán de aplicación para las canalizaciones y acometidas de nueva construcción, así como para las ampliaciones y transformaciones de las existentes que cumplan con las condiciones siguientes:

- Que el gas canalizado esté incluido en alguna de las familias a que se refiere la norma UNE 60.002.
- Que la presión máxima de servicio efectiva esté incluida en alguna de las categorías siguientes:

<b>CATEGORÍA</b>	<b>PRESIÓN (BAN)</b>
Alta Presión B (APB)	> 16 ban
Alta Presión A (APA)	4 a 16 ban
Media Presión B (MPB)	0.4 a 4 ban
Media Presión A (MPA)	0.05 a 0.4 ban
Baja Presión (BP)	? 0.05 ban

Las canalizaciones de gas se realizan en base al Reglamento de Redes y Acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones técnicas complementarias del Ministerio de Industria y Energía.

Artículo 14.5.1. Canalizaciones de transporte y distribución de gas en alta presión b (apb). itc. mig 5.1  
14.5.1.1. Proyecto

El emplazamiento se realizará según lo establecido en la norma UNE 60.302, donde se definen 4 categorías de emplazamiento en función del Índice de edificios habitada para cada kilómetro (ieh.1) o para cada 10 km. (ieh.10).

- Categoría 1: Ieh.10 < 5.  
Ieh. 1 < 8.
- Categoría 2: Ieh.10 > 5.  
Ieh. 1 > 8.
- Categoría 3: Zonas residenciales o comerciales en las que más del 10% de las parcelas junto a calle o pista tengan edificios, siempre que el nº de plantas no sea superior a 3.
- Categoría 4: Comprende aquellas zonas en las que predominan edificios de 4 o más plantas, haya tráfico rodado pesado e intenso y/o abundancia de servicios.

Se instalarán válvulas de seccionamiento con el fin de dividir las conducciones en secciones que no excedan de los siguientes valores:

#### **CATEGORÍA EMPLAZAMIENTO SEPARACIÓN MÁXIMA**

1ª	30
2ª	20
3ª	10
4ª	5

Además, el volumen de gas comprendido entre dos válvulas consecutivas no excederá de los 700.000 m<sup>3</sup>. (n). Para emplazamientos con categoría 1 el citado volumen puede llegar a los 2.000.000 m<sup>3</sup>. (n) si los gases son menos densos que el aire y se incrementa la seguridad de la instalación con sistemas de detección de gas y válvulas automáticas.

Se instalarán válvulas de purga cuya ubicación, tamaño y capacidad serán tales que permitan purgas con rapidez y sin peligro.

Para seguridad de funcionamiento se instalarán válvulas en las líneas de derivación que sirvan a abonados o estaciones.

La ubicación de estas válvulas será lo más próxima posible a la línea principal.

Las válvulas de seccionamiento y derivación se podrán instalar aéreas o enterradas y se ubicarán en bloques de fácil acceso y se protegerán de daños así como de posibles manipulaciones realizadas para personal no autorizado.

La profundidad de enterramiento será por lo menos de 0.80 m. En lugares donde no sea posible ninguna construcción, cultivo, ni tráfico rodado esta profundidad puede reducirse a 0.60 m.

Cuando la canalización discurra enterrada y próxima a otras obras o servicios subterráneos se deben disponer de unas distancias mínimas entre servicios:

- o 0.20 m. en los puntos de cruce.
- o 0.40 m. en los recorridos paralelos.

Siempre que sea posible se aumentarán estas distancias y profundidades para evitar riesgos inherentes a la ejecución de trabajos de reparación y mantenimiento en obras vecinas.

Si por razones justificadas no pueden respetarse las distancias mínimas entre servicios así como las profundidades mínimas, se dispondrán de las protecciones necesarias que eviten los posibles daños que pueda sufrir la conducción.

En los cruces de vías férreas y carreteras con tráfico intenso la canalización se protegerá con otra tubería resistente a los esfuerzos a que se verá sometida y de mayor diámetro.

Al atravesar obstáculos hidrográficos o suelos con un nivel freático alto deberá asegurarse la estabilidad de la canalización e impedir que ésta suba a la superficie o flote, mediante anclajes o lastrados.

Las canalizaciones enterradas deberán estar protegidas contra la corrosión externa.

#### 14.5.1.2. Construcción

Los procedimientos de soldadura a utilizar deben determinarse tras ensayos apropiados. Los defectos de las uniones soldadas se calificarán según la norma UNE 14.011 y otra de reconocido prestigio aceptándose solo los calificados con 1 y 2 en la citada norma.

El resto de consideraciones de tipo constructivo son las descritas en el apartado 5 de la ITC. MIG. 5.1.

#### 14.5.1.3. Puesta en obra

Antes de la puesta en servicio de una canalización se someterá, por tramos o entera, a una prueba de resistencia y estanqueidad cuyas condiciones de ejecución quedan definidas en el apartado 6 de la ITC. MIG. 5.1.

#### 14.5.1.4. Operación y mantenimiento

La compañía operadora ha de redactar un plan de operación, mantenimiento, vigilancia, inspección y control con las consideraciones descritas en el apartado 8 de la ITC. MIG. 5.1.

#### 14.5.1.5. Medidas de seguridad

Consistentes en señalar de forma adecuada el trazado de la tubería mediante hitos o placas, impedir el paso a las zonas accesibles de las canalizaciones a personas no autorizadas y un plan de protección contra incendios incluido en el plan mencionado en el párrafo anterior.

Cuando se realice alguna intervención sobre la canalización se han de tomar una serie de medidas precautorias tales como:

- Detectores de presencia de gas.
- Señalización y control de área de trabajo.
- Retirada de fuentes potenciales de ignición.
- Disponer de aparatos adecuados de extinción.

Artículo 14.5.2. Canalizaciones de transporte y distribución de gas en alta presión a (apa). itc. mig 5.2

#### 14.5.2.1. Proyecto

El emplazamiento se realizará según lo establecido en la norma UNE 60.302 donde se definen 4 categorías de emplazamiento en función del Índice de edificios habitada para cada kilómetro (Ieh.1) o para cada 10 km. (Ieh.10).

- Categoría 1: Ieh.10 < 5.

Ieh. 1 < 8.

- Categoría 2: Ieh.10 > 5.

Ieh. 1 > 8.

- Categoría 3: Zonas residenciales o comerciales en los que más del 10% de las parcelas junto a calle o pista tengan edificios, siempre que el nº de plantas no sea superior a 3.
- Categoría 4: Comprende aquellas zonas en las que predominan edificios de 4 o más plantas, haya tráfico rodado pesado e intenso y/o abundancia de servicios.

Se instalarán válvulas de seccionamiento con el fin de dividir las conducciones en secciones que no excedan de los siguientes valores:

#### **CATEGORÍA EMPLAZAMIENTO SEPARACIÓN MÁXIMA**

1ª	30
2ª	20
3ª	10
4ª	5

Además, el volumen de gas comprendido entre dos válvulas consecutivas no excederá de los 700.000 m<sup>3</sup>. (n). Para emplazamientos con categoría 1 el citado volumen puede llegar a los 2.000.000 m<sup>3</sup>. (n) si los gases son menos densos que el aire y se incrementa la seguridad de la instalación con sistemas de detección de gas y válvulas automáticas.

Se instalarán válvulas de purga cuya ubicación, tamaño y capacidad serán tales que permitan purgas con rapidez y sin peligro.

Válvulas en líneas de derivación: para seguridad de funcionamiento se instalarán válvulas en las líneas de derivación que sirvan a abonados o estaciones.

La ubicación de estas válvulas será lo más próxima posible a la línea principal.

Las válvulas de seccionamiento y derivación se podrán instalar aéreas o enterradas y se ubicarán en bloques de fácil acceso y se protegerán de daños así como de posibles manipulaciones realizadas por personal no autorizado.

La profundidad de enterramiento será por lo menos de 0.80 m. En lugares donde no sea posible ninguna construcción, cultivo, ni tráfico rodado esta profundidad puede reducirse a 0.60 m.

En zonas con cultivos profundos o sometidos a erosión de la superficie será por lo menos de 1 m.

Cuando la canalización discorra enterrada y próxima a otras obras o servicios subterráneos se deben disponer de unas distancias mínimas entre servicios:

0.20 m. en los puntos de cruce.

0.40 m. en los recorridos paralelos.

Siempre que sea posible se aumentarán estas distancias y profundidades para evitar riesgos inherentes a la ejecución de trabajos de reparación y mantenimiento en obras vecinas.

Si por razones justificadas no pueden respetarse las distancias mínimas entre servicios así como las profundidades mínimas, se dispondrán de las protecciones necesarias que eviten los posibles daños que pueda sufrir la conducción.

En los cruces de vías férreas y carreteras con tráfico intenso la canalización se protegerá con otra tubería resistente a los esfuerzos a que se verá sometida y de mayor diámetro.

Al atravesar obstáculos hidrográficos o suelos con un nivel freático alto deberá asegurarse la estabilidad de la canalización e impedir que ésta suba a la superficie o flote mediante anclajes o lastrados.



Las canalizaciones enterradas deberán estar protegidas contra la corrosión externa

Los procedimientos de soldadura a utilizar deben determinarse tras ensayos apropiados. Los defectos de las uniones soldadas se calificarán según la norma UNE 14.011 y otra de reconocido prestigio aceptándose solo los calificados con 1 y 2 en la citada norma.

Las soldaduras serán calificadas por el CENIM y aceptadas tras las pruebas de captación según la norma UNE 14.042 u otra de reconocido prestigio.

El resto de consideraciones de tipo constructivo son las descritas en el apartado 5 de la ITC. MIG. 5.2.

#### 14.5.2.2. Puesta en obra

Antes de la puesta en servicio de una canalización se someterá por tramos o entera a una prueba de resistencia y estanqueidad cuyas condiciones de ejecución quedan definidos en el apartado 6 de la ITC. MIG. 5.2.

#### 14.5.2.3. Operación y mantenimiento

La compañía operadora ha de redactar un plan de operación, mantenimiento, vigilancia, inspección y control con las consideraciones descritas en el apartado 8 de la ITC. MIG. 5.2.

#### 14.5.2.4. Medidas de seguridad

Consistentes en señalar de forma adecuada el trazado de la tubería mediante hitos o placas, impedir el paso a las zonas accesibles de la canalizaciones a personas no autorizadas y un plan de protección contra incendios incluido en el plan mencionado en el párrafo anterior.

Cuando se realice alguna intervención sobre la canalización se han de tomar una serie de medidas precautorias tales como:

- Detectores de presencia de gas.
- Señalización y control de área de trabajo.
- Retirada de fuentes potenciales de ignición.
- Disponer de aparatos adecuados de extinción.

### MEDIA PRESIÓN B (MPB). ITC. MIG 5.3.

#### 14.5.3.1. Proyecto

Las canalizaciones irán enterradas excepto en los siguientes casos en los cuales podrían instalarse al aire libre:

- Zonas susceptibles de verse afectadas por movimientos del terreno o corrimientos del suelo.
- Cruces con obstáculos hidrográficos.
- Franqueo de obras de fábrica.

Dentro del casco urbano el trazado de las canalizaciones discurrirá bajo acera. Si por razones justificadas no pudiese cumplirse este punto, la canalización se situará en la calzada lo más cerca posible (en función del Ø de la tubería) del borde exterior de la acera.

Las categorías de emplazamiento descritas en los apartados anteriores son válidas para este tipo de canalizaciones.

Profundidad de enterramiento y protecciones: La profundidad de enterramiento deberá ser por lo menos de 0.50 m. Bajo líneas férreas la profundidad de enterramiento será al menos de 1,00 m.

La canalización puede colocarse en el interior de una vaina de protección como en los siguientes casos:

- Cruce de líneas férreas, carreteras, canales.
- Cuando las canalizaciones atraviesen espacios huecos.

Si la canalización discurre enterrada y próxima a otras obras o servicios subterráneos se deben disponer de unas distancias mínimas entre servicios.

0.10 m. en los puntos de cruce.

1.20 m. en los recorridos paralelos.

Siempre que sea posible se aumentarán estas distancias y profundidades para evitar riesgos inherentes a la ejecución de trabajos de reparación y mantenimiento en obras vecinas.

Si por razones justificadas no pueden respetarse las distancias mínimas entre servicios así como las profundidades mínimas, se dispondrán las protecciones necesarias que eviten los posibles daños que pueda sufrir la conducción.

Las canalizaciones enterradas deberán estar protegidas contra la corrosión externa.

#### Artículo 14.5.4. Acometidas

Se entiende por acometida aquella parte de la canalización comprendida entre la red de distribución y la llave general de acometida incluida ésta.

##### 1. ACOMETIDA DE GAS EN ALTA PRESION (ITC. MIG. 6.1.)

Las disposiciones que a continuación se señalan son de aplicación para:

- Acometidas con una presión máxima de servicio efectiva superior a 4 bar.

Deben de cumplir los requisitos establecidos para las canalizaciones de APb y APA según la presión máxima de servicios.

También existe una serie de requisitos específicos que a continuación se detallan y que han sido extraídos de la ITC MIG.6.1.

- Una llave general de acometida situada en las proximidades o en el límite del edificio o de la propiedad de los abonados.

- Un dispositivo de aislante eléctrico que separa la acometida de la instalación receptora.
  - Dispositivo de corte en la trama de la acometida para poder interrumpir el paso de gas hacia la acometida si fuese necesario.
  - Ante la posibilidad de que se produzcan condensaciones la tubería de acometida estará dotada de una pendiente mínima de 5 mm/m. descendente hacia la red y de no ser posible se dotará de los dispositivos necesarios para la evacuación de condensados.
  - Se procurará que la longitud de la acometida sea lo mas corta posible.
  - La llave general de acometidas y dispositivos de carga deberán situarse convenientemente señalizados pudiéndose instalar aéreas, en arqueta, o enterradas. Se situarán en lugares de fácil acceso y se protegerán de daños y manipulaciones por personal no autorizado.
2. ACOMETIDAS DE GAS EN MEDIA Y BAJA PRESIÓN (ITC. MIG. 6.2.)

Las disposiciones que a continuación se señalan son de aplicación para acometidas con una presión máxima de servicio inferior a 4 bar.

Las acometidas en Media y Baja presión cumplirán con las instrucciones técnicas complementarias ITC. MIG. 5.3., ITC. MIG. 5.4 e ITC. MIG. 5.5. según la presión máxima de servicio y que han sido comentadas en los apartados anteriores.

Los requisitos específicos son los mismos considerados en el apartado anterior para baja presión, complementados por la ITC. MIG. 6.2.

## Capítulo sexto. Determinaciones sobre las zonas verdes

### Artículo 14.6.1. Ordenación

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular, las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación: itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado...

### Artículo 14.6.2. Instalación de estructuras móviles y otros usos provisionales

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

### Artículo 14.6.3. Servidumbres

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.

### Artículo 14.6.4. Jardinería

La elección de especies arbóreas en calles atenderá, más que a criterios estrictamente ornamentales, a razones climáticas, de soleamiento, de ordenación espacial y de adecuación ambiental, debiendo utilizar especies propias de la región o de comprobada buena adaptación a la ciudad.

Se dispondrá de la red de riego al tipo de plantación proyectada.

#### Artículo 14.6.5. Criterios de ordenación y diseño

El proyecto de zonas verdes, debiendo garantizar la cualificación de dicho espacio como tal, se ajustará a criterios de ahorro de agua y energía, de facilidad de mantenimiento, adaptación al medio y utilidad ciudadana. La ordenación espacial, diseño de elementos y elección de vegetación serán acordes con estos enunciados.

En las zonas verdes calificadas urbanísticamente como tales, debe preservarse de pavimentación al menos una superficie equivalente al 75% de la superficie total. El 25% de la superficie puede ser pavimentada, evitando sistemas estancos como soleras de hormigón ó similares.

En los proyectos de urbanización de zonas verdes se justificará de forma explícita el cumplimiento de la Ordenanza Municipal.

#### Disposiciones finales sobre normas de urbanización

1. El Ayuntamiento elaborará un Pliego de Condiciones Técnicas para las obras de urbanización en el que se regulará, al menos, los tipos de firmes, zanjas y canalizaciones, tendidos aéreos, elementos de pavimentación, mobiliario urbano, tapas de registros, elementos de alumbrado público, señalización de tráfico e informativa, contenedores de residuos, cabinas, marquesinas, expendedores, kioscos, elementos provisionales..., regulación de las operaciones de reposición de elementos afectados por obras parciales de infraestructuras, así como la prohibición de materiales contaminantes o no adecuados.
2. Las intervenciones de toda índole, ya sean obras o instalaciones, de iniciativa pública o privada, serán coordinadas y dirigidas desde un único órgano municipal con competencia para ello.

#### Disposiciones adicionales

Todos aquellos terrenos y edificaciones incluidos en el ámbito de Protección Ambiental del Casco Antiguo, se regularán por sus normas específicas y Catálogo correspondiente.

Aquellos aspectos normativos no regulados por la Ordenanza y Catálogo correspondiente, se regirán por lo indicado en las Normas de este Plan General y legislación vigente.

# FICHAS DEL PLANEAMIENTO

## SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

### *SECTOR PP RN*

#### *DATOS GENERALES*

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)  
denominación: RONDA NORTE  
hoja/s n° orden: H-2, H-5

#### *DATOS DE ORDENACIÓN*

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

#### *CESIONES DE SUELO*

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

#### *OBJETIVOS*

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

#### *CONDICIONES DE DESARROLLO*

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

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

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

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

### *SECTOR PP HR*

#### *DATOS GENERALES*

clase de suelo: Suelo Urbanizable Programado (SUP)

denominación: HAZA DEL RELOJ

hoja/s n° orden: H-6

#### *DATOS DE ORDENACIÓN*

instrumento de ordenación: PLAN PARCIAL

superficie (m<sup>2</sup> suelo): 53.516

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

densidad máxima de viviendas: 10 viv./ha.

techo máximo edificable (m<sup>2</sup> techo): 32.110

usos globales: COMERCIAL Y RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

ordenanza/s de aplicación: CO, UAD, UAS

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA

plazo de redacción: 1° CUATRIENIO

#### *CESIONES DE SUELO*

- Viales (V): Según Plan Parcial

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

### *OBJETIVOS*

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

### *CONDICIONES DE DESARROLLO*

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

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

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

### *SECTOR PP PM-2*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE ORDENACIÓN*

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

#### *CESIONES DE SUELO*

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

#### *OBJETIVOS*

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

#### *CONDICIONES DE DESARROLLO*



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

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

### *SECTOR PP IF*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE ORDENACIÓN*

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

#### *CESIONES DE SUELO*

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

#### *OBJETIVOS*

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

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

#### *CONDICIONES DE DESARROLLO*

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

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

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

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: EXTENSIÓN NORTE

hoja/s nº orden: H-1, H-2, H-5

#### *DATOS DE ORDENACIÓN*

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES

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

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO*

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

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

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

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

### *PAU CS DATOS GENERALES*

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: CARRIL DEL SEGADOR

hoja/s nº orden: H-6, H-8, H-9

### *DATOS DE ORDENACIÓN*

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANISTICA

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

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

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

usos globales: RESIDENCIALES UNIFAMILIARES Y PLURIFAMILIARES

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

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

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

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

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

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

*PAU SL*

### *DATOS GENERALES*

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

### *DATOS DE ORDENACIÓN*

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

### *OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO*

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

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

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

### *PAU FS*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE ORDENACIÓN*

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

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO*

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

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

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

*PAU CA*

### *DATOS GENERALES*

clase de suelo: Suelo Urbanizable No Programado (SUNP)

denominación: CERRO DE LA ANTIGUA

hoja/s nº orden: H-4, H-7

### *DATOS DE ORDENACIÓN*

instrumento de ordenación: PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

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

usos incompatibles: RESIDENCIAL Y TERCIARIO

formulación y redacción del PAU: PRIVADA

### *OBJETIVOS Y CONDICIONES DE DESARROLLO*

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

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

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

*PAU PEG*

### *DATOS GENERALES*

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

### *DATOS DE ORDENACIÓN*

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

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

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

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

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

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

### *UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO*

#### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA PERI VG*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *DATOS DE GESTIÓN*

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

#### *CESIONES DE SUELO*

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

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

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



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

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

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA PERI DH DATOS GENERALES*

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

### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

### *DATOS DE GESTIÓN*

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

### *CESIONES DE SUELO*

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

### **OBJETIVOS Y CONDICIONES**

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

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

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

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA PERI MH DATOS GENERALES*

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

### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

### *DATOS DE GESTIÓN*

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

### *CESIONES DE SUELO*

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

### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA PERI DA*

### *DATOS GENERALES*

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

### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

### *DATOS DE GESTIÓN*

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

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

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

### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA PERI NR*

### *DATOS GENERALES*

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

### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### DATOS DE GESTIÓN

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

#### *CESIONES DE SUELO*

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

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

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

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

##### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED CN-1*

##### *DATOS GENERALES*

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

##### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

##### *DATOS DE GESTIÓN*

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

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

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

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

#### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED CN-2A*

#### *DATOS GENERALES*

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

## *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

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

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

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

usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES Y COMERCIAL

ordenanza/s de aplicación: CASCO ANTIGUO (CA)

## *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 1,1659

sistema de actuación: COMPENSACIÓN

iniciativa: PRIVADA

programa de actuación: 1º CUATRIENIO

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

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

cesion de aprovechamiento (AM): 10% del AM

## *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

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

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED CN-2B*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *DATOS DE GESTIÓN*

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

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

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

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

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

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED CN-3*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *DATOS DE GESTIÓN*

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

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

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



## OBJETIVOS Y CONDICIONES

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

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN BAENA 2002 FICHAS DE PLANEAMIENTO

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED CN-4*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *DATOS DE GESTIÓN*

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

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

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

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

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

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *DATOS DE GESTIÓN*

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

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

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

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

#### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED SV*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *DATOS DE GESTIÓN*

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

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

viales (V): 520

espacios libres y zonas verdes (EL):

otras dotaciones publicas (EQ):

cesión de aprovechamiento (AM): 10% del AM

## *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED CAS*

#### *DATOS GENERALES*

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

denominación: CATEDRÁTICO ALCALA SANTAELLA

hoja/s nº orden: H-5

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

instrumento de ordenación: ESTUDIO DE DETALLE

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

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

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

usos globales: RESIDENCIALES PLURIFAMILIARES Y UNIFAMILIARES

ordenanza/s de aplicación: ENSANCHE (E)

#### *DATOS DE GESTIÓN*

aprovechamiento medio (AM): 2,20

sistema de actuación: COMPENSACION

iniciativa: PRIVADA  
programa de actuación: 1º CUATRIENIO

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

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

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

#### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED VP*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *DATOS DE GESTIÓN*

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

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

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

## *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED FA*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *DATOS DE GESTIÓN*

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

#### *CESIONES DE SUELO (²s)*

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

## *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

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

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED TSB*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *DATOS DE GESTIÓN*

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

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

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

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

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

#### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED MG*

##### *DATOS GENERALES*

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

##### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

##### *DATOS DE GESTIÓN*

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

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

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

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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



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

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

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

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED IV-1*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *DATOS DE GESTIÓN*

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

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

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

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

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

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED IV-2*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *DATOS DE GESTIÓN*

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

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

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

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED FB*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *DATOS DE GESTIÓN*

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

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

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

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED MRA*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *DATOS DE GESTIÓN*

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

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

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

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

#### *ACTUACIÓN URBANÍSTICA ED CA*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *DATOS DE GESTIÓN*

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

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

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

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

#### *ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS*

AA CAV

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

*AA ECP*

#### *DATOS GENERALES*

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

#### *DATOS DE PLANEAMIENTO*

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

#### *OBJETIVOS Y CONDICIONES*

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

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

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

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

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

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

IDENTIFIC

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

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

Las del Plan Parcial aprobado

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

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

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

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

IDENTIFIC

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

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

13/07/93 Las del Estudio de Detalle aprobado

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

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

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

#### *SISTEMAS GENERALES*

#### 1. ESPACIOS LIBRES

##### o AREAS RECREATIVAS

##### ▪ SGEL-AR-G.1: IZCAR

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

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

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

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

▪ SGEL-AR-G.3: PUENTE DE PIEDRA

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

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

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

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

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

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

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



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

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

Programación: 1º Cuatrienio

o VIAS VERDES

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

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

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

Superficie: 1.585 m. lineales

Programación: 1º Cuatrienio

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

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

○ ZONAS VERDES LINEALES

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

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

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

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

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

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

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

○ LAGUNAS

- SGEL-LQ: LAGUNA DE LA QUINTA

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

- SGEL-RM: LAGUNA DEL RINCON DEL MUERTO

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

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

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

- SGEL-CV: LAGUNA DEL CORTIJO VIEJO

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

- ESPACIOS LIBRES CON EQUIPAMIENTOS

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

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

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

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

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

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

Programación: 2º Cuatrienio

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

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

## 2. EQUIPAMIENTOS

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

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

## 3. INFRAESTRUCTURAS TECNICAS

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

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

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

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

#### 4. VIARIO

- SGV-VB: VARIANTE DE BAENA

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

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Superficie: 1.600 m. lineales

Programación: 2º Cuatrienio

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

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

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

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

Programación: 1º Cuatrienio

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

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

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

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

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

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

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

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

A. TIPO: 0,7536

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

Residencial Plurifamiliar : 1,000

Comercial: 1,200

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

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

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

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

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

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

A. TIPO: 0,6000

COEFICIENTES DE PONDERACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 2º  
CUATRIENIO

USOS Y TIPOLOGÍAS GLOBALES VALOR

Industrial 1,000

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

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Totales 108.505 156.868 156.868 141.182 15.686 141.182 15.686

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

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



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

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

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

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

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