

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BAEZA (JAÉN)

2023/1094 *Aprobación del Plan General de Ordenación Urbana.*

Anuncio

El Pleno de la Corporación municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 22/07/2022, aprobó el Texto Refundido n.º 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza (97). Dicho instrumento ha quedado inscrito y depositado en el Registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística (inscripción URB/PLAN/8/2022). Asimismo, se ha instado la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, Unidad Registral de Jaén, a los efectos previstos en el artículo 82.1 y 83.2 y 3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía), y en el artículo 21 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico, sin que, por parte de dicho órgano, se haya emitido la certificación registral prevista en el artículo 20.2 del citado Decreto, por lo que el citado instrumento de planeamiento se considera depositado a efectos de su publicación, conforme a lo previsto en el artículo 22 del Decreto 2/2004.

El contenido íntegro del instrumento de ordenación urbanística puede consultarse en <http://transparencia.baeza.net>.

El contenido del acuerdo de aprobación definitiva es el siguiente:

“3.- DICTAMEN DE APROBACIÓN DEL TEXTO REFUDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAEZA EXPEDIENTE URB/PLAN/8/2022.

Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo Vivienda y Patrimonio, por 4 votos a favor (4 PSOE) y 4 abstenciones (2 PP+1C, S +1 IU); celebrada el pasado 18/7/2022, a las 11'10 h., de la siguiente PROPUESTA:

Órgano competente: Pleno

Quorum: Mayoría simple

I- Resultado que el Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza, aprobado definitivamente el día 10/11/2011, fue anulado tras la firmeza de la sentencia del TSJA, con sede en Granada, de fecha 23 de enero de 2020. En consecuencia, el planeamiento general en vigor vuelve a ser el Plan General de Ordenación Urbana de Baeza, aprobado definitivamente el 2 de octubre de 1997, y sus modificaciones posteriormente aprobadas hasta la fecha.

II- Resultando que, por Providencia de Alcaldía, de fecha 18 de mayo de 2022, se acuerda

que por parte de los servicios técnicos municipales del Departamento de Urbanismo a la redacción y tramitación de un Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Baeza, que incluya aquellas modificaciones que han alterado su contenido.

III-Visto el documento del Texto Refundido nº1 del Plan General de Ordenación Urbana de Baeza cuyos documentos refundidos son los siguientes:

- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Baeza, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 02/10/1997 (N.º expediente: 10-106/97, Resolución de la aprobación definitiva publicada en el BOP n.º 247, de fecha 25/10/1997).

- Modificación Puntual del PGOU de Baeza. Modificación Puntual n.º 1: Eliminación del fondo máximo en zonas Residencial Unifamiliar y Residencial Mixto, aprobada definitivamente por la CPOTU el día 20/09/2001 (N.º expediente: 10-089/01, Resolución de la aprobación definitiva publicada en el BOP n.º 237, de fecha 13/10/2001).

- Modificación Puntual del PGOU de Baeza. Modificación Puntual n.º 2: Cambio en las condiciones de uso en Zona Residencial Unifamiliar, aprobada definitivamente por la CPOTU el día 20/09/2001 (N.º expediente: 10-089/01, Resolución de la aprobación definitiva publicada en el BOP n.º 237, de fecha 13/10/2001).

- Modificación Puntual del PGOU de Baeza. Modificación Puntual n.º 3: Definición de uso en Zona Residencial Mixto, aprobada definitivamente por la CPOTU el día 20/09/2001 (N.º expediente: 10-089/01, Resolución de la aprobación definitiva publicada en el BOP n.º 237, de fecha 13/10/2001).

- Modificación Puntual del PGOU de Baeza. Modificación Puntual n.º 5: Altura de la edificación, aprobada definitivamente por la CPOTU el día 20/09/2001 (N.º expediente: 10-089/01, Resolución de la aprobación definitiva publicada en el BOP n.º 237, de fecha 13/10/2001).

- Modificación Puntual del PGOU de Baeza. Modificación Puntual n.º 7: Altura de la edificación. Artículo 17.16, aprobada definitivamente por la CPOTU el día 20/09/2001 (N.º expediente: 10-089/01, Resolución de la aprobación definitiva publicada en el BOP n.º 237, de fecha 13/10/2001).

- Modificación Puntual del PGOU de Baeza. Modificación Puntual n.º 8: Modificación de la delimitación del sector 16, aprobada definitivamente por la CPOTU el día 11/10/2001 (N.º expediente: 10-089/01, Resolución de la aprobación definitiva publicada en el BOP n.º 260, de fecha 12/11/2001).

- Modificación Puntual del PGOU de Baeza. Modificación Puntual n.º 9: Modificación de la delimitación del P.E.R.I. P7, aprobada definitivamente por la CPOTU el día 20/09/2001 (N.º expediente: 10-089/01, Resolución de la aprobación definitiva publicada en el BOP n.º 237, de fecha 13/10/2001).

- Modificación Puntual del PGOU de Baeza. Modificación Puntual n.º 12: Modificación P.E.R.I. P3 y P4, aprobada definitivamente por la CPOTU el día 11/10/2001 (N.º expediente:

10-089/01, Resolución de la aprobación definitiva publicada en el BOP n.º 260, de fecha 12/11/2001).

- Modificación Puntual del PGOU de Baeza. Modificación Puntual n.º 14: Modificación P.E.R.I. P5, aprobada definitivamente por la CPOTU el día 11/10/2001 (N.º expediente: 10-089/01, Resolución de la aprobación definitiva publicada en el BOP n.º 260, de fecha 12/11/2001).

- Modificación Puntual del PGOU de Baeza. Modificación Puntual n.º 15: Sótano y semisótano, aprobada definitivamente por la CPOTU el día 20/09/2001 (N.º expediente: 10-089/01, Resolución de la aprobación definitiva publicada en el BOP n.º 237, de fecha 13/10/2001).

- Modificación Puntual del PGOU de Baeza. Modificación Puntual n.º 19: Usos en Residencial Mixto, aprobada definitivamente por la CPOTU el día 20/09/2001 (N.º expediente: 10-089/01, Resolución de la aprobación definitiva publicada en el BOP n.º 237, de fecha 13/10/2001).

- Modificación Puntual del PGOU de Baeza. Modificación Puntual n.º 20: Usos en Residencial Unifamiliar, aprobada definitivamente por la CPOTU el día 20/09/2001 (N.º expediente: 10-089/01, Resolución de la aprobación definitiva publicada en el BOP n.º 237, de fecha 13/10/2001).

- Modificación Puntual 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Baeza, aprobada definitivamente por la CPOTU el día 21/07/2004 (N.º expediente: 10-049/02, Resolución de la aprobación definitiva publicada en el BOP n.º 198, de fecha 27/08/2004).

- Modificación Puntual del PGOU de Baeza. Almacenes y Servicios S-22, aprobada definitivamente por la CPOTU el día 29/12/2008 (N.º expediente: 10-221/06, Resolución de la aprobación definitiva publicada en el BOJA n.º 76, de fecha 22/04/2009).

- Modificación Puntual n.º 1-2021 del Plan General de Ordenación Urbana de Baeza: Artículo 17.28.1 del PGOU de Baeza, aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 11/03/2022.

IV-Resultando que con fecha 19-05-2022 la Arquitecta Municipal doña Francisca Gallego Fonta emite informe en el que viene a decir:

“- El texto refundido de las Normas Urbanísticas se redacta con el objetivo de facilitar su aplicación y conocimiento y no modifica las determinaciones urbanísticas contenidas en los documentos que se refunden, ajustándose a las determinaciones del artículo 87 de la LISTA.

CONCLUSIÓN: Informo favorablemente el Texto Refundido n.º 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Baeza.”

V- Resultando que el Secretario General emite informe de fecha 6 de julio de 2022 en el que viene a decir:

“SEGUNDO REGULACION DEL TEXTO REFUNDIDO

- El artículo 87 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), establece lo siguiente:

«Textos refundidos. Los municipios deberán redactar y aprobar textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes que hayan sido objeto de innovaciones que se encuentren igualmente en vigor, para facilitar su aplicación y conocimiento. Los textos refundidos no podrán modificar las determinaciones urbanísticas contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística que se refunden. Serán aprobados por el Ayuntamiento, quedando supeditada su eficacia a la inscripción en los registros correspondientes y posterior publicación».

De este artículo se puede deducir las siguientes características:

- a) Es obligatorio redactar y aprobar textos refundidos de instrumentos de ordenación urbanística que, estando todavía vigentes, hayan sido objeto de innovaciones (modificaciones) también en vigor.
- b) Dichos textos refundidos no pueden modificar determinaciones, sino sólo compilarlas.
- c) Su Tramitación parece reducirse a la mera aprobación por el órgano competente del Ayuntamiento, a su inscripción en el registro de instrumentos de ordenación urbanística que pueda establecerse y a su ulterior publicación, sin necesidad del trámite previo de información pública y, por ende, sin la aprobación inicial y definitiva propia de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- d) La competencia para su aprobación-En materia de planeamiento, que en definitiva es el objeto de un texto refundido de los instrumentos de ordenación urbanística, recae en el Ayuntamiento a tenor de lo dispuesto en el artículo 22.2 c) de la LRBRL que señala-que es competencia del pleno
- La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los plenes y demás instrumentos de ordenación prevista en la legislación urbanística.)
- e)-Publicación-por lo que la publicación del acuerdo y del documento refundido se refiere el mismo se publicará en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de acuerdo con lo previsto en el artículo 70.2 LRBRL que dice-

“Los acuerdos que adopten las corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 salvo los presupuestos y las ordenanzas fiscales que se publican y entran en vigor en los términos establecidos en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales. Las Administraciones públicas con competencias urbanísticas deberán tener, a disposición de los ciudadanos que lo soliciten, copias completas del planeamiento vigente en su ámbito territorial.

CONCLUSIONES:

- 1-La regulación de los textos refundidos de instrumentos de planeamiento resulta obligatoria
- 2-No requiere de trámite de información pública

3- Requiere aprobación por el Pleno por mayoría simple

4- Debe ser objeto de inscripción en el registro de instrumentos urbanísticos

5- Debe publicarse el texto íntegro en el BOP de Jaén”

El Pleno de la corporación por unanimidad: 16 votos a favor – 9 del PSOE-A, 5 del P.P. y 1 de IU-A y 1 de C’s; adoptó el siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- Aprobar el Texto Refundido nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Baeza redactado por el Departamento de Urbanismo que figura en el expediente.

SEGUNDO.- Proceder a la inscripción de dicho texto refundido en el Registro de Instrumentos de Planeamiento.

TERCERO.- Publicar íntegramente el texto refundido en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén.”

Asimismo, de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publica la normativa del Plan General de Ordenación Urbanística de Baeza, siendo esta la siguiente:

“TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO 1º - NATURALEZA JURIDICA Y AMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 1.1. Naturaleza Jurídica y Ámbito.

1.El presente Plan General Municipal de Ordenación constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal de Baeza y, como tal, define y regula el régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación.

2. Las condiciones a que han de ajustarse todos los actos que se articulan en el presente Plan, se regulan en los siguientes documentos de Proyecto:

1. Memoria justificativa
2. Planos de Proyecto
3. Normas urbanísticas
4. Programa de actuación y estudio económico financiero

Artículo 1.2. Ámbito territorial de aplicación.

El ámbito territorial de aplicación del presente Plan lo constituye la totalidad del término municipal.

Artículo 1.3. Vigencia.

El Plan General Municipal entrará en vigor a partir de su aprobación definitiva, y tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de las posibles alteraciones de su contenido, legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su revisión o modificación.

Artículo 1.4. Revisión.

1. Se establece como plazo máximo para la revisión del Plan el de ocho años, sin perjuicio de su revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el apartado siguiente o cuando, aún sin estas circunstancias, procediera su revisión con sujeción a lo dispuesto en el art. 126.6 de la Ley del Suelo.

2. Procederá la revisión del Plan cuando concurran las siguientes circunstancias:

- a. El cumplimiento del plazo anteriormente señalado.
- b. Mayores exigencias de espacios públicos o equipamiento general derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o reglamentaria que obligue a ello.
- c. Cuando cualquiera otra circunstancia exigiera la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por el propio agotamiento de la capacidad del Plan.

Artículo 1.5. Revisión del Programa.

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, el Programa de Actuación del Plan se revisará cada cuatro años.

2. Dicha revisión se aprobará por la Corporación municipal, previa información pública durante el plazo de un mes, salvo que supusiera modificación de la clasificación del suelo urbanizable, en cuyo caso deberá completarse con las determinaciones y documentos exigidos para este tipo y categoría de suelo, y sujetarse a las mismas disposiciones anunciadas por la Ley y por el Reglamento de Planeamiento para las modificaciones de los Planes.

3. En todo caso, dichas modificaciones no podrán suponer incremento del suelo urbanizable, salvo que se hubieran cumplido las previsiones del Programa de Actuación para ese Cuatrienio en sus dos terceras partes.

Artículo 1.6. Modificaciones del Plan.

Las demás alteraciones del Plan que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones del Plan, y se llevará a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:

- a. La modificación del Plan deberá contener el grado de precisión del propio Plan General.
- b. Cuando la modificación afecte al aprovechamiento tipo de uno o varios Sectores del suelo urbanizable, será necesario volver a fijar sus respectivos aprovechamientos, así como el de la totalidad del suelo urbanizable cuyo desarrollo debe efectuarse dentro del mismo cuatrienio, excluyendo los Planes Parciales aprobados, los cuales seguirán manteniendo el aprovechamiento tipo resultante de las determinaciones del Plan General.
- c. No se considerarán modificaciones del Plan las pequeñas alteraciones puntuales, como ajustes de delimitación, ligeras correcciones en el trazado de calles o en la zonificación, posición de edificios, etc.

Artículo 1.7. Mediciones definitivas.

Previamente a cada actuación, se procederá a la medición exacta de las superficies afectas a la misma y sus diversas zonas.

- a. La edificabilidad definitiva será la resultante de multiplicar las edificabilidades de zona por su superficie definitiva.
- b. En ningún caso, el posible incremento de edificabilidad, a resultas de una medición exacta de superficies, podrá traducirse en incremento del número de viviendas asignados en el Plan General para cada unidad de ejecución, áreas de suelo urbano o sector programado.

Artículo 1.8. Obligatoriedad.

1. Los particulares, al igual que la propia Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del presente Plan y en concreto, a lo establecido por sus Normas.

2. El Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrá ocupar con carácter temporal terrenos de propiedad privada, de acuerdo con los preceptos aplicables de la Ley de Expropiación Forzosa, para obras o usos de carácter temporal o provisional, cuando se encuentren en disconformidad con las previsiones del Plan, siempre que no dificulten la futura ejecución del mismo y se justifique la ocupación en la existencia de un interés social o utilidad pública de carácter transitorio.

3. La obligatoriedad del Plan comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho o interés legítimo existente sobre el suelo, dentro de las limitaciones expresamente establecidas por el artículo 134 de la Ley de Suelo.

4. Con carácter excepcional, y siempre que concurren los requisitos que se exponen a continuación, podrá el Ayuntamiento, previo informe preceptivo y vinculante de la C.P.U., autorizar usos y obras de carácter provisional que no se hallen previstos por el Plan, debiendo justificarse el cumplimiento de los citados requisitos y el carácter temporal de los usos y obras.

Los requisitos a que se ha hecho referencia en el apartado anterior se concretan en los puntos siguientes:

- a. No dificultar la normal ejecución de las determinaciones del Plan.
- b. Su provisionalidad.
- c. La autorización se otorgará a precario, debiendo cesar los usos y obras autorizados en el momento en que lo acuerde el Ayuntamiento, procediendo la inmediata demolición, si así se hubiere acordado, sin derecho a indemnización.
- d. Será requisito imprescindible para poder iniciar el ejercicio de los usos o las obras, formalizar en documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización provisional, su naturaleza temporal, el carácter de los usos y obras autorizadas y el carácter no indemnizable de la revocación de la autorización, de la cesación de los usos y la demolición de las obras, así como la paralización de las posibles obras que a su amparo se estuvieran realizando. Los gastos que todo ello ocasionara serán de cuenta de la persona a cuyo favor se otorgó la autorización.

Artículo 1.9. Competencia.

1.El desarrollo del presente Plan General, a través de los instrumento jurídico-urbanísticos aplicables según la clase de suelo y el objetivo perseguido, corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus propias competencias.

2.Corresponderá a los distintos Organismos Públicos el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, dentro del ámbito de sus específicas atribuciones.

3.Todo ello, sin perjuicio de la posible participación de los particulares en las tareas de formulación del planeamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás Organismos públicos facilitarán a las Corporaciones y Asociaciones su posible participación, en la forma y con los efectos previstos en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, durante la elaboración, tramitación y ejecución del planeamiento.

4.También podrán los particulares promover Planes y Proyectos de Iniciativa Particular para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan General.

Artículo 1.10. Información Urbanística.

El artículo 43 de la Ley del Suelo expresa que todo administrado tiene derecho a solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico de una finca concreta, teniendo obligación el Ayuntamiento, a través de su Oficina Técnica, de proporcionar ese informe escrito en el plazo máximo de un mes.

Además, cualquier persona podrá consultar, en las condiciones y lugares que tengan dispuestos la Oficina Técnica Municipal, la documentación integrante del Planeamiento General y de sus instrumentos de desarrollo, debiendo ser auxiliada cuando así lo solicitará para cualquier tema relacionado con los de esa Oficina. También se le facilitará la obtención de copias de documentos con el costo que tenga establecido este Organismo.

CAPITULO 2º -CLASIFICACION Y REGULACION DEL SUELO.

Artículo 2.1. Clasificación del suelo.

El territorio del término municipal se clasifica en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos de Proyecto denominados "Usos y Clasificación del Suelo", a las siguientes escalas:

Escala:

- Para todo el territorio municipal: 1/25.000 1/50.000
- Para el ámbito del núcleo urbano y sus áreas de expansión: 1/ 1.000 1/ 2.500 1/ 4.000
- Para el núcleo urbano del Puente del Obispo y su entorno: 1/ 2.000
- Para la zona de La Yedra: 1/ 2.500 1/ 4.000
- Para la zona de Las Escuelas: 1/ 2.000

Artículo 2.2. Determinaciones en el suelo urbano.

Para el suelo clasificado como urbano por el Plan, se delimita su perímetro para cada uno de los núcleos urbanos existentes en el término municipal, definiendo de forma pormenorizada su ordenación física, extendida a:

1. Zonificación del suelo con destino a:

- a. Red viaria y aparcamientos.
- b. Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines de dominio y uso público.
- c. Zonas deportivas, de recreo y expansión de titularidad pública o privada.
- d. Centros docentes públicos o privados, asistenciales sanitarios y demás servicios de interés público y social, e instalaciones especiales.
- e. Edificación privada.

2. Delimitación de las áreas en las que se prevean operaciones de protección o reforma, saneamiento y urbanización que requieran la formulación de un Plan Especial de este carácter.

3. Delimitación de unidades de ejecución en las que sea procedente la gestión por el sistema de compensación o cooperación, para el reparto de beneficios y cargas resultantes de la ordenación.

Estas determinaciones, reguladas en el Título III de estas Normas Urbanísticas, quedan grafiadas en las hojas de Planos de Proyecto denominadas "Usos en Suelo Urbano".

Artículo 2.3. Determinaciones en suelo urbanizable.

Para el suelo clasificado como urbanizable por el Plan, se delimita su perímetro, definiendo de forma globalizada las siguientes determinaciones:

1. Definición de los elementos fundamentales de la estructura urbana que permita su inserción en el planeamiento parcial.

2. División del suelo urbanizable en sectores para su desarrollo en Planes Parciales, con asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos.

3. Fijación del aprovechamiento tipo de la superficie total y la de cada uno de los sectores.

Estas determinaciones, reguladas en el Título IV de estas Normas Urbanísticas, quedan grafiadas en las hojas de Planos de Proyecto denominadas "Clasificación del Suelo" y "Programación por cuatrienios".

Artículo 2.4. Determinaciones en suelo no urbanizable.

El resto del territorio no clasificado como urbano o urbanizable, se declara como suelo no urbanizable delimitando sobre el mismo las áreas que serán objeto de protecciones específicas.

CAPITULO 3º -EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 3.1. Ejecución.

La ejecución del Plan General se llevará a efecto de acuerdo con la programación establecida en el presente Plan, tal y como aparece recogida en su documentación correspondiente.

Dicha ejecución se efectuará siempre por polígonos completos o, cuando no fuere posible, por unidades de ejecución, con la única salvedad de que se trate de sistemas generales o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo 3.2. Sistemas de actuación en suelo urbano.

Para la gestión de este Plan General en suelo urbano, a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, la ejecución de polígonos o unidades de ejecución tendrá como sistema preferente el de compensación, sin perjuicio de la elección que la Administración actuante podrá ejecutar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 148.2 de la Ley del Suelo y 152 del Reglamento de Gestión.

Si se optara por otro sistema, el Ayuntamiento o Entidad actuante lo determinará bien de oficio o a instancia de particulares, justificándolo, en función de su viabilidad según las necesidades, medios económicos, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran en cada caso.

En el supuesto de que se elija sistema diferente al establecido por el Plan con carácter general, se seguirá para ello el procedimiento pertinente conforme a lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

Artículo 3.3. Ejecución de sistemas generales y locales.

Los terrenos calificados para sistemas generales o para sistemas locales, y sus elementos, podrán ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico, mediante las cesiones obligatorias impuestas por la Ley y, en su defecto, por expropiación forzosa.

El coste de los terrenos podrá repercutir, según proceda, entre los demás propietarios con arreglo a lo dispuesto en la Ley y, en su caso, mediante contribuciones especiales.

Artículo 3.4. Actuación en suelo urbanizable.

Cada Plan Parcial o Especial podrá ejecutarse por uno o varios de los sistemas establecidos al efecto. No obstante, los polígonos o unidades de ejecución habrán de ser objeto de un único sistema.

Sin perjuicio de la elección que la Administración actuante podrá efectuar, de acuerdo con lo previsto en el artículo 148.1 de la Ley del Suelo, para la ejecución de este Plan General en suelo urbanizable se considera preferente el de compensación.

1. Cuando el sistema de actuación elegido para la ejecución del Plan Parcial de Ordenación en suelo urbanizable fuera el de expropiación forzosa de polígonos, se determinará el precio del suelo con sujeción a las reglas siguientes:

- a. Se determinará la parte proporcional que corresponda a las cesiones que se establezcan en estas Normas y se deducirán de la superficie total del terreno a expropiar.
- b. El aprovechamiento de esta superficie, disminuida según la regla anterior, se fijará aplicando el aprovechamiento de edificabilidad medio establecido para la totalidad del suelo urbanizable.
- c. El valor del terreno se determinará en función del 90% del aprovechamiento establecido según la regla anterior. La valoración se hará con sujeción a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley del Suelo.

2. Todos los terrenos del polígono, cualquiera que sea su destino en la ordenación, se valorarán con arreglo a lo dispuesto en el número anterior.

Artículo 3.5. Derechos, obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Cesiones.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que se derivan de los artículos 16 y 20 de la Ley del Suelo, en los términos que resulten del Plan General y de los instrumentos de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

En todo caso se considerarán de cesión obligatoria todas las reservas de suelo correspondientes a los sistemas generales y locales afectados a los polígonos establecidos en el Plan, sujetos a Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Parciales, o Unidades de Ejecución.

Igualmente estarán obligados los propietarios a la cesión del 10% del aprovechamiento tipo determinado por el Plan General, así como del exceso a que se refiere el artículo 27.3 de la Ley del Suelo, con su correspondiente terreno en el caso del suelo urbanizable.

Cuando se trate de dotaciones de carácter general no previstas específicamente en el Plan, éstas deberán establecerse a través del correspondiente instrumento de Planeamiento que se formule en su desarrollo y cederse en la forma establecida en los artículos precedentes.

Las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración Local o actuante se entenderán hechas de hecho y derecho en la forma y en el momento establecido al efecto por el Reglamento de Gestión Urbanística.

No obstante, el Ayuntamiento deberá prever en la aprobación del Plan Parcial correspondiente que dichas cesiones puedan efectuarse prácticamente dentro de los dos primeros años de la vigencia del Plan, y, en todo caso, dentro de cada período cuatrienal establecido por el Programa de Actuación.

Los propietarios de terrenos, edificaciones, urbanizaciones, etc., deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

CAPITULO 4º -LICENCIAS URBANISTICAS.

Artículo 4.1. Actos sujetos a licencia municipal.

De acuerdo con el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1.Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 2.Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3.Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 1 del artículo 136 de la Ley del Suelo.
- 7.Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- 10.La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 1 del artículo 136 de la Ley del Suelo.
- 12.El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13.La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14.La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente u orden de ejecución.
- 15.Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16.La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista Normativa vinculante.
- 17.La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Asimismo, será necesaria la obtención de licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la realización de cortafuegos, la excavación, la extracción de áridos, la tala de árboles y, en general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

Cuando los actos de edificación y del suelo se realizarán por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones que sea pertinente otorgar por parte del Ente titular del dominio público. En ningún caso, la necesidad de obtener la autorización o concesión administrativa, dejará sin efecto la obligación de obtener la oportuna licencia municipal de manera, que, sin ésta, la autorización o concesión no autorizarán a iniciar las obras o la actividad de que se trate. Igualmente, la denegación de concesión o autorización impedirá el otorgamiento y obtención de la licencia.

Los actos relacionados con el artículo anterior, promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto por el artículo 244.2 de la Ley del Suelo y artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 4.2. Sujeción de las licencias a normativa.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones y previsiones de la Ley del Suelo, del Plan General de Ordenación y de los Planes Parciales y Especiales que en el futuro se redacten para el desarrollo de aquel.

Artículo 4.3. Silencio administrativo.

En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto por la Ley del Suelo, de los Reglamentos que la desarrollan y del presente Plan General de Ordenación.

Cuando, con infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior, se estime otorgada alguna licencia por silencio administrativo positivo, y el peticionario ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá indemnización a su favor si se ordenase la suspensión de las obras o la demolición de lo realizado.

Artículo 4.4. Competencia municipal.

La competencia para el otorgamiento de licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo los casos previstos por la Ley del Suelo.

Artículo 4.5. Suspensión de licencias.

Una vez adoptado por el ayuntamiento u Órgano actuante el acuerdo necesario en orden a la formulación de un Plan, Proyecto o Estudio de Detalle en desarrollo del presente Plan General, podrá procederse a la suspensión de licencias de parcelación, edificación o demolición en los términos y plazos previstos por la Ley del Suelo.

Dicha suspensión podrá abarcar la totalidad o parte de los terrenos afectados.

Artículo 4.6. Modificaciones de proyectos.

Si durante el curso de las obras el propietario deseara variar el proyecto aprobado, deberá presentar en el Ayuntamiento el proyecto modificado. De no hacerlo así, se procederá a la suspensión inmediata de las obras y a la imposición de las sanciones oportunas.

A los efectos del párrafo anterior, se entenderá por modificación cualquier variación sustancial del proyecto aprobado, como cambio de la distribución interior o alteración de la composición exterior, alturas, superficies ocupadas y construidas, volumen, etc.

Artículo 4.7. Incumplimiento de las condiciones de aprobación.

El promotor se sujetará totalmente a las ordenanzas y condiciones establecidas explícita o implícitamente en la licencia municipal.

En caso de incumplimiento, y una vez comprobada la infracción, el Ayuntamiento procederá a la suspensión inmediata de las obras. El promotor quedará obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca responda exactamente a las condiciones determinadas en la licencia.

La demolición se efectuará dentro del plazo y con los requisitos que para el caso establezca el Ayuntamiento.

Sin embargo, si las obras realizadas sin sujeción a la licencia no vulnerasen ningún precepto técnico de las ordenanzas, podrá concederse al propietario un plazo de dos meses para solicitar la variación del proyecto, sin perjuicio de las sanciones que pudieran establecerse como consecuencia de su infracción.

Artículo 4.8. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

Las obras ejecutadas sin licencia serán suspendidas y se procederá a su demolición en los términos señalados en el artículo anterior.

No obstante, se procederá únicamente a la paralización total de las obras y no a su demolición, si dichas obras cumplieren los requisitos exigidos por las Ordenanzas, debiendo la entidad o persona que la realizó solicitar la correspondiente licencia y al abono de la sanción que procediera por la infracción, con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística.

Si se hubiere concluido un edificio sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 249 de la Ley del Suelo.

Artículo 4.9. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.

Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se procederá de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 248 de la Ley del Suelo.

Artículo 4.10. Actuaciones de duración intermedia sujetas a licencia urbanística.

Se disponen a continuación las siguientes actuaciones:

- Vertederos y depósitos de residuos o escombros.
- Instalaciones y tendidos eléctricos, así como antenas u otros montajes sobre el suelo o edificios ajenos al servicio normal de estos y no previstos en sus proyectos originarios.
- Infraestructuras de toda clase, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.
- Construcción de imágenes, símbolos conmemorativos o monumentos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes. Adecuaciones naturalistas o recreativas.

CAPITULO 5º -DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, GESTION Y OBRAS.

Artículo 5.1. Desarrollo del Plan.

El desarrollo de las previsiones del planeamiento definidas por el Plan General se efectuará a través de planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, con el alcance y contenido reflejado en la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

La ejecución de los Planes se llevará a efecto de acuerdo con los programas contenidos en ellos, actuando por unidades de ejecución o polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o actuaciones asistemáticas en suelo urbano, mediante la redacción y aprobación de proyectos de reparcelación y compensación que permitan la justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación.

Con la finalidad de llevar a la práctica las determinaciones de los Planes Parciales o Especiales y los Estudios de Detalle, se redactarán proyectos de urbanización y de edificación.

Artículo 5.2. Planes Parciales.

Tendrán como objeto el desarrollo de uno o varios sectores completos del suelo clasificado como urbanizable por el Plan General.

En su contenido y documentación se cumplirán los requisitos regulados en los artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla y aplica la Ley del Suelo, debiendo respetar las determinaciones que sobre usos y sus intensidades establezca para cada sector el Plan General.

En las urbanizaciones de iniciativa particular se justificará documentalmente el derecho o interés legítimo de la persona o entidad que lo promueve.

Artículo 5.3. Planes Especiales.

En desarrollo de las previsiones del Plan General, en el ámbito y con los objetivos y determinaciones que aquel establezca, podrán redactarse Planes Especiales.

En su contenido y documentación se cumplirán los requisitos regulados en los artículos 76 al 87 del Reglamento de Planeamiento, y desarrollará, en su caso, las determinaciones y requisitos que establezca en ámbito y contenido el Plan General.

Artículo 5.4. Estudios de Detalle.

Podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades y limitaciones establecidas en el art. 65 del Reglamento de Planeamiento.

En su contenido y documentación se atenderá a lo establecido en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, debiendo justificarse el cumplimiento de los apartados 3, 4, 5 y 6 del artículo 65 del mencionado Reglamento.

En caso de iniciativa particular deberá justificarse documentalmente el derecho o interés legítimo de la persona o entidad que lo promueve.

Artículo 5.5. Proyectos de Reparcelación.

Con el objeto establecido en el artículo 72 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, se redactarán Proyectos de Reparcelación.

En su contenido y documentación se estará a lo regulado en los artículos 82 al 100 (en el procedimiento general) o el 115 al 121 (en el procedimiento abreviado) del citado Reglamento.

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte, las personas o entidades que lo promuevan deberán justificar documentalmente su derecho o interés legítimo.

De acuerdo con el Reglamento de Gestión Urbanística, son procedimientos abreviados de reparcelación los siguientes:

- Reparcelación voluntaria (Art. 115)
- Reparcelación simplemente económica (Art. 116)
- Normalización de fincas (Arts. 117 al 121)

En cualquiera de estos procedimientos se justificará debidamente que no es necesario el procedimiento general de reparcelación.

Artículo 5.6. Proyectos de Compensación.

Los Proyectos de Compensación tendrán por objeto, dentro del sistema de compensación, la distribución equitativa entre los propietarios afectados por la ordenación de los beneficios y cargas de la ordenación, de acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación.

Su contenido y documentación se regulará por los artículos 172 y 173 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 5.7. Proyectos de Urbanización.

Son proyectos de obras cuya finalidad será llevar a la práctica, suelo urbano, las previsiones del Plan General o de los Planes especiales de reforma interior, y, en suelo urbanizable, las previsiones de los Planes Parciales.

Los proyectos deberán ir suscritos por Técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento para su aprobación, como requisito previo a su realización.

Su contenido y documentación se regulará por los artículos 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Artículo 5.8. Proyecto de Edificación.

Los Proyectos de Edificación tendrán por finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de las obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes Normas Urbanísticas y la legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten en solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.

Los proyectos deberán ir suscritos por Técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Excmo. Ayuntamiento para su aprobación, como requisito previo a su realización.

Documentación:

a. La documentación de los proyectos de edificación será la necesaria para dejar constancia clara en plantas, secciones y detalles, de todas las características técnicas, mecánicas y constructivas de la edificación o instalación proyectadas. En anejo a la Memoria se acompañará la justificación técnica de todas las soluciones adoptadas.

b. La documentación podrá presentarse en dos documentos, de acuerdo con lo previsto en el R.D. 2512/1977 de 17 de junio, con la modificación del R.D. 2512/1977 de 17 de junio, y finalmente la ley 7/1997 de 14 de abril, sobre medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales:

Proyecto básico, conteniendo

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativas de las soluciones concretas, justificación detallada del cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las Normas que le sean aplicables, con el contenido suficiente para solicitar una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal y otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción.

- Planos generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones.
- Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

Proyecto de ejecución, conteniendo:

- Memoria de cimentación, estructura y oficios.
- Planos de cimentación y estructura; plantas de detalle, esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
- Estado de mediciones.
- Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

c. Si por parte del proyectista o el promotor se fusionaran en uno solo ambos proyectos, se

presentaría bajo la denominación de "Proyecto básico y de ejecución", incluyendo en el mismo todos los aspectos y detalles exigidos para cada proyecto por separado.

TITULO II. REGULACIÓN DE USOS.

CAPITULO 6º - DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 6.1. Tipos de usos.

1. Usos dominantes. Es el que se establece en el presente Plan General como esencial o fundamental para el normal desarrollo de las previsiones del mismo en cada zona y subzona y se define como mayoritario respecto de los demás usos que puedan establecerse como compatibles con la zona.

2. Usos permitidos. Son aquellos que en la regulación de cada zona o subzona, dentro de cada tipo o categoría del suelo, aparecen expresamente admitidos para las mismas por las presentes Normas o por cualquier otro documento integrado del Plan General y que, en todo caso, no se comprende dentro de la categoría de usos prohibidos tal y como quedan configurados estos últimos.

3. Usos compatibles. Son aquellos que, por ser accesorios del principal, pueden coexistir o simultanearse con él.

Corresponde al Ayuntamiento, por medio del otorgamiento de la licencia de obras, determinar la intensidad de los usos admitidos como compatibles por las presentes Normas, de manera que no impidan o menoscaben el uso principal establecido para los terrenos o edificaciones.

4. Usos alternativos. Son aquellos que aparecen con carácter opcional y cuya elección definitiva corresponde al Ayuntamiento a través del otorgamiento de licencia, en los mismos términos expuestos en el artículo precedente.

5. Usos excluyentes. Son los que se determinan en el presente Plan como usos principales y a la vez incompatibles con cualquier otro de los regulados por las presentes Normas.

6. Usos prohibidos. Son todos aquellos que impiden el normal desarrollo de las presentes Normas y en general del Plan General o de cualquier otro instrumento de planeamiento que a su amparo pudiera formarse.

Igualmente son usos prohibidos los que se encuentran incursos con tal categoría en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes, así como los que resulten incompatibles, conforme a estas Normas, con los usos permitidos o excluyentes, aún cuando la intensidad de los mismos se vea sometida a restricciones o limitaciones de cualquier tipo.

7. Usos provisionales.

1. Se consideran usos provisionales los que se establecen de manera temporal, no precisan obras e instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan.

2. Estos usos podrán autorizarse a precario, de conformidad con el art. 129 de la Ley del Suelo. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización aceptada por el propietario se inscriba bajo las indicadas

condiciones en el Registro de la Propiedad.

3.La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de la cual caducará.

Artículo 6.2. Clases de usos según su naturaleza.

1.Se consideran de uso público los que se ejerzan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.

2.Se consideran de uso privado los que se desarrollan en bienes de propiedad particular.

3.Se consideran de uso colectivo los de carácter privado relacionados con un grupo indeterminado de personas cuya relación se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.

Artículo 6.3. Clases de usos según su función.

En razón de la función que cumplen se clasifican en:

1.- Uso Residencial:

- a) Unifamiliar
- b) Mixto:
 - Unifamiliar
 - Multifamiliar
- c) Colectivo

2.- Uso Terciario:

- a) Comercial
- b) Hospedaje
- c) Oficinas

3.- Uso Industrial:

- a) Tolerancia industrial
- b) Industria
- c) Talleres y artesanía
- d) Almacenes y Servicios

4.- Uso de Equipamientos:

- a) Sanitario
- b) Social
- c) Cultural
- d) Religioso
- e) Deportivo
- f) Espectáculos
- g) Garajes-Aparcamientos
- h) Servicios propios del automóvil

5.- Usos específicos en Suelo no Urbanizable

a) Residencial móvil

CAPITULO 7º -REGULACION DEL USO RESIDENCIAL.

Artículo 7.1. Definición.

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

Artículo 7.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1.RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Definición

Es el que permite como uso dominante la construcción de viviendas situadas en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2.RESIDENCIAL MIXTO.

Definición

Es el que permite como uso dominante viviendas unifamiliares y multifamiliares, diferenciándose por:

- a) Residencial Mixto Unifamiliar
- b) Residencial Mixto Plurifamiliar

3.RESIDENCIAL COLECTIVO.

Es el uso correspondiente a edificaciones en bloques (aislados, pareados, en H ...) separados por espacios libres ajardinados, con predominio de la vivienda plurifamiliar en convivencia con otros usos admitidos. La altura máxima permitida es de 4 plantas.

Artículo 7.3. Condiciones exteriores.

1.No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

2.Toda vivienda ha de ser exterior, entendiéndose como tal la que tenga huecos a una calle, plaza, jardín o patio de manzana.

3.La longitud de fachada mínima en viviendas de nueva planta, salvo ordenanzas particulares de zona, será de 7 m.

Artículo 7.4. Condiciones de las viviendas.

Programa funcional mínimo:

Toda vivienda de nueva construcción se compondrá al menos de estancia-comedor, cocina, dormitorio y aseo con lavabo, inodoro y ducha.

Condiciones higiénicas:

1.- Los espacios que se destinen a estancia, cocina o dormitorio tendrán iluminación y ventilación naturales, por medio de huecos practicables de superficie transparente, comunicado con el exterior, a fachada o patio interior con dimensiones reglamentarias.

2.- Las dimensiones del patio interior harán que se pueda inscribir un círculo de:

* 3 metros: en el caso de vivienda unifamiliar

* 4 metros: en el caso de viviendas plurifamiliares

3.- La distancia libre entre suelo y techo no será inferior a 2,50 metros salvo en zonas de vestíbulos, pasillos, despensa y aseos que podrá ser de 2,30 metros.

4.- Los huecos tendrán unas dimensiones superiores a 10 % de la superficie de la pieza a la que tiene que iluminar y ventilar.

5.- Los cuartos de baño o aseos que no ventilen de forma directa, lo harán de forma forzada mediante chimenea, o cualquier sistema de conducto que sea efectivo.

6.- En cocinas se dispondrá de un sistema de ventilación por conducto independiente de la propia ventana y del conducto de evacuación de humos y gases.

Dimensiones de las piezas:

- La estancia-comedor tendrá al menos 16 m², pudiéndose inscribir un círculo de 3 metros de diámetro. Puede tener comunicación directa con cocina y servir de paso al pasillo o distribuidor que comunique con los dormitorios o aseos.

- La cocina tendrá una superficie útil mínima de 8 m² (si cuenta con lavadero incorporado) y 6 m² si no cuenta con él. En ésta se podrá inscribir un círculo de 2 metros de diámetro.

- Si la cocina y la estancia forman una sola pieza, no será menor de 20 m².

- Los dormitorios tendrán una superficie mínima de:

- 10 m² si es doble, con lado mínimo de 2,50 m.

- 6 m² si es simple, con lado mínimo de 2,20 m.

- El aseo tendrá una superficie mínima de 4 m² y en él se podrá inscribir un círculo de diámetro igual a 1,50 m.

- Si hubiera despensa contará con una superficie útil de 2 m² y un lado mínimo de 0,8 m, teniendo acceso desde la cocina, distribuidor o vestíbulo.

- Toda vivienda contará con un tendedero, cubierto y de una superficie mínima de 2 m²; en caso de ser exterior se protegerá con una celosía o cualquier otro sistema de protección que evite la visión de la ropa tendida.

- Los pasillos que existan tendrán una anchura mínima de 0,85 metros, no pudiéndose reducir por machones o pilares.

En viviendas de protección oficial se estará a lo dispuesto en su normativa:

- R.D.L 31/1978, de 31 de octubre, Política de Viviendas de Protección Oficial.
- R.D. 3148/1978, de 10 de noviembre, Desarrollo de lo anterior.

CAPITULO 8º -REGULACION DEL USO TERCIARIO.

Artículo 8.1. Definición.

Se puede definir este uso como el utilizado para la prestación de servicios de tipo financiero, administrativo, técnico, incluso manutención y alojamiento temporal, bien sea de forma pública o privada.

Artículo 8.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1.HOSPEDAJE

1. Definición.

Corresponde a aquellos edificios de servicio colectivo que se destinan a alojamientos comunitarios, tales como residencias, asilos, hogares de ancianos, y al alojamiento temporal para transeúntes, tales como hoteles, moteles, aparto-hoteles, relacionados con el ramo de la hostelería, así como las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc.

2. Clasificación.

Se consideran los siguientes grupos:

1º. Establecimientos con más de 100 dormitorios o más de 4.000 metros cuadrados de superficie total edificada.

2º. Establecimientos de 51 a 100 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 metros cuadrados.

3º. Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados.

4º. Establecimientos de 11 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 metros cuadrados.

5º. Establecimientos con hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados de superficie total edificada.

Cuando el establecimiento sobrepase cualquiera de los límites especificados, el establecimiento se clasificará en el grupo anterior.

3. Condiciones generales.

1.Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación, además

de las fijadas por el Uso de Vivienda.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

2. OFICINAS.

1. Definición.

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado.

2. Clasificación.

Se consideran las siguientes categorías:

1ª. Edificio para uso exclusivo de oficinas.

2ª. Edificios con más del 60 por 100 de la superficie total edificada y superior a 2.000 metros cuadrados, destinada al uso de oficinas y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.

3ª. Edificios con más de 60 por 100 de la superficie total edificada, destinada al uso de oficinas y con superficie total hasta 2.000 metros cuadrados.

4ª. Locales de oficinas en semisótano, planta baja y primera.

5ª. Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

3. Condiciones generales.

1. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 metros y la del local no será inferior a 2,70 metros.

2. Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a tres metros.

3. En los restantes pisos de altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona.

4. La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el

Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

5. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra Incendios.

6. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandante la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

8. En edificios de oficinas de categorías 1ª y 2ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

9. En las oficinas de categoría 3ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de un metro.

10. En las oficinas profesionales de categoría 5ª, se cumplirán además las condiciones del Uso de Vivienda, que le fueren de aplicación.

CAPITULO 9º -REGULACION DEL USO INDUSTRIAL.

Artículo 9.1. Definición.

En general abarca aquellos establecimientos o construcciones cuyo fin último es la obtención, transformación y manipulación de materias primas, y el posterior almacenamiento y distribución de los productos manufacturados.

Artículo 9.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1.-TOLERANCIA INDUSTRIAL.

1. Definición.

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que, por sus características y ubicación en el medio urbano, deberán someterse a una regulación que permita la continuidad de cuantas actividades le sean propias mientras se crean las condiciones necesarias para su traslado a zonas propiamente industriales.

2.-INDUSTRIA.

1. Definición.

Corresponde a aquellas actividades recogidas en los anexos II y III de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, que se pueden ubicar junto a otros usos, sin que por ello produzcan molestias intolerables para aquellos.

1.- A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

2.- A pesar de existir un uso específico para almacenaje, se admite en éste, es decir, la conservación, guarda y distribución de materias primas o elaboradas, sin servicio directo al público, exceptuando los almacenajes anejos a comercios y oficinas.

2. Clasificación.

Con arreglo a sus características y dimensiones se establecen cinco categorías:

1ª. Actividades sin molestia para la vivienda. Son aquellas que no causan molestia alguna para la vivienda. Se caracterizan por constituir laboratorios o talleres que por utilizar medios mecánicos manuales o con motores de pequeña potencia, reducido número de operarios y escaso volumen de operación, no transmiten molestias al exterior, ni emanaciones o peligros especiales.

2ª. Actividades molestas compatibles con la vivienda. Son aquellas que causan algunas molestias tolerables según su situación respecto a las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni por su número de operarios o volumen de operación den lugar a acumulación del tránsito rodado.

3ª. Actividades molestas incompatibles con la vivienda. Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que, por su situación, empleo de la población, circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo.

4ª. Actividades molestas, inadmisibles en colindancia con la vivienda. Comprende todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas.

5ª. Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general. Son aquellas actividades que por su carácter deben ubicarse alejadas de los núcleos urbanos y cuya localización respecto a los mismos, vías de transporte y comunicación está condicionada por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

3. Situación relativa de la industria.

Los grados de compatibilidad o tolerancia se graduarán de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y los establecimientos industriales, considerándose a este fin las siguientes situaciones:

- 1ª. En edificio de vivienda en planta de piso.
 - 2ª. En edificios de vivienda, en planta baja o anexos a vivienda unifamiliar.
 - 3ª. En naves o edificios exclusivos e independientes en patio de manzana o parcelas interiores.
 - 4ª. En edificios exclusivos e independientes con fachada a la calle.
 - 5ª. En manzanas industriales o edificios aislados por espacios libres.
 - 6ª. En zonas industriales de edificación aislada.
4. Criterios de clasificación

Según se expone en la Ley de Protección Ambiental, según qué actividades se necesitará incluir un Estudio de Informe Ambiental (anexo segundo) o la Calificación Ambiental (anexo tercero).

Como el fin último es la obtención de la licencia de obra y posteriormente la licencia de apertura del uso solicitado, en vez de clasificar las actividades como nocivas o no, se remite a la aplicación de los distintos reglamentos que regulan las actividades incluidas en los anexos antes especificados.

No obstante, y según se expone en el Título III "Calidad Ambiental" de la Ley en cuestión, se estudiarán los posibles impactos según tres aspectos fundamentales:

1.-Calidad del Aire.

Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera (anexo I del Reglamento de la Calidad del Aire)

- Grupo A
- Grupo B
- Grupo C

2.-Limitación de los Ruidos.

Medición y valoración de ruidos y vibraciones.

- Actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones
- Ruido de vehículos a motor

3.-Producción de Residuos.

Desechos y residuos sólidos urbanos.
Residuos Tóxicos y Peligrosos.

4.-Calidad de las aguas litorales.

Normas generales por la que se prohíben todos los vertidos que no cuenten con la correspondiente autorización administrativa.

5. Umbrales máximos del uso industrial

Independientemente de las categorías del uso dominante (en este caso industrial), éstos se ajustarán a las normas establecidas en el Reglamento de la Calidad del aire, el anexo III para niveles acústicos límites de los producidos por una actividad relacionada con este punto:

Tabla nº 1

ZONIFICACION	TIPO DE LOCAL	NIVELES LIMITES (DBA)	
		Día (7-23)	Noche (23-7)
Equipamientos:	- Sanitario y bienestar social	30	25
	- Cultural y religioso	30	30
	- Educativo	40	30
	- Para el Ocio	40	40
Servicios Terciarios:	- Hospedaje	40	30
	- Oficinas	45	35
	- Comercio	55	45
Residencial:	- Piezas habitables, excepto cocina y cuartos de baño.	35	30
	- Pasillos, aseos y cocinas.	40	35
	- Zonas de acceso común	50	40

Tabla nº 2

SITUACION ACTIVIDAD	NIVELES LIMITES (DBA)	
	Día (7-23)	Noche (23-7)
- Zona de equipamiento sanitario	60	50
- Zona con residencia, servicios terciarios, no comerciales o equipamientos no sanitarios	65	55
- Zonas con actividades comerciales	70	60
- Zonas con actividad industrial o servicio urbano excepto servicios de administración	75	70

6. Condiciones de funcionamiento.

Independientemente de que se contemple o no en estas Ordenanzas sobre usos industriales, no se permitirá la ocupación de ningún suelo o edificio para uso industrial que produzca alguno de los efectos que más adelante exponemos, si se prevé o advierte que pueda afectar de forma negativa al medio ambiente o interfiera en cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, o que desarrolle cualquier otra nocividad, insalubridad u otras formas de contaminación.

7. Vertido de residuos industriales.

El artículo 55 de la Ley de Protección Ambiental dice lo siguiente: "Quedan prohibidos todos los vertidos, cualquiera que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra o cualquier bien de dominio público marítimo-terrestre, que no cuenten con la correspondiente autorización administrativa".

Esta autorización administrativa vendrá regulada por la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

Independientemente de lo expuesto, y en caso de existir necesariamente vertidos al alcantarillado, estos cumplirán lo expuesto en la siguiente tabla:

Temperatura	20° C
pH	5,5-9,5
Sólidos en suspensión	300 mg/l
Materiales sedimentables	2 ml/l
Sólidos gruesos	ausentes
DBO5	300 mg/l
DQO	500 mg/l
Color	inap. en 1/40 mg/l
Aluminio	2 mg/l
Arsénico	1 mg/l
Bario	20 mg/l
Boro	10 mg/l
Cadmio	0,5 mg/l
Cromo III	4 mg/l
Cromo IV	0,5 mg/l
Hierro	10 mg/l
Manganeso	10 mg/l
Níquel	10 mg/l
Mercurio	0,1 mg/l
Plomo	0,5 mg/l
Selenio	0,1 mg/l
Estaño	10 mg/l
Cobre	10 mg/l
Cinc	20 mg/l
Cianuros	1 mg/l
Cloruros	2000 mg/l
Sulfuros	2 mg/l
Sulfitos	2 mg/l
Sulfatos	2000 mg/l
Fluoruros	12 mg/l
Fósforo total	20 mg/l
Amoníaco	50 mg/l
Nitrógeno nítrico	20 mg/l
Aceites y grasas	40 mg/l
Fenoles	1 mg/l
Aldehidos	2 mg/l
Detergentes	6 mg/l
Pesticidas	0,05 mg/l

* Con todo ello, cualquier actividad que supere los valores de referencia deberá adoptar un sistema propio de corrección de sus aguas residuales, pudiendo obligar la autoridad municipal a la instalación de una arqueta de control.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante y que no pueda ser tratado por la futura E.D.A.R. tendrá que efectuar el tratamiento del mismo antes de proceder a su evacuación a la red general.

8. Condiciones generales de los locales.

1.- La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición de venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.

2.- Iluminación de los locales.

a) Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo una superficie libre de dos metros cuadrados por cada trabajador y un volumen de 10 metros cúbicos por trabajador. La altura libre mínima será de 3 metros salvo en oficinas y despachos que podrá reducirse a los 2,50 metros.

b) Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el caso de ser artificial se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

En todo caso se estará a lo establecido en la siguiente tabla:

ZONA O PARTE DEL LUGAR DE TRABAJO (*)	NIVEL MÍNIMO DE ILUMINACION (LUX)
Zonas donde se ejecuten tareas con:	
1ª Bajas exigencias visuales	100
2ª Exigencias visuales moderadas	200
3ª Exigencias visuales altas	500
4ª Exigencias visuales muy altas	1.000
Áreas o locales de uso ocasional	50
Áreas o locales de uso habitual	100
Vías de circulación de uso ocasional	25
Vías de circulación de uso habitual	50

(*) El nivel de iluminación de una zona en la que se ejecute una tarea se medirá a la altura donde ésta se realice; en el caso de zonas de uso general a 85 cm. del suelo y en el de las vías de circulación a nivel del suelo.

Con todo ello se cumplirá la LEY 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de riesgos laborales y Seguridad e Higiene en el Trabajo, y los distintos reglamentos que la desarrollen, tal es el caso de los siguientes reglamentos:

- R.D. 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
- R.D. 486/1997, de 14 de abril, por el que establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- R.D. 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación de cargas que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares para los

trabajadores.

- R.D. 488/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización.

3.TALLERES Y ARTESANIA.

1. Definición.

Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Talleres domésticos o de explotación familiar.- Actividades de escasa entidad industrial o comercial, enclavadas en edificios de otros Usos.

2ª. Artesanía de servicio.- Las mismas actividades de los "talleres domésticos", al servicio vecinal, pero sin carácter familiar, enclavadas en edificios de otros usos.

3ª. Artesanía de servicio, en edificio exclusivo.- Las mismas actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.

4ª. Talleres de artesanía.- Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20 por 100 de la superficie total edificada.

3. Condiciones generales.

Los locales destinados a esos usos, además de las establecidas en la normativa legal sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1ª. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

2ª. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el Uso Residencial que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.

3ª. Deberán tener ventilación natural o forzada.

4ª. El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.

5ª. En categoría 1ª tendrán una superficie máxima de 50 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 CV.

6ª. En categoría 2ª no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos. La superficie total máxima será de 150 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 6 CV.

7ª. Cuando la actividad sea de "Limpieza en seco" o "Lavanderías", se autorizará una potencia máxima total de 10 CV., condicionado a que ningún motor exceda de 3 CV.

8ª. En categoría 3ª, estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso. Tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no rebasará los 10 CV.

9ª. En categoría 4ª tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 CV.

10ª. En categorías 2ª y 3ª sólo se permitirán las siguientes actividades:

I. ALIMENTACIÓN.

- 1.Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares.
- 2.Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
- 3.Elaboración de masa fritas (churros, buñuelos, etc) y freiduría de productos animales y vegetales.
- 4.Elaboración de productos derivados del cacao, chocolates y confituras.

II. TEXTIL Y CALZADO.

- 5.Talleres de géneros de punto.
- 6.Talleres de cordaje, sogas y cordel.
- 7.Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.
- 8.Reparación de calzado.
- 9.Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
- 10.Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
- 11.Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.

III. MADERA Y CORCHO.

- 12.Talleres de muebles de madera.
- 13.Talleres de tapizado y decorado.
- 14.Talleres de muebles de mimbre y junco.
- 15.Talleres de accesorios de muebles.
- 16.Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc).
- 17.Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.
- 18.Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

IV. PAPEL Y ARTES GRAFICAS.

- 19.Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
- 20.Tipografías.
- 21.Talleres de composición mecánica.
- 22.Talleres de olanigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc).
- 23.Talleres de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados,

serigrafía (sin medios propios de estampación).

24. Talleres de encuadernación.

25. Estudios y laboratorios fotográficos.

V. PLÁSTICOS, CUEROS Y CAUCHO.

26. Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.

27. Talleres de calzado y artículos para el mismo.

28. Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

VI. VÍDRIO Y CERÁMICA.

29. Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra óptica y talleres de corte, biselado y grabado).

30. Talleres de cerámica, loza y alfarería.

VIII. METAL.

31. Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.

32. Talleres de armería.

33. Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.

34. Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión y cinematografía.

35. Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.

36. Talleres de relojería.

37. Talleres de joyería y platería.

38. Talleres de instrumentos de música.

39. Talleres de juguetes y artículos de deporte; artículos de "bisutería o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

4. ALMACENES Y SERVICIOS.

1. Definición.

A los efectos de las presentes ordenanzas se define el uso Almacenes y Servicios como el de los edificios destinados a la estancia de vehículos de índole agrícola y servicios públicos de transportes en general. También se recogen naves destinadas a la exposición de artículos, pequeños y talleres.

2. Clasificación.

Existen dos categorías:

1ª. El propio derivado de la estancia de vehículos de índole agrícola y servicios de transportes.

2ª. Uso más específico de establecimientos destinado a la exposición de artículos y talleres adscritos al uso (deben cumplir las especificaciones del capítulo 9, en la clasificación del Uso Industrial, apartados 2º y 3º).

CAPITULO 10º -REGULACION DEL USO EQUIPAMIENTOS.

Artículo 10.1. Definición.

C

Corresponde este uso al que sirve de apoyo social, cultural, asistencial, educacional, espiritual, etc. a la población usuaria, y su mejora de la calidad de vida, objetivo final de estas ordenanzas.

Artículo 10.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1.SANITARIO.

1. Definición

Corresponde a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos y a la asistencia de determinados grupos de edad de la población.

2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Establecimiento para enfermedades infecciosas en edificio exclusivo y exento.
- 2ª. Establecimiento para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.
- 3ª. Establecimiento para enfermedades no infecciosas con capacidad comprendida entre 20 y 100 camas y ambulatorios, en edificio exclusivo.
- 4ª. Dispensarios, clínicas o sanatorios para enfermedades no infecciosas con menos de 20 camas en edificio exclusivo.
- 5ª. Clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 metros cuadrados y guarderías infantiles.
- 6ª. Clínicas veterinarias y establecimientos similares.

3. Condiciones generales

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las del Uso Residencial Colectivo, que le fueren de aplicación.

2.SOCIAL.

1. Definición.

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social y de relación.

2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Casinos, salas de fiestas, locales de bailes, cafés, bares, tabernas y restaurantes, con

más de 500 metros cuadrados de superficie total.

2ª. Todos los usos anteriores de más de 250 metros cuadrados y menos de 500 metros cuadrados de la superficie total.

3ª. Todos los usos anteriores hasta 250 metros cuadrados de superficie total.

4ª. Bares, restaurantes, terrazas y locales de bailes al aire libre.

3. Condiciones generales.

1. Cumplirán las establecidas para el Uso de Comercio y sus instalaciones las aplicables al Uso de Industria.

2. Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros, para los locales de categorías 1ª y 2ª, y de un metro para los restantes.

3. Se sujetarán a las disposiciones vigentes.

3. CULTURAL.

1. Definición.

Corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Centros de estudios especiales de carácter oficial, museos y bibliotecas.

2ª. Academias oficiales, centros de investigación y formación profesional, academias de enseñanza, centros de primera y segunda enseñanza oficial, centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con más de 50 alumnos).

3ª. Centros de estudios con carácter privado (colegios y academias con menos de 50 alumnos y salas de reuniones y conferencias).

3. Condiciones generales.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas, que le fueren de aplicación.

4. RELIGIOSO.

1. Definición.

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Conventos.

2ª. Centros parroquiales.

3ª. Templos.

4ª. Capillas y oratorios.

3. Condiciones generales

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

5.DEPORTIVO.

1. Definición.

Se incluyen los lugares o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.

2. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Deportes en general con más de 25.000 espectadores.
- 2ª. Deportes en general de 10.001 a 25.000 espectadores.
- 3ª. Deportes en general de 501 a 10.000 espectadores.
- 4ª. Deportes hasta 500 espectadores.
- 5ª. Deportes sin espectadores.

3. Condiciones generales.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

6.COMERCIAL.

1.- Definición.

1. Corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa al por menor y por mayor o permuta de mercancías comprendidas en la siguiente agrupación de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- Alimentación.
- Vestido, calzado y tocado.
- Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
- Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
- Varios.

2. También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

3. Se incluirá además por el fin que tiene, el servicio público de transportes (Viajeros y mercancías).

2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª. Mercado de Abastos.

2ª. Edificios con más de 60 por 100 de la superficie total edificada, destinada a usos comerciales, y el resto a otros usos, excepto el de vivienda.

3ª. Edificios exclusivos.

4ª. Locales comerciales en primer sótano, semisótano, planta baja y primera.

5ª. Locales comerciales, sólo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótanos.

6ª. Locales comerciales en pasajes.

3. Condiciones de carácter general

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4. La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la Ordenanza de cada zona, a excepción del sótano que deberá tener una altura libre mínima de 2,70 metros.

5. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de 2ª categoría.

6. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

7. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra incendios.

8. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

9. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

7. FUNERARIO.

1. Definición.

Se entiende como tal aquel que está relacionado con la muerte de las personas y su posterior tratamiento, como es el caso de tanatorios, velatorios, y el mismo cementerio.

2. Clasificación.

Se disponen dos tipos:

1. En edificio exento, y como único uso admitido, que se podrá realizar en suelo urbano o en suelo urbanizable en sector aprobado y urbanizado. En este caso se podrá realizar el cementerio o una ampliación suya y el llamado tanatorio.

2. En edificio con uso característico residencial, en planta baja, como uso admitido. En este caso se podrá realizar el llamado velatorio.

En todo momento se estará al cumplimiento de las ordenanzas o normas que en relación a esto existen en la legislación vigente.

8. ESPECTACULOS.

1. Definición.

Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo.

2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Espectáculos con más de 5.000 espectadores.

2ª. Espectáculos de 1.501 a 5.000 espectadores.

3ª. Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.

4ª. Espectáculos de 251 a 500 espectadores.

5ª. Espectáculos hasta 250 espectadores.

6ª. Atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición.

3. Condiciones generales

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

9. GARAJES-APARCAMIENTOS.

1. Definición.

Se denomina "Garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos así como los depósitos para venta de coches.

2. Clasificación.

Se dividen en las siguientes categorías:

1. Garaje-aparcamiento en anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los

usuarios de la vivienda.

2. Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.

3. Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

4. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

5. Garaje-aparcamiento en manzana completa.

3. Condiciones generales.

1. La instalación y uso de aparcamientos para el automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

3. Los garajes en vivienda unifamiliar tendrán un acceso mínimo de 2,50 metros.

Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 metros cuadrados, el ancho mínimo de acceso será de 3, 4 ó 5 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 o menores de 10 metros, respectivamente.

4. Los garajes-aparcamiento de menos de 600 metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 600 metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro metros, y en los de menos de 200 metros cuadrados sea superior este acceso a tres metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de 0,10 m. entre la zona de vehículos y la peatonal con una anchura mínima para ésta de 0,60 m.

5. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel, dotado de vestíbulo y la peatonal con una anchura mínima para ésta de 0,60 m.

6. En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento.

En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.

7. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media excepto en viviendas unifamiliares que podrá ser de hasta el 25%. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis metros.

8. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o

aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

9.El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico de acuerdo con las Ordenanzas vigentes, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

10.Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto de inmueble. Cualquier hueco deberá estar a una distancia al menos de cuatro metros del otro edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

11.En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y riego de árboles en su caso y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

12.Los garajes-aparcamientos en patios de manzana serán necesariamente subterráneos, con cubierta que permita, al menos, en un 60 por 100 de su superficie una capa de tierra para ajardinamiento de 0,80 metros de espesor.

*Se aplicará especialmente la norma NBE-CPI/96 de protección Contra Incendios, a la que se someterán estas normas. (La norma básica NBE-CPI/96, aprobada según R.D. 2177/1996, de 4 de octubre, en su capítulo 4 "Instalaciones generales y locales de riesgo especial" art. 18, G18 "Uso de Garaje o Aparcamiento", dispone las prescripciones particulares en cuanto a ventilación, tuberías y conductos, etc.

10.SERVICIOS PROPIOS DEL AUTOMOVIL.

1. Definición.

Se incluyen bajo este uso las instalaciones al servicio del automóvil y depósitos usados, entendiéndose como tales:

1.Sin perjuicio de lo establecido en el R.D. 1905/1995, de 24 de Noviembre, Reglamento para la distribución al por menor del Carburante, y R.D. 2085/1994, de 20 de Octubre, Reglamento de Instalaciones Petrolíferas o reglamentación vigente que haya asumido lo establecido en éste, se entiende por "Estación de Servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

2.Se consideran "Talleres del Automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

3. Se entiende como "Depósito de vehículos usados" el almacenamiento de estos tanto para su venta como para su desguace.

2. Clasificación.

Se dividen en las siguientes categorías:

1ª. Estaciones de servicio.

2ª. Talleres del automóvil.

3ª. Depósitos de vehículos usados.

3. Condiciones generales.

1. La instalación y uso de locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías o parajes que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

CAPITULO 11º -USOS ESPECIFICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 11.1. Definición.

Son aquellos usos que se destinan exclusivamente para el ámbito del suelo no urbanizable, fundamentado en las características propias del mismo.

Artículo 11.2. Clasificación.

Se establece como única categoría:

1. RESIDENCIAL MOVIL

1. Definición.

Corresponde a espacios no edificados en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, tales como camping, aparcamiento de roulotés, etc., así como las actividades complementarias tales como restaurantes, tiendas, piscinas, almacenes, etc.

2. Condiciones generales.

1. Para su implantación y explotación se regularán por la legislación específica en la materia.

2. Los usos que se desarrollen dentro de ellos de tipo complementario se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

TITULO III. REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 12º - DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 12.1. Definición.

Constituyen los sistemas generales, que sirven para definir la estructura general y orgánica del territorio, los así grafiados en el plano de estructura orgánica y para los que el presente Plan General prevé la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento (art. 25) que la desarrolla.

Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general. Por ello, los terrenos ordenados como sistemas generales presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano.

Artículo 12.2. Clasificación.

Los sistemas generales previstos y regulados por el Plan General, son los siguientes:

- a. Sistema general de comunicaciones.
- b. Sistema general de espacios libres.

Artículo 12.3. Ejecución de sistemas generales.

1. En suelo urbano. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales si fuera necesario, de conformidad al orden de prioridad señalado en estas Normas, pudiendo adquirir el Ayuntamiento los terrenos mediante expropiación.

2. En suelo urbanizable. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo mediante la aprobación de un Plan Especial, salvo en la ordenación de los sectores a desarrollar por Planes Parciales en los que no fuese preciso aquél con carácter previo.

Los sistemas generales incluidos en suelo urbanizable serán los definidos en concreto por los planos.

Cuando los sistemas generales se ejecuten exclusivamente mediante Planes Especiales el sistema de actuación será el de expropiación.

El suelo necesario para la implantación de los sistemas generales integrados con los sectores de suelo urbanizable será de cesión gratuita, al entrar dentro del proceso reparcelatorio.

3. En suelo no urbanizable. Se desarrollarán los sistemas generales mediante Planes Especiales y su ejecución se llevará a cabo mediante expropiación.

Artículo 12.4. Regulación de los equipamientos comunitarios.

1. Los equipamientos comunitarios en suelo urbano serán aquellos espacios grafiados en los planos, que se destinen a espacios libres, zonas verdes, zonas deportivas y de recreo y expansión de carácter público, templos, centros docentes públicos y privados, centros asistenciales y sanitarios, centros de interés público y social, red viaria y aparcamiento público, características y trazado de las infraestructuras básicas, de conformidad con lo previsto en el art. 29 del Reglamento de Planeamiento.

En suelo urbano se expresará también, en su caso, la titularidad privada de determinadas zonas deportivas y espacios libres, conforme al citado artículo.

Los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros docentes de 1er y 2º grado al servicio del polígono o unidad de ejecución serán cedidos al Ayuntamiento por los propietarios obligatoria y gratuitamente.

Los terrenos que no fueran objeto de cesión podrá adquirirlos el Ayuntamiento mediante expropiación.

CAPITULO 13º -SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

Artículo 13.1. Regulación del sistema general viario.

Se halla constituido por los siguientes elementos:

- Carreteras Nacionales y Autonómicas
Son la N-322 Córdoba-Valencia y la A-316 Úbeda-Cabra
- Carreteras Comarcales
Estas son: J-3040, J-3030, C-326
- Carreteras Locales o vecinales
JV-3041, JV-3042, JV-3034, JV-6043
- Otras carreteras o caminos:
JF-3021, JF-3022, C-16, C-17, C-18, C-20, IA-2002

Serán carreteras aquellas que están calificadas como tales.

La ejecución del sistema general viario irá asociada a la redacción y tramitación de los correspondientes Planes Especiales, así como a su programación de acuerdo con las posibles transferencias de aprovechamiento tipo que el Plan General establezca.

RONDA NORTE.

Está prevista la ejecución de la Ronda Norte (de anchura 12 m.) como sistema general adscrito al desarrollo de los sectores que la engloban.

Al mismo tiempo y expresado de tal modo gráficamente, se prevé una expansión de dicha ronda en otra franja de 12 metros que no podrá ser utilizada, bajo ningún concepto, por uso distinto al de sistema general viario. Si se viera su necesidad, podría redactarse un Plan Especial para su ejecución completa.

CAPITULO 14º -SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 14.1. Definición.

Comprende los suelos destinados a parques urbanos, parques deportivos y áreas recreativas y deportivas. Serán de uso público y no edificables y cuando su extensión fuera inferior a los mil metros cuadrados podrán destinarse a jardines para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

Los suelos de parques urbanos y deportivos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 5% de la superficie. Cuando por su extensión alcanzaran la consideración de parque, admitirán instalaciones cubiertas

para la práctica deportiva o edificios culturales siempre que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado. Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos ni la calidad de la jardinería ni las vistas panorámicas internas sobre el área urbana contigua.

Los suelos de las áreas recreativas y deportivas deberán destinarse a la práctica del ocio y el deporte, con las instalaciones y dependencias que le sean propias, reguladas en todo caso por las Normas del presente Plan General.

Artículo 14.2. Regulación.

La obtención del suelo de sistema general para espacios libres se instrumentará, en su caso, mediante la redacción de los correspondientes Planes Especiales y posterior expropiación. Se establece como proporción mínima de espacios libres (parques urbanos) lo estipulado en el art. 25.1 c) del Reglamento de Planeamiento, con 5 m²/habitante.

TITULO IV. ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANO

CAPITULO 15º - DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 15.1. Ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en el ámbito del territorio municipal que el Plan clasifica como suelo urbano y al que, en desarrollo de las previsiones del Plan, alcance dicha clasificación.

Artículo 15.2. Ejecución del Plan.

Las previsiones del plan podrán llevarse a efecto, mediante la redacción y ejecución de proyectos de edificación cuando las parcelas reúnan la condición de solar y no estén afectadas por determinaciones para la redacción y tramitación de Planes Especiales de reforma interior (PERI) o Estudios de Detalle, o estén incluidas en Unidades de Ejecución vinculadas al reparto equitativo de beneficios y cargas mediante la redacción de proyectos de reparcelación o de compensación.

Cuando las parcelas no reúnan la condición de solar se precisará la redacción, aprobación y en su momento realización del correspondiente proyecto de urbanización que dote o complete los servicios y pavimentación que le permitan alcanzar la calificación de solar, como requisito previo a la edificación.

El Ayuntamiento, con sujeción a las limitaciones que para unidad de ejecución se establecen más adelante, podrá formular Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle en cualquier ámbito del suelo urbano que consideren necesario con las finalidades establecidas en el artículo 83 del Reglamento de Planeamiento, pudiendo suspender la concesión de licencias con arreglo a lo regulado en el artículo 102 la Ley del Suelo.

Artículo 15.3. Unidades de ejecución.

El Plan delimita dentro del suelo urbano unidades de ejecución (como indica el art. 144.1 de

la Ley del Suelo) con la siguiente finalidad:

- Reparto equitativo de los beneficios y cargas resultantes de la ordenación, mediante la redacción de proyectos de reparcelación o compensación, y proyectos de urbanización.

La ejecución del planeamiento en el ámbito de dichas unidades quedará condicionado a la aprobación definitiva de los planes, estudios o proyectos que las desarrollen, y a la realización de las obras de urbanización en su caso. En cualquier caso, se estará a las condiciones que se establecen en los artículos siguientes para poder ejercer la facultad de edificar.

Artículo 15.4. Ejercicio de la facultad de edificar.

El ejercicio de la facultad de edificar se regulará con arreglo a los artículo 39 al 41 del Reglamento de Gestión Urbanística con los requisitos de licencia regulados en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 15.5. Cesiones obligatorias.

Los propietarios de suelo urbano afectados por unidades de ejecución están obligados a ceder gratuitamente, en favor del Municipio los terrenos cuya titularidad el Plan establezca que deba ser pública destinados a viales, parques y jardines, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los precisos para la instalación y funcionamiento de los servicios públicos necesarios.

Artículo 15.6. Obligación de urbanizar.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización en los términos establecidos en los artículos 58 al 62, 64 y 65 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 15.7. Sistemas de actuación.

La gestión en suelo urbano tendrá como sistema preferente el de compensación.

Si se optara por otro sistema, el Ayuntamiento o Entidad actuante lo determinará bien de oficio o a instancia de particulares, justificándolo en función de su viabilidad según las necesidades, medios económicos, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran en cada caso.

En el supuesto de que se elija sistema diferente al establecido por el Plan, se seguirá para ello el procedimiento pertinente conforme a lo dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

Las actuaciones, obras y servicios que lleven a cabo el Estado en la Provincia para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, previstos en este Plan o los que en el desarrollo de sus previsiones generales se aprueben, serán consideradas operaciones de ejecución del mismo.

Artículo 15.8. Conservación de servicios y espacios libres.

Los servicios, instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas, que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuase debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

Artículo 15.9. Obras en edificios fuera de Ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en el artículo 137 de la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de Ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

3. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10 por 100 de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10 por 100 de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.

4. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas, estableciéndose esto último por escrito.

Artículo 15.10. Obras de conservación de edificios.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierta, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

4. Los Técnicos y Agentes de la Policía Municipal tendrán la obligación de denunciar, además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

5. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o casas. Si el propietario no ejecutare dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 15.11. Apeos.

1. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, el propietario que proceda al derribo solicitará licencia, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. Las obras de apeo, se llevarán a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, sin perjuicio de que pueda repartir los gastos ocasionados, con arreglo "a derecho". Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

3. En el caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en torno de las medidas aceptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Técnico Municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

Artículo 15.12. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar remeteda del bordillo, al menos 0,60 metros, para permitir el paso de peatones.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales

en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

6. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra.

Artículo 15.13. Cerramiento de Solares.

1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en las ordenanzas respectivas. De no existir regulación específica, se exigirá el cercado permanente de dos metros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

2. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

4. Cuando se autoricen usos y obras provisionales en la forma establecida en el artículo 136.1 de la Ley del Suelo, se resolverá sobre el cierre o no de los terrenos afectados.

CAPITULO 16º - DIVISION DEL SUELO URBANO EN ZONAS Y ORDENANZAS QUE LO REGULAN.

Artículo 16.1. División del suelo urbano.

En suelo urbano, a los efectos de regular la edificación y su uso, se divide en las zonas delimitadas en el plano llamado "Usos en suelo urbano: Baeza"; que se agrupan, de acuerdo con las ordenanzas específicas de cada una, en la forma siguiente:

- Casco antiguo.
- Residencial mixto.
- Unifamiliar.
- Tolerancia industrial.
- Industrial.
- Almacenes y Servicios.
- Equipamiento urbano.

- Zonas verdes.
- Red viaria.

Artículo 16.2. Condiciones que se definen para cada zona.

Además de las normas de carácter general, cada una de las zonas en que queda dividido el suelo urbano deberán cumplir las generales, de volumen, estética y de uso que se definen en los artículos siguientes para cada ordenanza específica.

En cuanto al tratamiento de construcciones incluidas en la delimitación del Plan Especial de Protección del Casco Histórico, se atenderá a lo que determine esta figura de Planeamiento.

CAPITULO 17º -DEFINICIONES Y ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL.

Artículo 17.1. Solar.

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, y si éste no lo concretase, se precisará que la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y suministro de energía eléctrica, como se indica en el art. 14 de la Ley del Suelo.

Artículo 17.2. Parcela edificable.

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales del casco urbano o de los planes parciales o especiales, incluyendo en su ámbito los espacios para accesos, aparcamientos y áreas de juego propios del edificio o conjunto de edificios que puedan construirse en la misma.

Artículo 17.3. Parcela mínima.

La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación en su caso.

Para ser edificable una parcela deberá cumplir, además de los requisitos de solar establecidos en el artículo 14 de la Ley del Suelo, las siguientes condiciones:

- a) En edificación cerrada sus dimensiones serán tales que permita la edificación de viviendas exteriores, entendiéndose como tal aquella que tenga al menos una longitud mínima de 7 metros de fachada que dé frente a una calle, plaza o patio abierto a fachada o a un patio de manzana que cumpla los requisitos que para los mismos se establecen en estas normas.
- b) La superficie mínima que para cada sector o tipología de edificación establezcan las Normas particulares de actuación urbanística o del Plan Parcial o Especial que las desarrolle.
- c) Excepcionalmente mantendrán la calificación de parcela mínima edificable, aquellas parcelas del casco urbano que, no cumpliendo los requisitos anteriores, estén inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de este Plan.

Los solares que deban ser considerados como no edificables por no cumplir los requisitos anteriores para la zona en que estén situadas, deberán ser objeto de expropiación o

reparcelación de acuerdo con los requisitos establecidos en la Ley del Suelo.

Artículo 17.4. Edificabilidad.

1. Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, establecida en metros cuadrados edificadas, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trate. En las zonas de vivienda colectiva no se computarán, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfnas libres al acceso público.

2. En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados cerrados, y entreplantas (siempre que no se especifique lo contrario), los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, de contadores y centros de transformación. Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a la altura igual o superior a 1,50 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también, cualquiera que sea su uso.

3. No se computarán, a efectos de edificabilidad, las construcciones por debajo de la rasante o terreno cuando los locales se destinen exclusivamente a instalaciones mecánicas que no exijan el trabajo o estancia de personas, necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos. Tampoco serán computables los soportales y la parte diáfana de la edificación a la rasante del terreno en contacto con las fachadas exteriores, libre al acceso público y sin cerramiento, así como las construcciones permitidas por encima de la altura.

4. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la "parcela edificable".

5. En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará "edificabilidad de manzana".

6. La edificabilidad bruta, se medirá sobre la totalidad de los terrenos asignados a cada unidad de ejecución.

Artículo 17.5. Superficie total edificable.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas por encima de la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad. No computarán los soportales, pasajes o plantas bajas diáfnas, libres al acceso público y sin cerramiento.

Artículo 17.6. Volumen total edificable.

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

No se computarán como volumen edificable los espacios en semisótano por debajo de la

rasante, en el punto fijado para la medición de la altura de edificación, siempre que se destinen a servicios del propio edificio o aparcamiento de vehículos. Tampoco computarán los soportales, pasajes y las plantas bajas diáfanos, libres al acceso público y sin cerramientos.

Artículo 17.7. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción incluso la subterránea y vuelos.

Las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos, se considerarán, a efectos de estas normas, excluidas de la superficie ocupada.

Artículo 17.8. Alineaciones oficiales.

Pueden ser:

- Alineaciones exteriores.
- Alineaciones interiores.

1. Alineaciones exteriores. Son las que fijan el límite de manzana edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

2. Alineaciones interiores. Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana, o con otras parcelas de uso diferente.

Artículo 17.9. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos del Plan General, Planes Parciales, Proyectos de Urbanización, Planes Especiales o Estudios de Detalle.

Artículo 17.10. Lindes o linderos.

Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

Artículo 17.11. Línea de la edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación. Puede coincidir con las alineaciones oficiales o actuales.

Artículo 17.12. Retranqueo de fachada.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior y la línea de edificación.

En los casos en que la edificación quede retranqueada de la alineación de la vía pública, se podrá construir un cerramiento a lo largo de dicha alineación.

El cerramiento será calado o de verja de cerrajería con un zócalo máximo de albañilería de 1,00 metro de altura, debidamente revocado.

Cuando no se construya cerramiento, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá cuidarse en su aspecto mediante obra de jardinería o pavimentación apropiada a su caso.

En los sectores donde no haya concordancia entre las construcciones existentes y las ordenanzas sobre retranqueos de cada uso, se hará lo siguiente:

- Si la parcela está exenta se utilizarán las ordenanzas que para tal uso existan en las Normas Urbanísticas.
- Si la parcela tiene medianeras con una construcción existente, se adosará la vivienda objeto de forma que no se vean medianeras, cumpliendo además lo establecido en las ordenanzas.
- Si la parcela objeto tiene medianeras a ambos lados se ajustará el proyecto a las mismas de forma que no existan medianerías vistas.

Artículo 17.13. Retranqueos y transformación de volúmenes.

Cualquier propuesta de modificación de las condiciones de edificación, tales como retranqueos respecto de las alineaciones o transformación de volumen, deberá someterse a la tramitación exigida por la Ley del Suelo y cumplir las siguientes exigencias:

- a) Actuar sobre manzanas completas.
- b) No producir daños a terceros.
- c) No sobrepasar el volumen edificable que le corresponda de acuerdo con las condiciones fijadas en estas Normas.
- d) No dejar visibles medianerías o patios de servicio propios o ajenos, exigiéndose compromiso notarial con los propietarios de los predios colindantes cuando, por no estar construidos, sea procedente. Por otra parte, todos los paramentos vistos, sea desde la vía a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, será obligatorio tratarlos como fachada, tanto en lo relativo al criterio de composición como en cuanto a la calidad de materiales y acabados.
- e) Los espacios libres resultantes deberán dedicarse únicamente a espacios verdes, circulación, estacionamiento de vehículos, terrazas de cafés o cualquier otro uso similar que no implique edificación.

Artículo 17.14. Retranqueo interior.

Es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de parcela.

Artículo 17.15. Fondo de edificación.

Es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas según el caso. Para fondos superiores a 25 m., se requerirá el previo informe técnico del Ayuntamiento.

Los fondos edificables serán los que expresamente se marquen en los planos y ordenanzas específicas.

Artículo 17.16. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.

También se mide por el número de plantas que tiene la edificación, por encima de la rasante.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos. También se da el caso de distintas alturas en la misma calle, que se entenderá con el plano de alturas que se adjunta en el grupo de planos de la presente revisión.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 20 metros. Si los sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción.

En el número de plantas se incluirán todos los semisótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basura, de contadores y centros de transformación. Cuando el paramento inferior del forjado de techos del semisótano se encuentra a una altura igual o superior a 1,20 metros en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, se incluirán también cualquiera que sea su uso. Asimismo, se computará como planta los semisótanos con altura sobre rasante que sobrepasen 1 metro en el punto medio de la fachada. Asimismo se incluirán las plantas bajas diáfanos o con soportes.

En las casas de esquina se podrá dar a la fachada de la calle más estrecha la altura correspondiente a la más ancha, pero sólo en una longitud máxima igual al doble de la anchura de la calle más estrecha, siempre que no se supere la altura reguladora de la calle más ancha, y a partir del punto de cruce de las respectivas líneas de fachada o de su prolongación si hubiere chaflán. En el resto de la fachada la altura será la que corresponda a su calle salvo cuando la longitud de dicho resto sea inferior a cuatro metros, en cuyo caso la totalidad del edificio podrá mantener la altura correspondiente a la calle más ancha.

En las casas con fachada a una plaza, la altura de las edificaciones será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya, en las casas que no se encuentren reguladas por el plano de alturas.

Cuando la edificación tenga fachada a dos o más calles que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías, siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable en el supuesto de estar determinado. Además, el cuerpo de edificación con mayor altura, o situado a una cota superior, no sobresaldrá del plano trazado con una pendiente del sesenta por ciento (60%),

desde el borde del alero correspondiente a la fachada de menor altura o menor cota, debiendo ser tratados como fachada los posibles parámetros que quedan al descubierto.

(Artículo modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7: Altura de la edificación. Artículo 17.16", aprobada definitivamente por la CPOTU el 20/09/2001)

Artículo 17.17. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Quedan prohibidos los áticos retranqueados al plano de fachada.

El único hueco que se puede practicar a fachada (salvo que lo prohíba expresamente el Plan Especial de Protección del Centro Histórico), es el formado por lucana de dimensiones máximas de 1 metro de anchura por 1 metro de altura, y siempre que quede dentro de la envolvente formada por un plano inclinado de 45º trazado desde el alero.

2. La pendiente máxima de la cubierta será la formada por un plano inclinado de 30º medidos sobre la horizontal.

3. Bajo la cubierta se permitirá su aprovechamiento para vivienda siempre y cuando ésta sea dependiente de la vivienda inmediatamente inferior.

La distancia entre la cara superior del forjado de esta planta y el comienzo del plano inclinado de la cubierta medido en su interior, podrá ser de hasta un metro siempre y cuando no se supere la altura máxima de la edificación.

4. La altura máxima de cumbrera será de 3,50 metros, medidos a partir del plano superior de la última permitida.

5. Esquema compositivo de las terrazas a interior:

ESQUEMA COMPOSITIVO. GRAFICO 1

Artículo 17.18. Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que tengan el mismo aspecto y calidad que las fachadas.

Artículo 17.19. Altura de la edificación.

La altura máxima y mínima de la edificación será la siguiente:

Nº de plantas	Altura máxima metros	Altura mínima metros
1	4,00	3,00
2	7,50	6,20
3	10,00	9,10
4	13,00	12,00

(Artículo modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5: Altura de la edificación", aprobada definitivamente por la CPOTU el 20/09/2001)

Artículo 17.20. Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se establece una altura mínima de 3,10 metros en planta baja y 2,80 metros en plantas altas.

Artículo 17.21. Altura libre de piso.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado.

Se establece una altura libre mínima de 2,80 metros en planta baja y 2,50 metros en plantas altas.

Artículo 17.22. Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

Las puertas y ventanas de la planta baja no podrán abrir fuera de la alineación de la calle.

Las portadas y escaparates no podrán sobresalir de los haces de los muros de fachada más de diez centímetros.

Cuando la anchura de la calle pase de diez metros, se podrá tolerar que el saliente sea el uno por ciento de la anchura, sin exceder nunca de 20 centímetros.

Artículo 17.23. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada, cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación por debajo de ella.

Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación, cuyo techo se encuentra a una altura de un metro o más sobre la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de dos metros.

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos. Se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,00 metros y en caso de garajes comunitarios, 2,20 metros.

El plano del pavimento, en cualquier punto, del sótano más profundo, en cualquier punto, no quedará por debajo de la cota de 7 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas o bien tres cuando dos de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamientos y, en ningún caso, la de cota más distanciada de la rasante se utilice para

almacenamiento o usos peligrosos.

(Artículo modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 15: Sótano y semisótano", aprobada definitivamente por la CPOTU el 20/09/2001)

Artículo 17.24. Entreplantas.

1. En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50 por 100 de la superficie del local.
2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.

Artículo 17.25. Patio de manzana.

Es el espacio libre situado en el interior de una manzana para uso público o mancomunado de los usuarios de los edificios que lo entornan.

Las dimensiones de los patios de manzana se establecen en función del uso de la edificación que lo rodea y de su propio destino como zonas de estancia, reposo y juegos infantiles, de acuerdo con las previsiones del Plan.

Cumplirán los siguientes requisitos:

- a. Su forma y dimensión permitirá ubicar en su planta, sobre un plano horizontal, una circunferencia de 16 m. de diámetro.
- b. El patio de manzana deberá ser tratado en forma adecuada a su destino como espacio de estancia y reposo de adultos y de juego de niños de 1 a 5 años. El 50% de su superficie se acondicionará para ajardinamiento y plantación.
- c. El acceso a los patios de manzana de uso público se realizará mediante pasadizos al nivel de calles de un ancho de 5 metros de altura igual al de los locales comerciales y longitud no superior a 12 metros. Si por necesidades de edificación la longitud hubiese de ser mayor, el ancho se ampliará proporcionalmente al aumento de la misma procurando evitar el efecto de embudo.
- d. El acceso a los patios de manzana de uso privado o mancomunados será por medio de su portal, con el tratamiento que corresponda a cada caso según proyecto. En el supuesto de existir piscina, tendrá un cuarto para mantenimiento, así como servicios propios. Tendrán derecho a luces todos los colindantes y la obligación de su mantenimiento por los usuarios del mismo.
- f. Todos los patios de manzana deberán ser propiedad colectiva de los propietarios de las edificaciones que los conforma o de propiedad pública, debiendo inscribirse este derecho en el Registro de la Propiedad. En cada caso su conservación será de cuenta de quien ostente la propiedad.

Artículo 17.26. Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, para uso privativo de un edificio o parte del mismo.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- a. La suma de las superficies de los patios se ajustará a la ocupación marcada en cada zona.
- b. Podrá edificarse en planta baja en su totalidad, rematándolo con cubierta plana de forma que pueda ser empleado por los usuarios de la planta primera, como espacio privado, inscribiéndose este derecho en la escritura de propiedad con los requisitos a que hubiere lugar.
- c. En edificios destinados a vivienda plurifamiliar en los que el patio no fuere cubierto en planta baja con el conjunto de la edificación, el patio quedará sujeto a la prohibición de edificar y a la de inscripción en el Registro de esta limitación y del derecho de uso a quien se le asigna la propiedad del patio: privativo de una planta o de la comunidad.
- d. El propietario o propietarios del patio de parcela están obligados al mantenimiento del mismo en condiciones de limpieza y decoro, prohibiéndose el uso de almacenaje de materias que produzcan emanaciones o ruidos que puedan estar en contradicción con el uso principal del edificio.

Artículo 17.27. Patios de luces.

Es el patio que se deja libre en la edificación, bien interior o exteriormente, con objeto de iluminación y ventilación de determinadas partes de la misma.

No podrán tener otro destino que el de ventilación y aireación, prohibiéndose su empleo para otros destinos tales como almacén, acceso de vehículos o garajes-aparcamientos, etc.

Sus condiciones y características vendrán reguladas en los mismos términos que las viviendas de protección oficial.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

Artículo 17.28. Entrantes, salientes y vuelos.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas ordenanzas. La fachada de las plantas subterráneas podrá localizarse en la alineación exterior, afectando las líneas de retranqueo obligatorio al resto de plantas. El arranque de la rampa de acceso a los aparcamientos se situará, como mínimo, a dos metros y setenta y cinco centímetros (2,75 m.) de la alineación exterior, permitiéndose en esta plataforma de acceso previo una pendiente máxima del diez por ciento (10%).

2. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándolas cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación, fijada en relación con el ancho de la calle.

3. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

4. El vuelo máximo de aleros, balcones y miradores queda regulado por las siguientes medidas:

- Calles de anchura inferior a 4,00 metros - 0,30 m.
- Calles de 4,00 a 8,00 metros - 0,50 m.
- Calles de 8,00 a 12,00 metros - 0,75 m.
- Calles de 12,00 a 16,00 metros - 1,00 m.
- Calles de más de 16,00 metros - 1,25 m.

5. La suma de la longitud en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la línea de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas como mínimo en una longitud igual al saliente y no inferior a un metro.

6. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros en balcones y de 3,50 metros en miradores y cuerpos cerrados.

7. Se prohíbe la construcción de miradores en las calles de ancho inferior a ocho metros, a no ser que por estar retranqueados los edificios de la alineación de la calle, la distancia entre fachadas de los edificios opuestos sea al menos de diez metros. Esta tolerancia se entiende exclusiva para el edificio que se retranquea.

8. Se tolerará asimismo la construcción de marquesinas sin soportes verticales, a una altura mínima de 2,50 metros y un saliente máximo igual a la mitad de la acera, recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

9. Los toldos de los balcones o tiendas no podrán sobresalir de lo que corresponde a la anchura de la acera, menos 20 centímetros, y su altura en la parte más baja no será inferior a 2,00 metros. Se prohíben los toldos fijos.

(Artículo modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1-2021 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAEZA (97): ARTÍCULO 17.28.1 DEL PGOU DE BAEZA (97), aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación el 11/03/2022)

Artículo 17.29. Escaleras.

1. Salvo las excepciones que se detallan en cada uso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

2. En las edificaciones hasta cuatro plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central será de 1,10 metros.

3. En edificios de más de cinco plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado en cada planta pudiendo exceptuarse la planta baja cuando ésta fuera comercial.

CAPITULO 18º - CONDICIONES GENERALES ESTETICAS.

Artículo 18.1. Responsabilidad del Ayuntamiento.

La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento. Por lo

tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en el artículo 137, de la Ley del Suelo. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

Artículo 18.2. Comprobación de las afecciones estéticas o de protección de las obras.

La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicio Municipal que corresponda, si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en algún recinto histórico, artístico, arqueológico o estético o en sus zonas de influencia, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicha Dependencia, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición. Estas condiciones del edificio son el sistema de cubiertas como la composición y materiales a emplear y los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

Artículo 18.3. Nuevas construcciones en áreas consolidadas de la ciudad.

En las áreas ya edificadas, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y en su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieren frente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Artículo 18.4. Nuevas construcciones en áreas de nueva ordenación.

Cuando el planeamiento de rango superior no lo haya determinado, y para las manzanas de nueva ordenación se estudiará la distribución del volumen edificable a través de Estudio de Detalle, tendiendo a conseguir unidades coherentes en el aspecto formal.

Sobre la base de un análisis del sitio, en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o cerrar las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial básica comprensiva tanto del sistema de espacios libres (áreas de estancia, juego, paseos, etc) como de la edificación.
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permisibles para los mismos.

Artículo 18.5. Normas de conservación de valores arqueológicos e histórico-artísticos.

1. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas debiendo ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras, será precisa licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

Además se comunicará la aparición de éstos a la Consejería de Cultura (caso de ocurrir durante la fase de urbanización o edificación) según lo contempla el artículo 50 de la Ley 1/91 del P.H.A..

2. Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Ministerio o Consejería correspondiente.

Artículo 18.6. Ordenanzas específicas de salvaguarda exterior de edificios y lugares de interés cultural

Como cumplimiento de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía y por motivos puramente estéticos, se pasa a disponer condiciones respecto a las actuaciones sobre el patrimonio histórico-artístico de Baeza en lo concerniente a instalaciones accesorias y a rótulos publicitarios.

1.- Para edificios que ya tienen este problema:

- Establecer acuerdo o convenio con las compañías suministradoras de telefonía y electricidad, para la retirada del cableado superficial en las fachadas de los edificios, o aéreo en los recintos públicos anexos a aquellos, y a todos los elementos accesorios que acompañan a las mismas instalaciones.

2.- Para los edificios que aún no saben de este problema:

- Canalizar las instalaciones necesarias bajo tubo no visto, disponiendo las acometidas a los edificios por el interior del mismo.
- Los aparatos de medida y control del gasto irán empotrados en el interior del edificio, y en una zona que sea visible desde alguna zona pública del edificio.

CAPITULO 19º.- ORDENACION DEL CASCO ANTIGUO.

Artículo 19.1. Introducción.

Corresponde este capítulo a la ordenación del Recinto Interior de Baeza cuyo Plan Especial de Protección y Reforma Interior (P.E.P.R.I.) fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Jaén el día 12 de Julio de 1.990.

Artículo 19.2. Ámbito de aplicación y naturaleza del Plan.

Será el que marca el P.E.P.R.I. en su "Delimitación".

El denominado Plan Especial de Protección, Reforma Interior, Mejora Urbana + Catálogo, cataliza la ordenación y protección del territorio delimitado en los planos específicos de ello.

La vigencia del mismo es de ocho años, pudiéndose verificar su revisión por el Ayuntamiento procediéndose a ello en alguno de los casos del art. 1.4. de las Normas Urbanísticas del mismo.

Artículo 19.3. Actuaciones en el recinto delimitado por el P.E.P.R.I.

Remitimos al planeamiento especial estructurado como se indica a continuación:

- Normas Urbanísticas.

TITULO I: Vigencia, contenido y efectos del Plan Especial.

TITULO II: Desarrollo, ejecución y gestión del Plan Especial.

TITULO III: Condiciones de protección del patrimonio histórico.

TITULO IV: Régimen jurídico de la Edificación.

TITULO V: Normas generales reguladoras de la edificación y de sus relaciones con el entorno.

TITULO VI: Condiciones generales de uso.

TITULO VII: Normas complementarias.

TITULO VIII: Normas particulares de la zona. Ordenanzas. Anexos

Artículo 19.4. Fachadas: Composición y materiales

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

4. En las obras que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto, el rasgado de huecos de los locales comerciales conservará el ritmo, anchura y proporciones de los del resto del edificio, conservando los paños ciegos su acuse en planta baja y con la misma anchura o ritmo. Estrictamente se exigirá esta norma cuando el local comercial se ubique en un edificio existente sometido a protección ambiental por su entorno o por estar expresamente catalogado.

5. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona. Las fachadas se construirán perfectamente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías, así como que no puedan desprenderse sus revestimientos.

6. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, y se atenderán a las ordenanzas gráficas si la hay.

7. Se podrá autorizar el cerramiento o acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

8. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

9. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos; salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en los huecos. En las plantas bajas comerciales se consentirá, no obstante, con los requisitos del punto 4.

10. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 30 centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

11. La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudique a la estética de la fachada y sin romper sus cerramientos de fábrica.

12. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 19.5. Medianerías o paramentos al descubierto.

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles. Se podrá abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc. previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera, según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

Artículo 19.6. Huecos y parámetros.

1. Las fachadas deberán componer los huecos de las plantas bajas con los del resto de los elementos, no aceptándose reducciones de las jambas o machones en la planta baja superior al 50% de la anchura de los de las plantas superiores.

2. Los huecos tenderán a hacerse verticales como corresponde a estructura de muros de

carga, por tanto la vertical de dimensión mayor.

3. Los machones contiguos a las medianerías serán al menos de la misma anchura que la de los huecos que la limitan.

Artículo 19.7. Puertas de garaje.

1. En edificios de uso residencial las fachadas deberán componer los huecos de garaje con los del resto de los elementos, intentando concentrar en un sólo hueco, y éste, preferentemente centrado en el paramento, tanto el acceso de usuarios como el de coches, evitando el desdoblamiento de puertas de entrada a las viviendas.

La dimensión máxima de la puerta será de 2,80 m.

Deberá ser tratado como un elemento más de la fachada y no admitirá puertas metálicas o imitaciones en metal de diseños en madera.

2. No se admite la apertura de puertas de garaje en el siguiente caso:

- Cuando el edificio sea de protección.

3. Donde la puerta principal tenga ancho suficiente para admitir la entrada de un vehículo, se podrá consentir este uso salvo en los casos en que se proteja especialmente el portal, la escalera y el vestíbulo.

Artículo 19.8. Limitaciones a la publicidad exterior.

a) Anuncios paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio propiedad del anunciante, situados dentro del hueco con anchura de éste, sin sobresalir de la fachada, ni sobrepasar la altura de los forjados, ni por encima de la planta primera; con una altura máxima de 0,50 m. y longitud máxima del hueco sobre el que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los macizos del edificio, ni sobre sus tejados o cornisas.

b) Las placas de identificación en las jambas de los portales o en su macizo inmediato, tendrán unas dimensiones tales que no afecten a la estética del edificio.

c) Los anuncios comerciales en pisos sólo podrán adosarse al balcón o ventanas del piso, sin sobrepasar el ancho del hueco o balcón respectivo, ni sobre los antepechos de fábrica de terrazas o ventanas, o macizos de la edificación.

d) Anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderolas, igualmente en edificios o comercios propiedad del anunciante. Tendrán un vuelo saliente máximo correspondiente al más restrictivo de los dos valores siguientes: 0,50 m. o el 80% de la anchura de la acera, ubicándolos exclusivamente en la planta baja sin sobrepasar el forjado de planta primera, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 m. de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.

e) En los locales de espectáculos, edificios comerciales o industriales que ocupen la totalidad del inmueble se permitirán con idénticas limitaciones que en los casos anteriores; si bien cuando la fachada que ocupara fuese ciega o con celosía, las proporciones del anuncio no sobrepasarán el 15% de la superficie total ciega en cada fachada, sin cubrir elementos decorativos, impostas, cornisas o líneas esenciales de composición de la fachada del edificio.

f) Los materiales en que podrán estar realizados estos anuncios serán: piedra, acero, metacrilato sin armazón o madera, pudiendo ser, en el caso de luminosos, el color del fondo en blanco, negro o marrón o transparente con letras de cualquier color uniforme y que

entone con el fondo, prohibiéndose las tonalidades fuertes.

En cuanto a toldos, serán elementos no permanentes extendidos exclusivamente en horas de apertura de los comercios. Los anuncios que estén colocados dentro del toldo no destacarán y quedarán dentro del faldón. Podrán ser de colores lisos o rayado vertical.

Artículo 19.9. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Entre la altura máxima de cornisas y ocultos bajo la cubierta se podrán situar áticos, habitables o no, así como los remates de cajas de escaleras siendo obligatorios en caso de ascensores, depósitos y otras instalaciones auxiliares.

La inclinación máxima de cubierta a efectos de estos usos será del 40%.

Sobre el plano inclinado de la cubierta y por encima de la altura total del edificio sólo se permitirán antenas, chimeneas de humo y ventilación, remates, acróteras, cresterías, adornos tradicionales, buhardas y similares. Las chimeneas y shunt de ventilación llevarán igual tratamiento decorativo que la fachada.

Artículo 19.10. Otras condiciones de estética.

CERRAMIENTOS.

- Balcones con repisa metálica sin ménsula
- Balcones con repisa de piedra
- Barandillas metálicas
- Buhardas
- Cierres
- Recercado de huecos con guardapolvo
- Rejas carceleras
- Solana abierta
- Ventanillos en sobrado

CUBIERTAS.

Inclinadas, con pendiente máxima de 40°. Realizadas con tejas cerámicas de colores tradicionales dentro de la gama de ocres y tierra. Quedan prohibidas las tejas árabes de color rojo, así como las tejas de hormigón.

Se permiten lucanas en huecos menores de 1.00 m x 1.00 m. y compuestas siempre con la fachada. Irán retranqueados como mínimo 1.00 m. del plano de fachada.

VUELOS.

El canto máximo del vuelo será de 15 cms., siendo los espesores de repisa, igualmente de 15 cms. Las cornisas tendrán un ancho máximo de 25 ó 30 cms., permitiéndose, en pico de gorrion de elementos cerámicos, de hormigón y piedra corridas y cerámicas, o a base de canes de madera. Quedan prohibidos los canes de hormigón.

REVESTIMIENTOS.

En general, se permiten fachadas enfoscadas, pintadas, (expresando el color de la pintura en proyecto), realizadas con revocos pétreos o piedra vista natural de la zona, así como chapados de piedra. Queda prohibido el ladrillo visto.

En fachadas realizadas con piedra vista natural se prohíbe el llagueado permitiéndose el rejuntado con morteros de cal.

Recercados y zócalos enfoscados y pintados (expresando el color de la pintura en proyecto), realizados a base de piedra vista natural de la zona o de ladrillo de tejar.

BAJANTES Y CANALONES VISTOS.

Podrán ser de zinc o de chapa de acero galvanizado, prohibiéndose los restantes.

GÁRGOLAS.

Se permiten gárgolas de material pétreo, cerámico o de chapa de zinc, estudiándose su diseño por parte del servicio técnico.

CARPINTERIA EXTERIOR.

Carpintería de madera en accesos a viviendas y garajes. El resto podrá ser de madera o aluminio lacado en colores marrón, negro y blanco.

CAPITULO 20º - ZONA DE RESIDENCIAL MIXTO.

Artículo 20.1. Definición.

Corresponde a los sectores donde la edificación se desarrolla conjuntamente en vivienda unifamiliar y multifamiliar (donde se especifique).

Artículo 20.2. Condiciones de volumen.

Se establecen las siguientes condiciones generales:

	1ª	2ª	3ª
Retranqueo Fachada (m.)	No	½ fach. 2,75 m ½ fach. 1 pta.	2,75
Retranqueo Lateral (m.)	No	No	No
Retranqueo Fondo (m.)	No	3	3
Ocupación Máxima	- 100% P.B. salvo viviendas (75%) - 75% resto de plantas		
Edificabilidad (m²/m²)	La que nos marque la aplicación de la ocupación y las alturas		
Alturas	Según zonas	2	2
Fachada Mínima (m.)	7	7	7
Parcela Mínima (m².)	100	100	100

- SECTORES 2, 3, 4 y 5

- 1/2 fachada 2,75 m.

- 1/2 fachada 1 planta

* Se podrá compensar la edificabilidad total de la parcela en las distintas plantas establecidas, siempre y cuando se trate de uso residencial (cuando la planta baja -normalmente- contenga un uso distinto, como es el comercial, industrial, ..., no podrá valerse de esta compensación).

* Sótanos: Se permiten sótanos o semisótanos de acuerdo con las especificaciones contempladas en las ordenanzas generales.

El resto de edificaciones que no esté incluido en las anteriores, y que están clasificadas como residencial mixto, (en el caso de adoptar la calificación de multifamiliar en suelo urbano no consolidado, como es el caso de los PERI's 2, 3, 4, 5, y 7, se atenderá a las ordenanzas específicas del planeamiento de desarrollo) se estará a la estimación concreta que de la zona se haga en Comisión de Obras y Urbanismo previo informe del Arquitecto Municipal.

(Artículo modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1: Eliminación del fondo máximo en zonas Residencial Unifamiliar y Residencial Mixto", aprobada definitivamente por la CPOTU el 20/09/2001)

Artículo 20.3. Condiciones de uso.

1. Vivienda. El régimen permitido para este uso será el de viviendas en residencial mixto plurifamiliar y residencial mixto unifamiliar.
2. Hospedaje. En todas sus categorías y grupos.
3. Oficinas. En categorías 3ª y 4ª, con una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
4. Religioso. En categorías 3ª y 4ª.
5. Cultural. En categorías 2ª y 3ª.
6. Comercial. En categorías 4ª, 5ª y 6ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados, cuando la edificación sobrepase los 250 metros cuadrados de uso comercial.
7. Sanitario. En categorías 4ª, 5ª y 6ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
8. Artesanía. En categorías 1ª, 2ª y 4ª.
9. Industria. En categorías 1ª y 2ª, situación 1ª y 2ª.
10. Garaje-aparcamiento. En todas las categorías.
11. Servicios del automóvil. En categoría 2ª, en edificio exclusivo y exento, con superficie inferior a 100 metros cuadrados y una potencia máxima de 10 CV. La altura máxima será de dos plantas (siete metros).
12. Espectáculos. En categorías 3ª, 4ª y 5ª.
13. Social. En todas las categorías.
14. Usos prohibidos. Los restantes.

(Artículo modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3: Definición de uso en Zona Residencial Mixto", aprobada definitivamente por la CPOTU el 20/09/2001)

(Artículo modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19: Usos en Residencial Mixto", aprobada definitivamente por la CPOTU el 20/09/2001)

Artículo 20.4. Tipologías edificatorias.

Las tipologías permitidas son las siguientes:

- Edificación en manzana cerrada con patio de luces, de parcela o de manzana.
- Edificación abierta.
- Edificación mixta.

Artículo 20.5. Ordenanza específica para viviendas en esquina.

Serán estudiados los alzados laterales en cuanto a ordenación de huecos, materiales de zócalos, aleros de cubierta inclinada (si la hubiera), siempre guardando relación con el alzado principal de la vivienda.

Podrán ser rechazados proyectos que obvian este apartado.

Artículo 20.6. Condiciones de edificación para las viviendas con fachada al Paseo de las Murallas.

Teniendo en cuenta la importancia que tiene la franja de parcelas con fachada al Paseo de Antonio Machado, principalmente debido a las vistas proporcionadas hacia las afueras de la ciudad, y también con la intención de ofrecer unas dimensiones más agradables en el recorrido del mismo, se establecen unos criterios de retranqueo y altura específicos que se desarrollan en los puntos siguientes:

- En alineación oficial se construirá un cuerpo con 2 metros de altura libre de forjado en planta baja y que significará la entrada, si se desea, a esta planta que no contará a efectos de edificabilidad ni número de plantas, siempre que se destine a usos de garaje y almacén.
- La alineación de los edificios se desplazará 2,50 metros, de la que oficialmente se estipule, como se aprecia en el gráfico.
- El cuerpo de única planta previo a la edificación estará construido con materiales nobles, en cuanto a lo que es fachada, con piedra en sillar o mampuesto y madera en las puertas de cochera. Las entradas podrán ser de herrería calada.

GRÁFICO 2.

Artículo 20.7. Ordenación de los anejos.

Tanto el Puente del Obispo como Las Escuelas, en sus delimitaciones de suelo urbano uso residencial mixto, adoptarán el grado 1º de la definida en el art. 2 de este capítulo, con el número máximo de plantas igual a dos (2).

CAPITULO 21º - ZONA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Artículo 21.1. Definición.

Corresponde a una tipología de vivienda unifamiliar en fila, adosada o aislada, con existencia o no de patios interiores de parcela o jardín privado.

Artículo 21.2. Clasificación.

Se fijan los grados siguientes:

Grado 1º. Extensiva (vivienda aislada) en La Yedra y en Baeza.

Grado 2º. Intensiva (vivienda adosada y pareada) en el resto de Baeza.

Grado 3º. Intensiva (vivienda adosada y pareada) en el resto de Baeza.

Artículo 21.3. Condiciones de volumen

	1ª	2ª	3ª
Retranqueos Fachada (m.)	6	2,75	4*
Retranqueos Lateral (m.)	4	---	---
Retranqueos Fondo (m.)	4	3	3
Edificabilidad (m ² /m ²)	0,35	1,2	1,2
Ocupación de parcela	20%	80%	80%
Alturas	2	2	2
Fachada Mínima (m.)	---	7	7
Parcela Mínima (m.)	700	125	125

-(*) Retranqueos:

- SECTORES 8 y 9 - 2,75 m.

- SECTORES 10,11,12,13,14 - 4,00 m.

- Sótanos: Se permiten sótanos o semisótanos de acuerdo con las especificaciones propias contempladas en las ordenanzas generales.

(Artículo modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1: Eliminación del fondo máximo en zonas Residencial Unifamiliar y Residencial Mixto", aprobada definitivamente por la CPOTU el 20/09/2001)

Artículo 21.4. Condiciones de uso.

1. Vivienda. Unifamiliares aisladas, en fila o agrupadas según categorías, con una plaza de aparcamiento por cada vivienda.
 2. Hospedaje. En categorías 3ª, 4ª y 5ª.
 3. Oficinas. En categoría 5ª.
 4. Religioso. En categorías 3ª y 4ª.
 5. Cultural. En categoría 3ª.
 6. Deportivo. En categoría 5ª.
 7. Sanitario. En categoría 5ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.
 8. Social. En categorías 3ª y 4ª.
 9. Artesanía. En categorías 1ª y 4ª.
 10. Industria. En categorías 1ª y 2ª, situación 1ª y 2ª.
 11. Garaje-aparcamiento. En categoría 1ª.
 12. Servicios del automóvil. En categorías 1ª y 2ª.
- En categoría 1ª, en edificio exclusivo y exento, con una altura máxima de dos plantas, accesos independientes y totalmente aislados por una franja de protección para uso

exclusivo de jardín, de un ancho mínimo de 10 metros.

En categoría 2ª, en edificio exclusivo y exento, con superficie inferior a 100 metros cuadrados, y una potencia máxima de 10 CV. La altura máxima será de dos plantas (siete metros).

13. Comercial. Además de los usos permitidos, se permitirá el uso comercial en 4ª y 5ª categoría. 14. Usos prohibidos. Los restantes.

(Artículo modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 2: Cambio en las condiciones de uso en Zona Residencial Unifamiliar", aprobada definitivamente por la CPOTU el 20/09/2001)

(Artículo modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 20: Usos en Residencial Unifamiliar", aprobada definitivamente por la CPOTU el 20/09/2001)

Artículo 21.5. Ordenación en los anejos.

Se puede decir que de manera principal, es en La Yedra, donde este uso ofrece mayor extensión, y con el grado 1º como tipología única.

En el Puente del Obispo no están previstas unidades que desarrollen este uso y sí Las Escuelas aunque con una extensión poco significativa.

CAPITULO 22º - ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL.

Artículo 22.1. Definición.

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que, por sus características y ubicación en el medio urbano, deberán someterse a una regulación que permita la continuidad de cuantas actividades le sean propias mientras se crean las condiciones necesarias para su traslado a zonas propiamente industriales.

Artículo 22.2. Condiciones de volumen.

En cuanto tenga referencia con alineaciones y rasantes, retranqueos, edificabilidad, superficie ocupada, alturas, patios y cerramientos, le serán de aplicación las definidas en el capítulo 17.

Artículo 22.3. Condiciones de uso.

Vivienda. En 1ª categoría, exclusivamente para guardería, con un límite máximo en número de una y con superficie total de 150 metros cuadrados por parcela. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

- a) Comercial. En categorías 4ª y 5ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.
- b) Oficinas. Sólo se admitirán las oficinas exclusivamente vinculadas a esta actividad. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.
- c) Sanitario. En categoría 5ª, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.
- d) Industria y almacenes. En categoría 1ª sin limitación y en categoría 2ª, situaciones 4ª y 5ª.

Dispondrán de aparcamientos para vehículos industriales de 30 metros cuadrados por cada 400 metros de superficie total edificada. Se habilitarán también dentro de la parcela espacios expresamente dispuestos para efectuar las operaciones de carga y descarga.

e) Garaje-aparcamiento. En categorías 1ª y 5ª, y en 6ª el grupo 1º.

f) Servicios del automóvil. En categoría 1ª y 2ª.

Artículo 22.4. Modificación de usos actuales.

Dentro de las áreas calificadas de Tolerancia Industrial en los Planos de Proyecto, las condiciones de uso y volumen que habrán de regir una vez que se haya efectuado la correspondiente modificación en los usos actuales, serán las de la zona residencial mixta.

CAPITULO 23º - ZONA DE ORDENACION INDUSTRIAL Y ALMACENES.

Artículo 23.1. Definición.

Corresponde a aquellas industrias y almacenes que por sus características tolerables, de acuerdo con la Ley de Protección Ambiental, 7/1994, de 18 de mayo, con la debida independencia, pueden emplazarse junto a zonas de otros usos, sin que produzcan molestias intolerables por su ubicación.

Artículo 23.2. Condiciones de volumen.

1. Retranqueos.

- No existen retranqueos a fachada ni a linderos, salvo en las zonas especialmente indicadas.

- En todo caso cada industria deberá resolver dentro de su parcela todas las operaciones de carga, descarga y aparcamiento de vehículos que precise de acuerdo con su volumen de producción y almacenamiento.

2. Edificabilidad.

La edificabilidad tanto para el uso industrial como para el de almacenes y servicios será de 1,60 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela edificable.

3. Superficie.

La ocupación de la parcela en la planta baja se lleva al 100 % en ambos usos, salvo en la zona de actuación de la margen derecha de la salida hacia Úbeda, que viene dada por los retranqueos a fachada y a linderos.

4. Alturas.

- La altura máxima será de 7,50 metros. Sólo se admite sobrepasarla con elementos aislados indispensables para el funcionamiento de la industria. En las naves y almacenes no se admite sobrepasarla bajo ningún concepto.

- La altura máxima en planta baja será de 7,50 metros

- La altura mínima en planta baja será de 4,50 metros.

- La altura máxima en planta alta será de 3,00 metros

- La altura mínima en planta alta (en su caso) será de 2,70 metros

5. Pendiente de faldones

La pendiente máxima será de 25 grados respecto a la horizontal en ambos usos.

6. Cerramientos

El cerramiento de los espacios libres (sólo cuando se dieran circunstancias concretas en parcelas justificadas) sólo podrá hacerse con elementos de 1,00 metro de altura máxima autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

7. Ocupación máxima

En planta baja la ocupación máxima será del 100 %, siendo la de planta alta del 60 %, para cumplir con la edificabilidad máxima admitida en estos usos.

Artículo 23.3. Condiciones estéticas

Será libre, con la condición de que en su composición, materiales, cubierta y tratamiento de elementos aislados no desentone del entorno urbano donde se ubique. Dadas las características de esta Ordenanza, podrá rechazarse cualquier proyecto que se estime no reúna las condiciones estéticas deseables, ya sea en su conjunto o en cualquiera de sus partes; como tales se consideran las muestras, anuncios y luminosos, que deberán incluirse en el proyecto del edificio.

Artículo 23.4. Condiciones del uso industrial

El uso principal será industrial, permitiéndose los compatibles con el mismo:

- a) Vivienda. En todas sus categorías, con un límite máximo en número de una y con superficie total edificada de 150 metros cuadrados por cada 500 m² de parcela, para uso exclusivo del personal de la empresa. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.
- b) Comercial. En categoría 5^a, exclusivamente vinculada a la actividad de la industria. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.
- c) Oficinas. Solo se admitirán las oficinas exclusivamente vinculadas a la actividad de la industria. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.
- d) Social. En todas sus categorías.
- e) Religioso. En categoría 4^a. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.
- f) Sanitario. En categoría 5^a. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados.
- g) Industria. En todas las categorías en situación 4^a, 5^a y 6^a con los límites expresados en CV para la potencia mecánica, en metros cuadrados de techo para la superficie edificada y en decibelios en el índice de ruidos, tal y como se han recogido en el capítulo 11º de estas Normas.
- h) Garaje-aparcamiento. En categorías 2^a, 3^a, 4^a y 6^a.
- i) Servicios del automóvil. En categorías 1^a y 2^a.

j) Usos prohibidos. Los restantes.

En el caso del uso almacenes y servicios, éste será el exclusivo de cada polígono de ejecución admitiéndose como usos compatibles la oficina vinculada al almacén, el garaje-aparcamiento y los servicios del automóvil, salvo la unidad de ejecución U-21, que cuenta con sus propias ordenanzas.

Artículo 23.5. Condiciones específicas para el suelo calificado como Almacenes y Servicios

De forma general, se exponen las ordenanzas tanto para el uso industrial como para almacenes y servicios.

		Industria	Almacenes y Servicios
Ocupación P. Baja		100	100
Edificabilidad		1,6	1,6
Nº de plantas		2	2
Retranqueos		No	Según zona
Parcela mínima		300	140
Alturas máximas	P. Baja	7,50	7,50
Fachada mínima		10	7,50
Alturas mínimas	P. Alta	3,00	---
	P. Baja	4,5	
Pendiente máxima		30°	

Por las características físicas de los terrenos que forman la zona de ejecución en la salida hacia Úbeda con calificación Almacenes y Servicios, se habrán de tomar como base las siguientes ordenanzas:

1. Con el fin de permitir las vistas hacia el valle y no tener una hilera demasiado larga de naves, se obliga a retranquear las naves 4 metros a linderos. Además se retranquearán las edificaciones: 10 m. de la arista exterior de la carretera.
2. Debido a la gran diferencia topográfica entre la fachada a la carretera N-321 y la que da a la calle de nueva apertura, se propone el siguiente esquema; no obstante, cada proyecto deberá ser presentado en la oficina técnica municipal previo a su visado técnico.

Ninguna construcción superará los 4,50 metros medidos desde la rasante de la carretera.

Se seguirá el esquema que sigue:

GRAFICO 3.

3. Se obligará al tratamiento vegetal del talud natural (si existiera).
4. En la cubierta se empleará teja curva con tonalidades que no impacten.

CAPITULO 24º - ORDENACION DEL EQUIPAMIENTO URBANO.

Artículo 24.1. Definición.

Se incluyen en esta ordenanza las edificaciones e instalaciones que, destinadas a usos generales al servicio de la ciudad, tiene reglamentaciones determinadas contenidas en disposiciones legales o pueden regularse por alguna de las ordenanzas anteriores.

Artículo 24.2. Clasificación.

Se establecen los siguientes tipos de equipamientos:

1. Sanitario
2. Social
3. Cultural
4. Religioso
5. Deportivo
6. Comercial
7. Espectáculos
8. Garaje-aparcamientos
9. Servicios propios del automóvil

Artículo 24.3. Actuación.

Habrà de autorizarse por el Ayuntamiento.

La ejecución de los servicios e instalaciones urbanas por los organismos de quienes dependan las zonas reguladas en las presentes Ordenanzas requerirá dar cuenta, previamente, del Proyecto al Ayuntamiento, a efectos de la emisión del preceptivo informe e inspección técnica de las obras, cuyo mantenimiento y conservación serán a cargo de la entidad promotora hasta su traspaso, si procediere, a la Corporación Municipal.

Artículo 24.4. Condiciones de volumen.

No se limitan, debiendo cada Proyecto justificar la adecuación de sus determinaciones al destino de la edificación.

Artículo 24.5. Análisis de los distintos usos.

Cultural.

Usos permitidos: Cultural, en categorías 1ª y 2ª. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Se permitirán los restantes usos vinculados al cultural.

Sanitario.

Usos permitidos: Sanitario: En todas sus categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados. Se permitirán los restantes usos vinculados al sanitario.

Asistencial

Usos permitidos:

Hospedaje. En todos sus grupos. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada tres dormitorios.

Religioso. En todas sus categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Se permitirán los restantes usos, vinculados al asistencial.

Socio-Cultural.

Usos permitidos. Los de espectáculos y social, en todas sus categorías, con el número de aparcamientos que se exija por la ordenanza donde esté enclavada la finca, y los restantes usos vinculados al carácter socio-cultural del tipo de equipamiento.

Deportivo.

Usos permitidos:

Deportivo. En todas sus categorías. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Servicios públicos.

Usos permitidos:

Se permitirán los propios de oficinas y de tipo social, vinculado a la actividad o servicio público de que se trate y aquellos restantes usos vinculados o necesarios para llevarlos a efecto.

CAPITULO 25º - ORDENACION DE LAS ZONAS VERDES.

Artículo 25.1. Definición.

Comprende los espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, protección y aislamiento de las vías, de las zonas y establecimientos que lo requieran, y conseguir la mejor composición estética de la ciudad. En estos espacios no se permiten más construcciones que las que excepcionalmente señalan estas Ordenanzas.

Artículo 25.2. Clasificación.

- a) Zonas verdes de uso público: Parques o jardines de ciudad, sector, barrio o unidad vecinal, plazas y áreas ajardinadas.
- b) Zonas verdes de uso privado. Se consideran como tales los patios de manzana, los retranqueos, y, en general, todos los espacios libres consecuencia de la aplicación de Ordenanzas. Estos espacios de uso privado han de quedar vinculados a la propiedad de las fincas a que pertenecen, con las obligaciones establecidas, en cada caso, en las presentes Ordenanzas.

Los espacios de zonas verdes de propiedad municipal serán vigiladas y conservadas por el Ayuntamiento.

Artículo 25.3. Condiciones de uso.

Los usos que se regulan a continuación se refieren a las zonas verdes de uso público. Las de uso privado se regularán por lo determinado sobre la materia en la Ordenanza específica de la zona.

- a) Comercial. Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas y tabacos.
- b) Oficinas. Pequeñas oficinas exclusivamente vinculadas al Servicio propio del uso del Parque.
- c) Social. Sólo puestos de bebidas, fijas o de temporada.
- d) Cultural. En categoría 1ª, solamente para quioscos-bibliotecas.
- e) Instalaciones de servicios. Almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, estufas y servicios de aseo.
- f) Usos prohibidos. Los restantes.

CAPITULO 26º - ORDENACION DE LA RED VIARIA.

Artículo 26.1. Definición.

Esta ordenanza se refiere a la red viaria del suelo urbano del Plan General y del que, en desarrollo del planeamiento preceptivo, alcance dicha calificación.

Artículo 26.2. Actuación.

Toda actuación que afecte al sistema viario previsto en la zonificación requerirá un proyecto en el que preceptivamente se resolverá el tratamiento de las superficies para vehículos y peatones, los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado, energía eléctrica, telefonía y plantaciones. De dicho proyecto se dará cuenta preceptiva al Ayuntamiento a efectos de emitir el preceptivo informe.

Artículo 26.3. Condiciones de volumen, higiénicas y de usos.

Sólo se permitirán las construcciones y usos de tipo provisional para el servicio de las obras, que al final de las mismas serán desmontadas, quedando toda la zona al servicio del tránsito de vehículos y peatones.

Se señalará de forma adecuada la separación de los espacios destinados a vehículos y a peatones, aparcamientos registros de agua, alcantarillado, alumbrado y energía eléctrica. Junto a las carreteras nacionales, autonómicas, provinciales y locales se permitirán los usos vinculados al servicio de las mismas con aplicación de la normativa de la vigente Ley de Carreteras.

Para la peatonalización de las calles prevista en el Programa de Actuación se seguirán las pautas de un proyecto técnico supervisado, en su caso, por el Organismo fuente del mismo y siguiendo las ordenanzas estéticas previstas en las presentes ordenanzas.

En los planos de clasificación del suelo se representa las zonas de dominio público y de servidumbre de las carreteras y la línea límite de edificación según se apunta en la Sección 1ª "Limitación de la Propiedad" del Capítulo III de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Caminos.

CAPITULO 27º - PROTECCION HISTORICO-ARTISTICA, MONUMENTAL Y ESTETICA.

Artículo 27.1. Introducción.

Teniendo en cuenta que existe un Plan Especial de Protección del Recinto Interior + Catálogo, vigente al menos hasta 1.998, sin perjuicio de posibles modificaciones, cualquier cuestión relacionada con edificios dentro de la delimitación del citado PERI, deberá ser asumida por las Ordenanzas del mismo. Por tanto, se delega en el Plan Especial.

No obstante, y para tener una idea general del tratamiento que el Plan Especial hace de este capítulo, exponemos un guion con los capítulos tratados en las Normas Urbanísticas:

TITULO III: Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico:

- Capítulo I: Definiciones y principios generales
- Capítulo II: Conservación del Patrimonio Arqueológico
 - Sección 1ª: Principios y definiciones
 - Sección 2ª: Zonas arqueológicas
- Capítulo III: Conservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico
 - Sección 1ª: Principios y definiciones
 - Sección 2ª: Clasificación de edificios, conjuntos y elementos
 - Sección 3ª: Clasificación de las intervenciones
 - Sección 4ª: Compatibilización de las intervenciones según grados de protección
- Capítulo IV: Conservación del Patrimonio Ambiental
 - Sección 1ª: Protección de los espacios naturales
 - Sección 2ª: Conservación del Medio Ambiente Urbano y Diseño de Obras en el viario
- Capítulo V: Conservación del Patrimonio Social y Económico. Patrimonio Etnográfico
 - Sección 1ª: Del Patrimonio Social
 - Sección 2ª: Del Patrimonio Etnográfico

Artículo 27.2. Catálogo.

Aquí tenemos que diferenciar entre el Catálogo elaborado por los redactores del P.E.P.R.I. (que se debe utilizar siempre que exista una intervención en el ámbito del P.E.P.R.I.) y el estado actual del Catálogo General de Patrimonio Histórico del término municipal de Baeza, elaborado por el Departamento de Protección e Instituciones del Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura (Delegación en la provincia de Jaén) y que a continuación se expone:

CODIGO	NOMBRE	LOCALIZACION	SITUACION
JA/009/002	Palacio Municipal (Antigua Cárcel y Casa de Justicia)	Pje. Cardenal Benavides, 1	Declarado
JA/009/001	Audiencia Civil y Escribanía Públicas (Casa del Pópulo)	Plaza de los Leones	Declarado
JA/009/005	Antiguo Seminario San Felipe Neri y Palacio de Jabalquinto	Plaza Santa María/Cuesta San Felipe	Declarado

CODIGO	NOMBRE	LOCALIZACION	SITUACION
JA/009/030	Santa Iglesia Catedral de la Natividad de Nuestra Señora	Plaza Santa María	Declarado
JA/009/031	Ruinas de la Iglesia de San Francisco	C/ San Francisco, s/n	Declarado
JA/009/032	Iglesia de San Andrés	C/ San Andrés, s/n	Declarado
JA/009/043	Conjunto Histórico	Municipio	Declarado
PENDIENTE	Recinto Amurallado	Municipio	Decl. LPHE 1985
PENDIENTE	Recinto Cerro de Alcázar	Municipio	Decl. LPHE 1985
PENDIENTE	Castillo de Jarafe	Término municipal	Decl. LPHE 1985
JA/009/042	Hacienda La Laguna	Término municipal	Exp. Incoado
JA/009/042	Finca Gil de Olid (Puente del Obispo)	Puente del Obispo	Exp. Incoado
JA/009/004	Balcón del Concejo (Casas Consistoriales Bajas)	Plaza de la Constitución	Exp. Propuesto
JA/009/006	Palacio-Fortaleza de los Sánchez de Valenzuela (P. de Cerón)	C/ San Pablo, 20	Exp. Propuesto
JA/009/007	Casas Consistoriales Altas	Plaza de Santa María	Exp. Propuesto
JA/009/008	Casa de los Cabrera (Fachada)	C/ San Pablo, 24 (30)	Exp. Propuesto
JA/009/009	Casa de los Acuña (Fachada)	C/ San Pablo, 20	Exp. Propuesto
JA/009/010	Portada del Palacio de los Elorza (Casa de los Escalante)	C/ Patrocinio Biedma, 5	Exp. Propuesto
Ja/009/011	Casa-Palacio de los Condes de Mejorada	C/ Santo Domingo, 1	Exp. Propuesto
JA/009/012	Palacio de los Conde de Garciez (Palacio de los Salcedo)	C/ San Pablo, 20	Exp. Propuesto
JA/009/013	Antigua Carnicería	Plaza de los Leones	Exp. Propuesto
JA/009/014	Alhóndiga, La	C/ Portales Alhóndiga, 1	Exp. Propuesto
JA/009/015	Antiguo Pósito	C/ Barbacana, s/n	Exp. Propuesto
JA/009/016	Arco de Villalar	Plaza de los Leones, s/n	Exp. Propuesto

CODIGO	NOMBRE	LOCALIZACION	SITUACION
JA/009/017	Fuente de Santa María	Plaza de Santa María	Exp. Propuesto
JA/009/018	Fuente de los Leones	Plaza de los Leones o del Pópulo	Exp. Propuesto
JA/009/019	Puerta de Jaén	Plaza de los Leones, s/n	Exp. Propuesto
JA/009/020	Plaza de Toros	C/ Diego de Hoces/Sor Felisa Ancín	Exp. Propuesto
JA/009/021	Torreón de la Muralla (Cristo del Cambrón)	C/ Beato Juan de Avila, s/n	Exp. Propuesto
JA/009/022	Puerta de Ubeda y Torreón	Pza. Cánovas del Castillo	Exp. Propuesto
JA/009/023	Torreón y Puerta del Barbudo	C/ Beato Juan de Avila, s/n	Exp. Propuesto
JA/009/024	Torreón de los Aliatares	Plaza del Generalísimo	Exp. Propuesto
JA/009/025	Antiguo Colegio de Santiago de Compañía de Jesús	C/ Obispo Narváez, 8-10	Exp. Propuesto
JA/009/026	Colegio del Alcázar (Antiguo Palacio del Obispo)	Plaza del Palacio, 7	Exp. Propuesto
JA/009/028	Hospital de San Antonio Abad (H. de San Antón)	Puerta de Córdoba, 28	Exp. Propuesto
JA/009/028	Convento de la Encarnación	C/ San Francisco-Iglesia c/ Imagen-Convento	Exp. Propuesto
JA/009/029	Convento de San Antonio	C/ Acera de la Trinidad, 10 San Antonio	Exp. Propuesto
JA/009/033	Iglesia de San Ignacio	C/ Sor Felisa Ancín, 3	Exp. Propuesto
JA/009/034	Iglesia del Convento de Jesús de los Descalzos (Convento)	Plaza de los Descalzos o Plaza Cervantes	Exp. Propuesto

CODIGO	NOMBRE	LOCALIZACION	SITUACION
JA/009/035	Cabecera Ruina de San Pedro y Portada	C/ Santa Catalina, 3	Exp. Propuesto
JA/009/036	Iglesia Parroquial de San Pablo	C/ San Pablo, s/n	Exp. Propuesto
JA/009/037	Iglesia Parroquial del Salvador	C/ Iglesia, s/n	Exp. Propuesto
JA/009/038	Santuario de La Yedra	La Yedra	Exp. Propuesto
JA/009/039	Iglesia del Antiguo Hospital de la Purísima Concepción	C/ Concepción	Exp. Propuesto
JA/009/040	Iglesia de la Santa Cruz	Plaza de Santa Cruz	Exp. Propuesto
JA/009/041	Convento e Iglesia de la Magdalena	C/ Magdalena	Exp. Propuesto

Artículo 27.3. Catálogo de bienes protegidos del Centro Histórico de Baeza según el P.E.P.R.I.

BARRIO BELEN

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Alcalá	2	Ambiental B
Alcalá	4	Ambiental B
Alcalá	6	Ambiental B
Alcalá	8	Ambiental
Alcalá	10	Ambiental B
Alcalá	12	Ambiental A
Alcalá	16 (14)	Ambiental A
Alcalá	1	Ambiental A
Alcalá	7	Ambiental B
Alcalá	15	Ambiental
Alcalá	21	Ambiental B
Capilla	12 (6)	Ambiental
Capilla	16 (10)	Ambiental
De los Cobos	2	Ambiental
De los Cobos	8	Ambiental
De los Cobos	10	Ambiental
De los Cobos	14	Ambiental B
De los Cobos	18	Ambiental
De los Cobos	26	Ambiental
De los Cobos	5 (3 ant)	Estructural B
De los Cobos	7 (5)	Ambiental
Dr. Ojeda	10,12,14,16	Ambiental
Dr. Ojeda	22 (18 ant)	Ambiental B
Dr. Ojeda	24 (20 ant)	Estructural B
Dr. Ojeda	30	Ambiental
Dr. Ojeda	38 (32 ant)	Ambiental

BARRIO BELÉN

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Dr. Ojeda	5	Ambiental A
Dr. Ojeda	19	Ambiental
Garabatillo	3	Ambiental B
Garabatillo	11 (7)	Ambiental
Garabatillo	13	Ambiental

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Horno Muñoz	10 (4)	Ambiental
Horno Muñoz	16	Ambiental
Horno Muñoz	20	Ambiental
Horno Muñoz	11 (9)	Ambiental
Horno Muñoz	17 (15)	Ambiental
Plaza de José León	2	Ambiental B
Puerta de Toledo	11	Estructural A
Plaza de José León	18	Ambiental A
Pza. Miguel de Cervantes	2	Ambiental B
Pza. Miguel de Cervantes	4	Ambiental A
Prior Molina	9	Ambiental
Reinosos	7	Ambiental
Reinosos	9	Ambiental
Reinosos	31 (13 ant)	Ambiental B
Tejedores	12	Ambiental
Tejedores	15 (11 ant)	Ambiental B
Moraga	10	Ambiental
Peña del Gallo	4	Ambiental
Peña del Gallo	7	Ambiental
Prior Molina	8	Ambiental
Prior Molina	20	Ambiental
Prior Molina	22	Ambiental
Prior Molina	5	Ambiental B
Torno Monjas	37	Ambiental
Santo Domingo	8	Ambiental B

BARRIO BELÉN

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Santo Domingo	10	Ambiental B
Santo Domingo	36	Ambiental
Santo Domingo	38	Ambiental
Santo Domingo	1	Estructural B
Santo Domingo	7	Ambiental A
Santo Domingo	9 (7)	Ambiental
Santo Domingo	19-21	Ambiental B
Santo Domingo	29	Ambiental
Santo Domingo	35 (22 ant)	Ambiental B
Santo Domingo	37 (23)	Ambiental
Santo Domingo	39 (25)	Ambiental
Santo Domingo	41 (27 ant)	Ambiental B
San Juan	7 (5 ant)	Ambiental B
San Juan	9 (7 ant)	Ambiental
San Juan	15	Ambiental
Sta. María de Gracia	6	Ambiental B
Sta. María de Gracia	26	Ambiental
Sta. María de Gracia	44 (36 ant)	Ambiental B
Sta. María de Gracia	1	Ambiental A
Sta. María de Gracia	5	Ambiental
Sta. María de Gracia	7	Ambiental B

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Sta. María de Gracia	15	Ambiental
Sta. María de Gracia	17	Ambiental
Sta. María de Gracia	23 (17)	Ambiental
Sta. María de Gracia	25	Ambiental B
Sta. María de Gracia	33	Ambiental B
Sta. María de Gracia	35	Ambiental
Sta. María de Gracia	37 (31 ant)	Ambiental
Sta. María de Gracia	45 (37 ant)	Ambiental A

BARRIO BELÉN

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Trapero	16	Ambiental
Trapero	26 (16)	Ambiental
Trapero	9	Ambiental
Trapero	17	Ambiental
Trapero	33	Ambiental B

BARRIO DE LA CATEDRAL

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Alta	2	Ambiental A
Alta	10	Ambiental B
Angosta de la Compañía	4	Ambiental A
Angosta de la Compañía	11	Estructural B
Plaza del Arcediano	2	Ambiental B
Plaza del Arcediano	6	Ambiental
Pasaje Barbacana	s/n	Ambiental B
Casa Nuevas y varias más	7	Ambiental A
Cobertizo		Estructural A
Comendadores	3	Ambiental
Plaza de la Cruz Verde	2	Ambiental
Horno Merced	1	Integral B
Juan Carlos	3	Estructural B
Juan Carlos	5	Ambiental
General Marchesi	2	Ambiental A
General Marchesi	3	Ambiental
De la Merced	2 (4ant)	Ambiental A
De la Merced	4 (6 ant)	Estructural B
De la Merced	19	Ambiental B
De la Merced	12	Ambiental B
De la Merced	26	Estructural B
Muñoz Cobos	4	Ambiental B
Muñoz Cobos	1-3	Ambiental B
Muñoz Cobos	5	Estructural B
Muñoz Cobos	11	Ambiental B
Paseo de las Murallas		Ambiental A
Plaza de Santa Cruz		Ambiental A
Plaza de Santa María	2	Ambiental B
Plaza de Santa María	4	Ambiental B

BARRIO DE LA CATEDRAL

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
San Juan de Avila	3-5-7	Ambiental B
San Juan de Avila	9	Ambiental B
San Juan de Avila	13	Estructural B
San Juan de Avila	19	Ambiental B
San Juan Bautista	6 (2-4-6-8)	Ambiental A
San Juan Bautista	12	Ambiental
San Juan Bautista	14	Ambiental B
Plaza Palacio	1	Integral B
Pintada Alta	6	Ambiental B
Pintada Alta	8-10	Ambiental B
Pintada Alta	1	Estructural A
Pintada Alta	3-5	Ambiental B
Pintada Alta	7 (5)	Estructural B
Rastro de la Carnicería	1	Ambiental
Rastro de la Carnicería	5	Ambiental B
Plaza Requena	5	Ambiental
Plaza Requena	6	Ambiental
Sacramento	10 (8)	Ambiental A
Sacramento	26 y 28	Estructural B
Sacramento	32-34	Ambiental A
Sacramento	36	Ambiental A
Sacramento	1-3	Estructural B
Sacramento	5	Estructural B
Sacramento	15	Ambiental B
Sacramento	35	Ambiental B
Sacramento	49	Ambiental B
Sacramento	51	Ambiental B
Plaza de Santa Catalina	3	Ambiental
Santa Catalina	5	Estructural B

BARRIO DE LA CATEDRAL

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Plaza de Santa Clara	8	Ambiental
Plaza de Santa Clara		Ambiental

BARRIO DE LA MAGDALENA

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Acera de la Magdalena	12 (11 ant)	Ambiental A
Acera de la Magdalena	24	Ambiental
Acera de la Magdalena	32	Ambiental
Acera de la Magdalena	34	Ambiental A
Acera de la Magdalena	7	Ambiental B
Acera de la Magdalena	9	Ambiental B
Acera de la Magdalena	11	Ambiental B
Acera de la Magdalena	15	Ambiental B

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Acera de la Magdalena	21	Estructural B
Acera de la Magdalena	33 (19 ant)	Ambiental B
Calderón	3	Ambiental
Cubillo	8	Ambiental
Cubillo	12	Ambiental
Cubillo	26	Ambiental
Cubillo	3	Ambiental
Cubillo	7	Ambiental A
Cubillo	11	Ambiental B
Cubillo	15	Ambiental
Cubillo	21	Ambiental B
Fuente del Moro	2	Ambiental
Fuente del Moro	4	Ambiental
Fuente del Moro	3	Ambiental B
Fuente del Moro	7 (5)	Ambiental B
Magdalena	4	Ambiental A
Magdalena	6 (2 ant)	Ambiental A
Magdalena	8	Ambiental A
Magdalena	15	Ambiental B
Magdalena	7 y 9	Ambiental A
Magdalena	15	Ambiental

BARRIO DE LA MAGDALENA

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Magdalena	25	Ambiental B
Magdalena	27	Ambiental
Las Minas	4	Ambiental B
Las Minas	8	Ambiental
Los Molinos	8	Ambiental
Los Molinos	10	Ambiental
Los Molinos	14	Ambiental B
Los Molinos	18	Ambiental
Los Molinos	24	Ambiental A
Los Molinos	26	Ambiental B
Los Molinos	3	Ambiental A
Las Minas	13	Ambiental
Los Molinos	19	Ambiental
Nueva	22 (27 ant)	Ambiental
Nueva	17	Ambiental A
Nueva	21 (19 ant)	Ambiental
Nueva	23 (19 ant)	Ambiental
Nueva	27	Ambiental

BARRIO DEL SALVADOR

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Campanario	4	Ambiental
Campanario	10	Ambiental
Campanario	9	Ambiental
Campanario	25	Ambiental A
Campanario	29	Ambiental
De la Cruz	6	Ambiental
De la Cruz	8	Ambiental B
De la Cruz	7	Ambiental
De la Cruz	11	Ambiental
Iglesia	10	Ambiental
Iglesia	9	Ambiental A
Iglesia	15	Ambiental A
Maestro Palomino	3	Ambiental
Maestro Palomino	5 (3 ant)	Ambiental B
Maestro Palomino	13	Ambiental
Maestro Palomino	15-17	Ambiental
Pedraza	20	Ambiental
Pedraza	22	Ambiental A
Pedraza	33 ant	Ambiental A
Puerta	16	Ambiental
Puerta	26 (16 ant)	Ambiental A
Puerta	30	Ambiental
Puerta	32 (22 ant)	Ambiental
Puerta	3	Ambiental A
Puerta	7	Ambiental
Puerta	11 (9 ant)	Ambiental B
Puerta	17	Ambiental B
Puerta de Córdoba	12	Ambiental B
Puerta de Córdoba	32	Ambiental
Puerta de Córdoba	38	Ambiental

BARRIO DE SAN FRANCISCO

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Antonio Acuña	2	Ambiental A
Antonio Acuña	12	Ambiental A
Antonio Acuña	26 (12 ant)	Ambiental B
Callejón de los Oteses	5	Ambiental B
Callejón de los Oteses	18	Ambiental B
Pza. Cándido Elorza	5 (14 ant)	Ambiental B
Pza. Cándido Elorza	13 (16 ant)	Estructural B
Corvera	2	Ambiental B
Corvera	5	Ambiental B
Corvera	9 ant	Ambiental A
Cipriano Alhambra	2	Ambiental A
Cipriano Alhambra	6	Ambiental B
Cipriano Alhambra	12 (8 ant)	Ambiental A
Cipriano Alhambra	14 (10 ant)	Ambiental
Cipriano Alhambra	16 (14 ant)	Ambiental B
Cipriano Alhambra	18	Estructural B

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Cipriano Alhambra	28	Ambiental B
Cipriano Alhambra	30	Ambiental B
Cipriano Alhambra	32 (28 ant)	Ambiental B
Cipriano Alhambra	4 (3 ant)	Ambiental A
Cipriano Alhambra	9 (7 ant)	Ambiental B
Cipriano Alhambra	11	Ambiental
Cipriano Alhambra	13-15	Estructural B
Cipriano Alhambra	23 (17 ant)	Estructural A
Cipriano Alhambra	31 (23 ant)	Ambiental B
Cipriano Tornero	2	Ambiental
Cipriano Tornero	6	Ambiental A
Cipriano Tornero	8	Ambiental
Cipriano Tornero	12-10 (8 ant)	Ambiental B

BARRIO DE SAN FRANCISCO

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Cipriano Tornero	20	Ambiental A
Cipriano Tornero	32	Ambiental
Cipriano Tornero	38	Estructural B
Cipriano Tornero	42 ant	Ambiental B
Cipriano Tornero	68 (54 ant)	Ambiental B
Cipriano Tornero	74	Ambiental B
Cipriano Tornero	82	Ambiental A
Cipriano Tornero	84	Ambiental B
Cipriano Tornero	98	Ambiental
Cipriano Tornero	104	Ambiental B
Cipriano Tornero	11-13-15-17	Ambiental
Cipriano Tornero c/v a c/ Magdalena	1	Ambiental B
Cipriano Tornero a c/ Las Minas	41-12	Ambiental A
Cipriano Tornero	55	Ambiental
Cipriano Tornero	59-61-63	Ambiental A
Cipriano Tornero	65	Ambiental B
Cipriano Tornero	69	Estructural B
Cipriano Tornero	71	Ambiental B
Cipriano Tornero	77-79	Ambiental A
Cipriano Tornero	83	Ambiental A
Cipriano Tornero	93	Ambiental B
Cipriano Tornero	113-115	Ambiental B
Concepción	5	Estructural B
Concepción	11 (5 ant)	Ambiental
Concepción	10	Ambiental A
Concepción	14	Ambiental A
Concepción	16	Ambiental B
Concepción	18	Ambiental A

BARRIO DE SAN FRANCISCO

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Concepción	20	Ambiental B

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Plaza de la Constitución	8	Ambiental B
Plaza de la Constitución	5-7	Ambiental B
Plaza de la Constitución	13	Ambiental B
Escopeteros	12	Ambiental B
Escopeteros	13	Ambiental
Gaspar Becerra	29	Ambiental B
Plaza General Marchesis a c/ San Francisco	2	Ambiental B
Pza. General Benavides	5	Ambiental B
Pza. General Benavides	9	Ambiental B
Pza. General Benavides	15	Ambiental B
General Cuadros	2	Estructural B
Pza. General Samaniego	5	Ambiental B
Alcón	1-3 (5 ant)	Ambiental
Jurado de la Parra	6-8	Ambiental B
Jurado de la Parra	26 (22 ant)	Ambiental B
Matilla	4	Ambiental B
Matilla	6	Ambiental A
Matilla	8	Ambiental B
Matilla	10-12-14	Ambiental A
Matilla	22-24	Ambiental B
Matilla	1	Ambiental A
Matilla	23-25	Ambiental B
Matilla	27	Ambiental A
Matilla	33	Ambiental
Patrocinio Biedma	8 (16 ant)	Ambiental A
Patrocinio Biedma	10	Ambiental B
Patrocinio Biedma	12	Estructural B
Patrocinio Biedma	14	Estructural B

BARRIO DE SAN FRANCISCO

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Patrocinio Biedma	3	Ambiental A
Patrocinio Biedma	7 (23 ant)	Estructural B
Patrocinio Biedma	9 (25 ant)	Estructural B
Patrocinio Biedma	11 (27 ant)	Estructural B
Pintada Baja	16	Ambiental
Pintada Baja	7 (3 ant)	Estructural B
Pintada Baja	9-11	Estructural B
Platería	12	Estructural B
Platería	14	Ambiental B
Platería	16	Ambiental B
Platería	5 (3 ant)	Ambiental B
Platería a Puerta de Córdoba	9 c/v-14	Ambiental B
Platería	13	Ambiental A
Platería	15	Ambiental B
Platería	19	Ambiental
Platería	21	Ambiental A
Platería	23	Ambiental A
Platería	25 (23 ant)	Ambiental A

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Platería	31	Ambiental B
Platería	33	Ambiental B
Santa Ana Vieja	14	Ambiental
Santa Ana Vieja	16-18	Ambiental
Santa Ana Vieja	20	Ambiental B
Santa Ana Vieja	5	Estructural B
Santa Ana Vieja	11-13	Estructural B
Santa Ana Vieja	15	Ambiental A
San Andrés	10 (12 ant)	Ambiental A
San Andrés	18 bis	Estructural B

BARRIO DE SAN FRANCISCO

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
San Andrés	18 (14 ant)	Ambiental B
San Andrés	20	Ambiental B
San Andrés	24	Ambiental B
San Andrés	26	Estructural B
San Andrés	28	Ambiental B
San Andrés	30	Ambiental B
San Andrés	42	Estructural B
San Andrés	46 (44 ant)	Ambiental A
San Andrés	48	Ambiental A
San Andrés	5	Ambiental B
San Andrés	7	Ambiental B
San Andrés	9 (7 ant)	Estructural B
San Andrés	11	Ambiental B
San Andrés	13-15	Ambiental A
San Andrés	19	Ambiental B
San Andrés	21	Ambiental B
San Andrés	25	Ambiental
San Andrés	27	Ambiental B
San Andrés	31	Ambiental B
San Andrés	35	Ambiental B
San Andrés	37	Ambiental B
San Andrés	51	Ambiental
San Andrés	53	Ambiental B
San Andrés	55	Ambiental
San Francisco	16	Ambiental
San Francisco	18-20	Ambiental B
San Francisco		Ambiental B
San Francisco	22	Ambiental B
San Francisco	24	Ambiental B

BARRIO DE SAN FRANCISCO

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
San Francisco	34	Ambiental B
San Francisco	36	Ambiental B
San Francisco	44	Ambiental B

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
San Francisco	1	Ambiental B
San Francisco	1-3	Ambiental B
San Francisco	5	Ambiental B
San Francisco	17	Ambiental B
San Francisco	31	Ambiental B
San Francisco	33	Ambiental B
San Francisco	45	Ambiental B
San Francisco	49	Ambiental A
San Francisco	55	Ambiental A
Plaza Valdivia	18-20 (6 ant)	Estructural B
Plaza Valdivia	19	Ambiental B
Plaza Valdivia	16	Ambiental B
Plaza Valdivia	10 (1 ant)	Estructural B
Plaza Valdivia	4	Ambiental A
Plaza Valdivia	5	Estructural B

BARRIO DE SAN LAZARO

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Acera de San Antonio	14	Ambiental
Acera de San Antonio	20-22	Ambiental B
Acera de Solares	10	Ambiental B
Acera de la Trinidad	62-64	Ambiental
Acera de la Trinidad	70	Ambiental
Acera de la Trinidad	86	Ambiental B
Acera de la Trinidad	88	Ambiental
Acera de la Trinidad	90	Ambiental
Acera de la Trinidad	124	Ambiental
Antonio Machado		Estructural B
Niño Jesús	20	Ambiental
Niño Jesús	22	Ambiental
Niño Jesús	24	Ambiental
Niño Jesús	26	Ambiental B
Niño Jesús	13 (7 ant)	Ambiental
Santa Ana Egido	14	Ambiental
San Cristóbal	4	Ambiental B
Del Valle	18	Ambiental
Del Valle	22	Ambiental
Del Valle	38	Ambiental
Del Valle	17	Ambiental
Del Valle	19	Ambiental

BARRIO DE SAN PABLO

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Barreras	12 ant	Ambiental B
Barreras	24 ant	Ambiental A
Barreras	28 (30 ant)	Ambiental B
Barreras	30 (32 ant)	Ambiental B
Barreras	32 (30 ant)	Estructural B

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Barreras	1	Ambiental B
Barreras	5	Ambiental B
Barreras	7	Ambiental A
Barreras	9	Ambiental A
Barreras	11	Ambiental A
Barreras	13	Ambiental B
Barreras	15	Ambiental A
Barreras	19	Estructural B
Barreras	27 (23 ant)	Ambiental A
Barreras	25 ant	Ambiental A
Barreras	27 ant	Ambiental B
Barreras	29	Ambiental A
Cambil	40	Ambiental
Pza. Cánovas del Castillo	1-2	Ambiental B
Pza. Cánovas del Castillo	6	Ambiental B
Pza. Cánovas del Castillo		Ambiental B
Del Carmen	8	Ambiental A
Del Carmen	16 (14 ant)	Ambiental B
Del Carmen	18 (16 ant)	Ambiental B
Del Carmen	24	Ambiental B
Del Carmen	34 (30 ant)	Ambiental B
Del Carmen	36 (32 ant)	Ambiental B
Del Carmen	38 (30 ant)	Ambiental
Del Carmen	40	Ambiental B

BARRIO DE SAN PABLO

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Del Carmen	42 (34 ant)	Ambiental
Del Carmen	9	Ambiental B
Del Carmen	11	Ambiental B
Del Carmen	13	Ambiental A
Del Carmen	15	Ambiental B
Del Carmen	17	Ambiental A
Del Carmen	21 (17 ant)	Estructural A
Del Carmen	23 (19 ant)	Ambiental A
Del Carmen	49	Ambiental
Del Carmen	56 (48 ant)	Ambiental
Cózar	4 (2 ant)	Ambiental B
Cózar	8	Ambiental A
Cózar	12	Estructural B
Cózar	24	Ambiental
Enrique Moreno	6	Ambiental B
Enrique Moreno	10	Ambiental B
Godoyes	5	Estructural B
Godoyes	7-9	Estructural B
Julio Burell	2	Ambiental
Julio Burell	10 (12 ant)	Ambiental B
Julio Burell	12 (14 ant)	Ambiental B
Julio Burell	16	Ambiental B

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Julio Burell	18 (20 ant)	Estructural B
Julio Burell	26	Ambiental B
Julio Burell	48	Ambiental B
Julio Burell	50	Estructural A
Julio Burell	1	Ambiental A
Julio Burell	3	Ambiental A
Julio Burell	5	Ambiental A

BARRIO DE SAN PABLO

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Julio Burell	15 (19 ant)	Ambiental
Julio Burell a Enrique Moreno	21 (19 ant)-13	Estructural B
Julio Burell	25 (23 ant)	Ambiental B
Julio Burell	29	Ambiental A
San Pablo	2	Ambiental B
San Pablo	4	Ambiental B
San Pablo	8-6	Ambiental B
San Pablo	14	Ambiental B
San Pablo	16 (12 ant)	Ambiental B
San Pablo	24	Estructural A
San Pablo	26	Estructural A
San Pablo	30	Ambiental B
San Pablo	32 (26 ant)	Ambiental B
San Pablo	34	Ambiental B
San Pablo	36	Ambiental A
San Pablo	42	Ambiental
San Pablo	44	Ambiental B
San Pablo a Julio Burell	46-33	Ambiental B
San Pablo	3 (5 ant)	Ambiental B
San Pablo	5-7	Ambiental B
San Pablo	9	Ambiental B
San Pablo	15-17	Ambiental B
San Pablo	19	Ambiental B
San Pablo	25	Ambiental
San Pablo	33	Ambiental
San Pablo	41-43	Ambiental B
San Pablo	45	Ambiental A
San Pablo	47 (51 ant)	Ambiental A

BARRIO DE SAN VICENTE

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Del Cura	5	Ambiental
Del Cura	7	Ambiental
Del Cura	9	Ambiental
San Vicente	2	Ambiental
San Vicente	16	Ambiental
San Vicente	36	Ambiental
San Vicente	38	Ambiental B

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
San Vicente	17	Ambiental
San Vicente	21 (11 ant)	Ambiental

BARRIO DEL VICARIO

DOMICILIO	NUMERO	GRADO DE PROTECCION
Antonio Moreno	24	Ambiental
Antonio Moreno	30	Ambiental
Antonio Moreno	23	Ambiental
Antonio Moreno	31	Ambiental
De la Encina	4	Ambiental
De la Encina	12	Ambiental
De la Encina	9	Ambiental B
De la Encina	11	Ambiental
De la Encina	19	Ambiental
Griales	18-20	Ambiental
Griales	23	Ambiental
Griales	43	Ambiental
Horno Merced	7	Ambiental
Mesta	19	Ambiental
Cuesta de Prieto	3	Ambiental

DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN
Antigua Cárcel	Avda. Elorza Garat	Ambiental A
Plaza de Toros	Baldomero Rubio	Estructural A
Cerramientos, Templete	Centro Histórico	Integral
Arcos y Pasadizos	Centro Histórico	Integral
Cruceros	Centro Histórico	Integral
Hornacinas y Capillas	Centro Histórico	Integral
Fuentes y Pilares	Centro Histórico	Integral
Restos de Muralla	Centro Histórico	Integral

CAPITULO 28º -ACTUACIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANO

Artículo 28.1. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta Norma corresponde a las áreas de suelo no consolidado, que están delimitadas en Unidades de Ejecución o Planes Especiales, en el plano denominado "Clasificación del Suelo: Instrumentos de desarrollo".

Artículo 28.2. Ejecución del planeamiento

En el ámbito de dichas unidades no podrá iniciarse ninguna tramitación de licencias de edificación sin la preceptiva tramitación anterior de todos, o algunos, de los siguientes proyectos:

- Plan Especial de Reforma Interior
- Proyecto de Reparcelación
- Proyecto de Urbanización

Artículo 28.3. Regulación de usos

Serán de aplicación las normas generales establecidas para el suelo urbano, con las limitaciones y características especiales que, en su caso, se definen para cada unidad de ejecución.

Artículo 28.4. Desarrollo

Con objeto de hacer efectiva la urbanización, el reparto equitativo de beneficios y cargas de la ordenación y recuperar por cesión gratuita los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y centros de enseñanza al servicio de la unidad de ejecución, las unidades de ejecución se desarrollarán mediante constitución de Juntas de Compensación o cualquier acuerdo reglado entre propietarios que garantice la ejecución y cumplimiento de las determinaciones del Plan.

Para iniciar cualquier tipo de actuación en el suelo urbano delimitado en una unidad de ejecución será requisito imprescindible seguir la siguiente secuencia:

- 1º. Constituir la Junta de Compensación y sus estatutos de acuerdo con los requisitos de los artículos 161 al 167 del Reglamento de Gestión: o, en su caso, acuerdo reglado entre los propietarios afectados.
- 2º. Redactar el Proyecto de Reforma interior y Proyecto de Urbanización para las Unidades así definidas; o simplemente el Proyecto de Urbanización para aquellas otras también definidas en estas Normas.
- 3º. Redactar en su caso, el proyecto de reparcelación y compensación.
- 4º. Proceder a ceder al Ayuntamiento e inscribir en el Registro de la Propiedad todos los terrenos previstos para la unidad de ejecución.
- 5º. Realizar las obras de urbanización con cargo a los propietarios.

Todos los terrenos que se ceden al Ayuntamiento como consecuencia de la actuación, deberán destinarse al uso previsto por el Plan. El Ayuntamiento podrá dar licencia de edificación si, cumplidos los requisitos anteriores se garantizase, en la forma que se establezca en el posible convenio urbanístico, la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 28.5. Normativa para Planes y Proyectos que desarrollen el suelo urbano

Serán de aplicación las establecidas en el capítulo 5º del título primero de las presentes Normas.

Artículo 28.6. Normas particulares para cada unidad de ejecución

Actualmente existen unidades en estado de ejecución, que si bien se incluyen en el cuadro siguiente, se marcan (con una trama en sus celdas) para tener constancia de las unidades que no necesitan de la redacción de ningún planeamiento de desarrollo.

Estas unidades con sus características se exponen a continuación:

	USOS SUELO	SUPERFICIE TOTAL	VIARIO	EDIFICABIL. GLOBAL	NUMERO PLANTAS	PARCELA MINIMA	NUMERO VIVIENDAS	
BAEZA								
P-2	Resid. Mixto	14.540	3.850	2	3	---	150	
P-6	Z.V. -Equipam.	15.035	4.033	0,75	---	---	---	
P-7	Resid. Mixto	20.470	6.539	1,4	4	---	150	
P-9	Resid. Mixto	26.903	7.695	0,6	2	120	104	
P-10	Resid. Unifam.	11.171	2.909	0,6	2	125	40	
U-2	Resid. Mixto	9.088	3.232	1,8	3	120	90	
U-12	Resid. Mixto	7.390	2.200	1,8	3	120	48	
U-13	Resid. Unifam. 1º	15.133	2.280	0,35	2	700	17	
U-14	Industrial	20.547	3.092	1	1	300	---	
U-15	Almac.-Servic.	15.054	4.176	0,6	1	140	---	
U-16	Resid. Unifam. 2º	7.235	1.554	0,8	2	120	60	
U-17	Resid. Unifam. 2º	14.545	3.700	0,8	2	120	70	
U-18	Resid. Unifam. 2º	5.200	672	0,8	2	120	28	
U-19								
U-20	Resid. Unifam.	22.986	6.593	2	---	---	250	
U-21	Resid. Unifam.	19.049	3.056	0,75	---	---	80	
LA YEDRA								
UE-1	Resid. Unif. 1º	15.693	318	0,35	2	700	10	
UE-2	Resid. Unif. 1º	23.180	3.587	0,35	2	700	25	
UE-3	Resid. Unif. 1º	11.120	440	0,35	2	700	6	
UE-4	Resid. Unif. 1º	16.740	1.620	0,35	2	700	10	
UE-5	Resid. Unif. 1º	8.820	1.114	0,35	2	700	9	
UE-6	Resid. Unif. 1º	14.653	1.186	0,35	2	700	15	
UE-7	Resid. Unif. 1º	15.860	1.320	0,35	2	700	11	
UE-8	Resid. Unif. 1º	6.100	457	0,35	2	700	5	
UE-9	Resid. Unif. 1º	7.300	280	0,35	2	700	8	
UE-10	Resid. Unif. 1º	42.700	5.500	0,35	2	700	50	
UE-11	Resid. Unif. 1º	93.000	7.200	0,35	2	700	43	
UE-12	Resid. Unif. 1º	28.467	1.770	0,35	2	700	4	
LAS ESCUELAS								
UE-13	Resid. Unif. 1º	8.100	750	0,35	2	700	8	
TOTAL	---	512.479	81.123	---	---	---	1.291	

(Artículo modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 9: Modificación de la delimitación del P.E.R.I. P7", aprobada definitivamente por la CPOTU el 20/09/2001)

(Artículo modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 12: Modificación P.E.R.I. P3 y P4", aprobada definitivamente por la CPOTU el 11/10/2001)

(Artículo modificado por “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 14: Modificación P.E.R.I. P5”, aprobada definitivamente por la CPOTU el 11/10/2001)

Artículo 28.7. Características de las Unidades de Ejecución

Se detallan a continuación las características de las Unidades de Ejecución definidas en suelo urbano.

Para las unidades U-nº no será necesario redactar Plan Especial de Reforma Interior, debiendo ajustarse en ejecución y desarrollo a las demás condiciones vinculantes de las Normas Urbanísticas.

Para las unidades P-nº deberá redactarse necesariamente un Plan Especial de Reforma Interior, con las condiciones vinculantes de las Normas.

En adelante se establecen las unidades de ejecución en suelo urbano, tanto de Baeza ciudad como La Yedra y Las Escuelas, con sus características técnicas necesarias para la iniciación de cualquier expediente añadido.

UNIDAD DE EJECUCION		U-2
Superficie total (m²)		9.088
	Uso lucrativo (m²)	5.856
	Viarío (m²)	3.232
	Zona Verde (m²)	0
Cesiones (m²) (Ayunt. + Equip. público)		1.000
Nº Viviendas Máximo		90

UNIDAD DE EJECUCION		U-12
Superficie total (m²)		7.390
	Uso lucrativo (m²)	4.450
	Viarío (m²)	2.200
	Zona Verde (m²)	740
Cesiones (m²) (Ayunt. + Equip. Público)		1.000
Nº Viviendas Máximo		48

UNIDAD DE EJECUCION		U-13
Superficie total (m²)		15.133
	Uso lucrativo (m²)	12.853
	Viarío (m²)	2.280
	Zona Verde (m²)	0
Cesiones (m²) (Ayunt. + Equip. Público)		1.700
Nº Viviendas Máximo		17

UNIDAD DE EJECUCION		U-14
Superficie total (m²)		20.547
	Uso lucrativo (m²)	15.400
	Viarío (m²)	3.092
	Zona Verde (m²)	2.055
Cesiones (m²) (Ayunt. + Equip. Público)		2.880

UNIDAD DE EJECUCION		U-14
Nº Viviendas Máximo		---

UNIDAD DE EJECUCION		U-15
Superficie total (m²)		15.054
	Uso lucrativo (m²)	9.378
	Viarío (m²)	4.176
	Zona Verde (m²)	1.500
Cesiones (m²) (Ayunt. + Equip. Público)		2.100
Nº Viviendas Máximo		---

UNIDAD DE EJECUCION		U-16
Superficie total (m²)		7.235
	Uso lucrativo (m²)	5.681
	Viarío (m²)	1.554
	Zona Verde (m²)	0
Cesiones (m²) (Ayunt. + Equip. Público)		800
Nº Viviendas Máximo		60

UNIDAD DE EJECUCION		U-17
Superficie total (m²)		14.545
	Uso lucrativo (m²)	10.845
	Viarío (m²)	3.700
	Zona Verde (m²)	0
Cesiones (m²) (Ayunt. + Equip. Público)		1.600
Nº Viviendas Máximo		70

UNIDAD DE EJECUCION		U-18
Superficie total (m²)		5.200
	Uso lucrativo (m²)	4.528
	Viarío (m²)	672
	Zona Verde (m²)	0
Cesiones (m²) (Ayunt. + Equip. Público)		600
Nº Viviendas Máximo		28

UNIDAD DE EJECUCION		U-20
Superficie total (m²)		22.986
	EDIFICABILIDAD NETA	1.20 m2/m2
	Uso lucrativo (m²)	19.671
	Viarío (m²)	6.593
	Zona Verde (m²)	0
Cesiones (m²) (Ayunt. + Equip. Público)		---
Nº Viviendas Máximo		250

P.E.R.I. P3 y P4 modificados por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12: Modificación P.E.R.I. P3 y P4", aprobada definitivamente por la CPOTU el 11/10/2001)

UNIDAD DE EJECUCION		U-21
Superficie total (m²)		19.049

UNIDAD DE EJECUCION		U-21
	EDIFICABILIDAD NETA	1.20 m2/m2
	Uso lucrativo (m ²)	19.192
	Viarío (m ²)	3.056
	Zona Verde (m ²)	0
Cesiones (m ²) (Ayunt. + Equip. Público)		---
Nº Viviendas Máximo		80

(P.E.R.I. P5 modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14: Modificación P.E.R.I. P5", aprobada definitivamente por la CPOTU el 11/10/2001)

UNIDAD DE EJECUCION		U-22
Superficie total (m ²)		43.647
	Uso lucrativo (m ²)	27.909
	Viarío (m ²)	9.110
	Zona Verde (m ²)	4.882
Equipamiento público		1.746
10% Ayuntamiento		2.791

(Unidad de ejecución de nueva creación por "MODIFICACIÓN PUNTUAL 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAEZA, aprobada definitivamente por la CPOTU el 21/07/2004)

UNIDAD DE EJECUCION		U-23
Superficie total (m ²)		42.381
	Uso lucrativo (m ²)	26.761
	Viarío (m ²)	8.997
	Zona Verde (m ²)	4.928
Equipamiento público		1.695
10% Ayuntamiento		2.676

(Unidad de ejecución de nueva creación por "MODIFICACIÓN PUNTUAL 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAEZA, aprobada definitivamente por la CPOTU el 21/07/2004)

UNIDAD DE EJECUCION		P-2
Superficie total (m ²)		14.540
	Uso lucrativo (m ²)	7.990
	Viarío (m ²)	3.850
	Zona Verde (m ²)	2.700
Cesiones (m ²) (Ayunt. + Equip. Público)		3.981
Nº Viviendas Máximo		150

UNIDAD DE EJECUCION		P-6
Superficie total (m ²)		15.035
	Uso lucrativo (m ²)	11.002
	Viarío (m ²)	4.033
	Zona Verde (m ²)	---
Cesiones (m ²) (Ayunt. + Equip. Público)		---
Nº Viviendas Máximo		---

UNIDAD DE EJECUCION		P-7
Superficie total (m ²)		20.470
	Uso lucrativo (m ²)	13.601
	Viario (m ²)	6.539
	Zona Verde (m ²)	---
Cesiones (m ²) (Ayunt. + Equip. Público)		4.616
Nº Viviendas Máximo		150

(PERI P-7 modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9: Modificación de la delimitación del P.E.R.I. P7", aprobada definitivamente por la CPOTU el 20/09/2001)

UNIDAD DE EJECUCION		P-9
Superficie total (m ²)		26.093
	Uso lucrativo (m ²)	16.655
	Viario (m ²)	7.695
	Zona Verde (m ²)	1.743
Cesiones (m ²) (Ayunt. + Equip. Público)		2.969
Nº Viviendas Máximo		104

UNIDAD DE EJECUCION		P-10
Superficie total (m ²)		11.171
	Uso lucrativo (m ²)	7.145
	Viario (m ²)	2.909
	Zona Verde (m ²)	1.117
Cesiones (m ²) (Ayunt. + Equip. Público)		1.597
Nº Viviendas Máximo		40

UNIDAD DE EJECUCION		UE-1
Superficie total (m ²)		15.693
	Uso lucrativo (m ²)	15.375
	Viario (m ²)	318
	Zona Verde (m ²)	---
Cesiones (m ²) (Ayunt. + Equip. Público)		1.717
Nº Viviendas Máximo		10

UNIDAD DE EJECUCION		UE-2
Superficie total (m ²)		23.180
	Uso lucrativo (m ²)	19.593
	Viario (m ²)	3.587
	Zona Verde (m ²)	---
Cesiones (m ²) (Ayunt. + Equip. Público)		2.409
Nº Viviendas Máximo		25

UNIDAD DE EJECUCION		UE-3
Superficie total (m ²)		11.120
	Uso lucrativo (m ²)	10.680
	Viario (m ²)	440
	Zona Verde (m ²)	0
Cesiones (m ²) (Ayunt. + Equip. Público)		1.176

UNIDAD DE EJECUCION		UE-3
Nº Viviendas Máximo		6

UNIDAD DE EJECUCION		UE-4
Superficie total (m²)		16.740
	Uso lucrativo (m²)	15.120
	Viario (m²)	1.620
	Zona Verde (m²)	---
Cesiones (m²) (Ayunt. + Equip. Público)		1.692
Nº Viviendas Máximo		10

UNIDAD DE EJECUCION		UE-5
Superficie total (m²)		8.820
	Uso lucrativo (m²)	7.706
	Viario (m²)	1.114
	Zona Verde (m²)	---
Cesiones (m²) (Ayunt. + Equip. Público)		932
Nº Viviendas Máximo		9

UNIDAD DE EJECUCION		UE-6
Superficie total (m²)		14.653
	Uso lucrativo (m²)	13.467
	Viario (m²)	1.186
	Zona Verde (m²)	---
Cesiones (m²) (Ayunt. + Equip. Público)		1.616
Nº Viviendas Máximo		15

UNIDAD DE EJECUCION		UE-7
Superficie total (m²)		15.860
	Uso lucrativo (m²)	14.540
	Viario (m²)	1.320
	Zona Verde (m²)	---
Cesiones (m²) (Ayunt. + Equip. Público)		1.652
Nº Viviendas Máximo		11

UNIDAD DE EJECUCION		UE-8
Superficie total (m²)		6.100
	Uso lucrativo (m²)	5.643
	Viario (m²)	457
	Zona Verde (m²)	---
Cesiones (m²) (Ayunt. + Equip. Público)		654
Nº Viviendas Máximo		5

UNIDAD DE EJECUCION		UE-9
Superficie total (m²)		7.300
	Uso lucrativo (m²)	7.020
	Viario (m²)	280
	Zona Verde (m²)	---
Cesiones (m²) (Ayunt. + Equip. Público)		846
Nº Viviendas Máximo		8

UNIDAD DE EJECUCION		UE-10
Superficie total (m ²)		42.700
	Uso lucrativo (m ²)	37.200
	Viario (m ²)	5.500
	Zona Verde (m ²)	---
Cesiones (m ²) (Ayunt. + Equip. Público)		3.353
Nº Viviendas Máximo		50

UNIDAD DE EJECUCION		UE-11
Superficie total (m ²)		93.000
	Uso lucrativo (m ²)	85.800
	Viario (m ²)	7.200
	Zona Verde (m ²)	---
Cesiones (m ²) (Ayunt. + Equip. Público)		9.300
Nº Viviendas Máximo		43

UNIDAD DE EJECUCION		UE-12
Superficie total (m ²)		28.467
	Uso lucrativo (m ²)	24.027
	Viario (m ²)	1.770
	Zona Verde (m ²)	2.670
Cesiones (m ²) (Ayunt. + Equip. Público)		2.742
Nº Viviendas Máximo		4

UNIDAD DE EJECUCION		UE-13
Superficie total (m ²)		8.100
	Uso lucrativo (m ²)	6.450
	Viario (m ²)	750
	Zona Verde (m ²)	900
Cesiones (m ²) (Ayunt. + Equip. Público)		---
Nº Viviendas Máximo		8

TITULO V. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO 29º - DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 29.1. Categorías de suelo

De conformidad con la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo, se suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado quedando como única categoría el suelo urbanizable.

Artículo 29.2. Delimitación

Constituyen el suelo urbanizable, aquellos terrenos que aparecen con esta clase y categoría en los planos de Clasificación de Suelo.

Artículo 29.3. Desarrollo del suelo

Dicho desarrollo se efectuará en los plazos, determinaciones y con los objetivos recogidos en los documentos del Plan; Memoria, Planos de Ordenación, Programa de Actuación, Estudio Económico Financiero y estas Normas. El carácter de los referido en la Memoria y Estudio Económico Financiero se considera orientativo, siendo vinculante las determinaciones contenidas en los restantes documentos.

No podrán redactarse Planes Parciales en disconformidad con las previsiones del Plan General a que se hace referencia en el apartado anterior.

En caso de producirse, por estimarlo necesario, y sin que suponga modificaciones sustanciales en los sistemas generales, usos globales e intensidades que supongan motivos de revisión, se seguirá la previa o simultánea tramitación, en expediente separado, del correspondiente proyecto de modificación puntual del Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

Artículo 29.4. Otros instrumentos

También podrán redactarse en esta categoría de suelo Planes Especiales para las finalidades previstas en los artículos 84 de la Ley del Suelo y 76.2 del Reglamento de Planeamiento, exceptuando los de Reforma Interior y los específicos para el suelo urbano consolidado.

Artículo 29.5. Determinaciones

Además de las determinaciones específicas establecidas por la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan los Planes Parciales y/o Especiales tendrán en cuenta, lo siguiente:

1.- Delimitación.- Los Planes Parciales abarcarán sectores completos, de conformidad con lo definido en el Plano de clasificación del suelo para el urbanizable.

2.- Desarrollo.- Deberán desarrollar tanto el suelo zonificado como de aprovechamiento privado, como el de aprovechamiento público correspondiente a los sistemas generales y complementarios.

3.- Características de los Sistemas Generales.- Los sistemas generales a tener en cuenta por el desarrollo del suelo urbanizable tendrán las características contenidas en el Plano de Estructura Urbana con las determinaciones de la legislación aplicable y las contenidas en el Plan General.

4.- Exigencias mínimas referentes a infraestructuras y servicios.- En cuanto a infraestructuras y servicios urbanos se estará a lo dispuesto en la legislación que sea aplicable a cada uno de ellos, así como a las Normas Tecnológicas o Normas Básicas que sean de aplicación, y, en cualquier caso, se definirán por el Ayuntamiento en el momento de la formulación del Plan, de conformidad con los estándares y criterios oficiales mantenidos en el municipio, debiendo constar en el expediente expresamente la conformidad de las Entidades responsables de carácter estatal, autonómica y/o local, provincial o municipal, competentes en el sector.

5.- Características de los Sistemas Complementarios.- En ellos se estará a lo dispuesto en las presentes Normas.

En aquellos sectores en que dichos sistemas complementarios no aparezcan definidos por el Plan o no alcancen los mínimos requeridos por la Ley del Suelo y Reglamento, se definirán y completarán en el Plan Parcial correspondiente.

6.- Zonificación.- Cada sector estará formado por las zonas definidas en el Plan General, con las condiciones correspondientes a la Normativa específica de la misma.

7.- Regulación de los equipamientos comunitarios.- Se establecerán mediante los Planes Parciales que desarrollan el Plan General, de conformidad con las normas legales y reglamentarias y en la proporción y cuantía que en ellas se señalan.

Los terrenos destinados a dotaciones de equipamiento comunitario serán de cesión obligatoria y gratuita.

8.- Adquisición gradual de las facultades urbanísticas: plazos para la aprobación de los planes de desarrollo.- De acuerdo con lo establecido en el art. 72.2 h) de la Ley del Suelo, el Plan General asignará los plazos para la aprobación del planeamiento general, de tal modo que cada planeamiento de desarrollo fijará los plazos para la ejecución del planeamiento, su urbanización y ejecución. El punto 2.2. del Programa de Actuación, contempla las características de los distintos sectores programados, y los cuatrienios previstos para su ejecución.

En cuanto al no cumplimiento de los plazos establecidos, se estará a lo contemplado en la legislación vigente.

CAPITULO 30º - NORMATIVA PARA PLANES Y PROYECTOS QUE DESARROLLEN EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 30.1. Desarrollo de las previsiones

Las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas se desarrollarán mediante la redacción del correspondiente planeamiento, y concretamente:

- Planes parciales.
- Proyectos de urbanización.
- Planes especiales.
- Proyectos de parcelación.
- Proyectos de reparcelación.
- Proyectos de edificación.

La redacción y tramitación de todos ellos deberá ajustarse a lo prevenido en la Ley del Suelo, así como a las condiciones que para cada uno de ellos se establecen a continuación.

Artículo 30.2. Planes Parciales

1. Redacción y tramitación

La redacción y tramitación de Planes Parciales se ajustará a lo prevenido en el capítulo 1º, Sección 6ª (salvo el art. 82) del Título III y el art. 114 (cap. III, sección III, del mismo título) de la Ley del Suelo. Irán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

Cuando sean de iniciativa particular, se someterán al régimen de compromisos y garantías

previsto en el art. 46 del Reglamento de Planeamiento para la aplicación y desarrollo de la Ley del Suelo.

Los Planes Parciales no podrán modificar en ningún caso las determinaciones de estas Normas.

2. Contenido

El planeamiento contenido en el Plan Parcial deberá fundamentarse en un estudio detallado de los siguientes aspectos:

a) Medio físico:

- Relieve (entorno, altimetría, hipsometría, clinometría, líneas de acceso)
- Clima (temperatura, precipitaciones, dirección y velocidad de vientos, soleamiento).
- Vegetación (carácter del terreno, especies autóctonas o al menos las más comunes).

b) Medio humano:

- Población y empleo (características de la población esperada).
- Actividades económicas (estructura de actividades).
- Recursos financieros (inversiones previstas).

c) Medio urbano:

- Usos urbanos del suelo (actividades, vivienda, servicios y equipo, relaciones entre usos).
- Edificaciones (emplazamiento, usos, volumen, alturas, tipologías, sistema constructivo, edad, estado, higiene, ocupación, urbanización).
- Comunicaciones (red viaria, trazas, secciones tipo, cargas de tráfico, generadores de tráfico, relaciones vivienda-trabajo, transporte público y privado, aparcamientos, itinerarios de peatones).
- Equipo y servicios (administrativo, escolar, sanitario, comercial, etc., redes de servicios públicos, estándares y niveles de servicio).
- Escena urbana (elementos naturales, superficies verdes o libres, sistema viario, superficies envolventes de calles y espacios, formas de la edificación, organización de fachadas, elementos y puntos singulares, áreas de interés ambiental).

d) Afecciones:

- Planes, normas, proyectos, áreas de servidumbre o protección, etc.

A partir de los datos e informaciones recogidas, se analizarán los principales factores e influencias que afectan al sitio, estableciendo el alcance de los condicionamientos naturales e infraestructurales que, junto con el programa urbano de necesidades, han de ser tenidos en cuenta para la redacción del Plan Parcial.

Los Planes Parciales contendrán, asimismo, las determinaciones que establece el artículo 45 del citado Reglamento de Planeamiento.

Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres.

Si el Plan Parcial establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos, habrá

de expresarse la delimitación de los mismos, así como el sistema de ejecución en cada uno.

Artículo 30.3. Planes Especiales

1. Finalidades

En desarrollo de las previsiones contenidas en el presente Plan General de Ordenación, podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel general.
- b) Protección o mejora del paisaje de las vías de comunicación, del medio rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.

2. Determinaciones y documentos

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de estas previsiones, concretadas en los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
- b) Estudios complementarios.
- c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.
- d) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.

Artículo 30.4. Proyectos de Urbanización

1. Objeto y ámbito

Los proyectos de urbanización tendrán por objeto la preparación de suelo no urbanizado.

Los Proyectos de Urbanización constituirán en todo caso instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

2. Documentos

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
5. Mediciones.
6. Presupuestos.

La redacción del pliego de condiciones económico-facultativas no será necesaria cuando las

obras se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

3. Redacción y tramitación

En su tramitación se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo 3º del Título III de la Ley de Suelo.

Los proyectos vendrán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

4. Condiciones y Garantías

En los Pliegos de Condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

5. Contenido

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, acera, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Se deberá incluir un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico de la zona de actuación que abarque los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones o escombreras de nueva creación.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de la maquinaria pesada.

No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria su conexión a la red general.

Artículo 30.5. Proyectos de Parcelación

Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en lotes de terreno o parcelas para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la Ordenación.

Los proyectos de parcelación constituirán el desarrollo de los Planes Parciales, o del presente Plan General cuando no fuera preceptiva la redacción de Plan Parcial.

Los proyectos de parcelación irán suscritos por técnico competente y con visado colegial.

Las parcelas resultantes de la división del suelo ordenado no podrán ser inferiores a la parcela mínima que se fije para cada uso o zona.

Los proyectos de parcelación constarán, como mínimo de:

- Memoria y planos justificativos de que se respetan los criterios y demás determinaciones del Plan Parcial o del presente Plan General.
- Relación de parcelas con sus superficies.
- Consultas urbanísticas como se especifica en el art. 43 de la Ley del Suelo.
- Cédulas urbanísticas de todas las parcelas, de acuerdo con el artículo 44 de la Ley del Suelo, si hubiera sido establecido por el Ayuntamiento.

Artículo 30.6. Proyectos de Reparcelación

1. Definición

Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de ejecución para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan.

Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos.

La reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

2. Objeto

La reparcelación tiene por objeto:

- a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del

aprovechamiento establecido por el Plan.

d) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo urbanizable.

Cualesquiera de estas finalidades justifica por si sola la reparcelación, aunque no concurren las otras.

La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación será necesaria siempre que el Plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas, de la propiedad.

3. Contenido

1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto que deberá constar de los siguientes documentos:

a) Memoria, cuyo contenido deberá referirse a:

- Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.
- Descripción de la unidad reparcelable.
- Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
- Criterios de adjudicación.
- Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

b) Relación de propietarios o interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.

d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan.

e) Cuenta de liquidación provisional.

f) Planos:

f.1. Plano de situación y relación con la ciudad (E: 1/5000).

f.2. Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno (E: 1/500).

f.3. Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute (E: 1/500)

Artículo 30.7. Prescripciones Técnicas

El desarrollo del proyecto de los servicios mencionados se ajustará a los extremos siguientes:

a) Abastecimiento de agua: En las previsiones de los Planes y Proyectos de Urbanismo, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

1.- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.

2.- Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,4. Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial, en el caso de captación no municipal.

b) Evacuación de aguas residuales y pluviales: Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los polígonos donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc. deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s.
- Pozos de cabecera donde practicar la impulsión de agua desde un camión cisterna para la limpieza de la red.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores de 50 m.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

c) Suministro de Energía Eléctrica: El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad que se disponen en el Reglamento de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad pública y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Con todo ello se estará a lo dispuesto en la carta de condiciones facilitada por la compañía suministradora.

d) Alumbrado público: El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e incluso, potenciándola siempre que sea posible.

Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados.

Habrà de cumplir las normas básicas establecidas por el Ayuntamiento, así como la utilización de la luminaria que aquel establezca o estime conveniente.

e) Pavimentación: Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

En las calles de carácter arquitectónico, estético o pintoresco del casco antiguo, se emplearán los pavimentos en base a enlosado, adoquinado o encachado, pudiendo no resaltar las aceras de peatones mediante encintado.

En el resto de las calles se utilizará aglomerado asfáltico en caliente o aquel que ese momento determine el Ayuntamiento.

f) Plantaciones: El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

Se cumplirán los siguientes condicionamientos mínimos:

1. Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y partes ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público.

2. En la elección de las especies de jardín se procurará que sean adecuadas al clima del lugar evitándose el empleo de especies que, por su inadecuación al clima, produzcan un sobrecoste en la conservación de los mismos.

3. En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo que se estimen necesarios, tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

4. En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria, empleándose modelos en uso por el Ayuntamiento.

g) Excavaciones: Cuando hubiera que realizar rellenos sobre excavaciones se exigirá al contratista de las obras que el material utilizado tenga su origen en explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

h) Residuos sólidos: El planeamiento de desarrollo contará en su memoria técnica con un apartado donde se indiquen las medidas necesarias para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generaran durante las fases establecidas en el mismo, proponiendo las medidas necesarias para la correcta gestión de los mismos.

1.- Entre otras medidas, el promotor del planeamiento tendrá que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más favorables para evitar malos olores y derrames; además aparecerá la partida correspondiente en la evaluación económica del proyecto, gasto que ha de ser vinculante en cuanto a su inversión. No obstante, siempre se podrá llegar a un acuerdo con los servicios técnicos de la Corporación Municipal.

Además, el vertedero ha de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas en cada caso (tal es el caso del Decreto 283/1995, de 21 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

2.- Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables.

3.- Ha de justificarse debidamente la existencia de dotación de agua, así como de la ausencia de productos que pudieran provocar impacto negativo en los recursos hídricos de la zona; las redes de saneamiento serán dimensionadas teniendo en cuenta la expansión futura de la zona. En cualquier caso se estará a lo establecido en el Decreto 120/1991. de

11 de junio por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario del Agua.

4.- Todas las medidas correctoras y protectoras que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización, se harán con el grado suficiente que garantice su efectividad, y las que fueran presupuestables se incluirán en su correspondiente partida o en uno nuevo como "Proyecto de mejoras", y las que no fueran presupuestables se incluirá en los Pliegos de condiciones técnicas como por ejemplo "inexistencia de afectaciones al suelo por vertidos".

CAPITULO 31º -REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 31.1. Usos globales en el suelo urbanizable

Los usos globales que se asignan como dominantes, admitidos, incompatibles o preceptivos, corresponden en su terminología y definición a los que se describen a continuación:

1. Residencial mixto. Corresponde a edificaciones en manzana cerrada o semicerrada, con patio de manzana, de parcela o de luces, con un predominio de la vivienda colectiva en convivencia con otros usos compatibles con las mismas. El grado de intensidad de estos usos se determinará en las ordenanzas de cada zona por el Plan Parcial. La altura máxima será de cuatro plantas.

2. Colectiva abierta. Corresponde a edificaciones en bloques aislados o pareados sin patios cerrados, aislados con patios cerrados, bloques en H, separados por espacios libres ajardinados, con un predominio de la vivienda colectiva en convivencia con otros usos compatibles con las mismas. El grado de intensidad de estos usos se determina en las ordenanzas de cada zona por el Plan Parcial. La altura máxima será de 4 plantas.

3. Residencial Unifamiliar intensiva (Grados 2º y 3º). Corresponde a edificaciones para viviendas unifamiliares de una ó dos plantas, desarrolladas en fila alrededor de una manzana con patio de parcela interior, en la que la edificación puede quedar retranqueada respecto a la alineación de la calle, cerrándose ese espacio mediante cerca o tapia, desarrollándose cada vivienda sobre una parcela con su superficie igual o superior a 125 m².

4. Residencial Unifamiliar extensiva (Grado 1º). Corresponde a edificaciones aisladas en parcelas mayores de 700 m² para vivienda unifamiliar de una o dos plantas, en las que la edificación queda retranqueada respecto a los linderos y a la alineación de la calle, cerrándose ese espacio mediante cerca en la que la parte inferior es de fábrica completándose el resto hasta la altura permitida mediante elementos diáfanos o setos y en las que el espacio libre interior es arbolado o ajardinado.

5. Industria en general. Corresponde a la edificación en naves para la transformación y elaboración de productos industriales, que puede incorporar la edificación características para oficinas y dependencias al servicio de la industria. Su disposición puede ser aislada, pareada o en fila de acuerdo con las dimensiones de la parcela y las necesidades de espacio para accesos, aparcamiento y almacenamiento de las materias primas y las elaboradas.

6. Almacenes y Servicios. Corresponde a la edificación en naves propias para el almacenamiento de productos para su comercialización. En su disposición pueden ser aisladas, pareadas o en fila de acuerdo con las dimensiones de la parcela y las necesidades

de espacio para accesos, aparcamiento y almacenamiento cubierto y al aire libre.

7. Espacios libre públicos. Comprende los espacios de dominio y uso público destinado a la plantación de arbolado y ajardinamiento con objeto de favorecer la salubridad, reparo y esparcimiento de la población; protección y aislamiento que lo requieran y conseguir la mejor composición estética del conjunto urbano.

8. Equipo docente, deportivo, comercial y social. Corresponde a los espacios necesarios que dotan al sector del equipamiento que permita cubrir las demandas de tipo docente, deportivo, comercial y social de acuerdo con los estándares del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo o las propias determinaciones de las Normas Urbanísticas.

9. Aparcamiento. Corresponde a los espacios que, en colindancia con la red viaria, se establezcan para cubrir la demanda de espacio para el aparcamiento de vehículos de acuerdo con las características de la ordenación.

Artículo 31.2. Alcance del contenido de los criterios específicos aplicables a cada sector

La regulación de las condiciones con arreglo a las cuales han de desarrollarse los planes parciales de los sectores del suelo urbanizable, se completa con unos criterios específicos que permitan matizar aspectos necesarios para orientar la ordenación de forma que complete y se integre dentro del esquema de planeamiento general.

(Cuadro modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. SUELO URBANIZABLE DE ALMACENES Y SERVICIOS S-22, aprobada definitivamente por la CPOTU el 29/12/2008)

	USOS SUELO	SUPERFICIE TOTAL	VIARIO	EDIFICABIL. GLOBAL	NUMERO PLANTAS	PARCELA MINIMA	NUMERO VIVIENDAS
BAEZA							
S-3	Resid. Mixto	30.900	14.500	0,6	2	120	124
S-4	Resid. Mixto	28.000	4.200	0,6	2	120	108
S-5	Resid. Mixto	22.500	10.700	0,6	2	120	90
S-11	Resid. Unifam. 3º	34.440	12.647	0,6	2	120	120
S-12	Resid. Unifam. 3º	55.135	12.000	0,6	2	120	136
S-13	Resid. Unif. 3º	42.367	11.639	0,6	2	120	161
S-14	Resid. Unifam. 3º	73.222	26.810	0,6	2	120	230
S-16	Industrial	69.000	18.900	1	2	300	---
S-18	Almac.-Serv.	60.408	15.848	0,6	2	140	---
S-22	Almac.-Serv.	39.050	13.500	1	2	140	---
LA YEDRA							
SE-1	Resid. Unif. 1º	12.050	1.000	0,2	2	700	12
SE-2	Resid. Unif. 1º	11.930	2.540	0,2	2	700	10
SE-3	Resid. Unif. 1º	12.400	606	0,2	2	700	13
SE-4	Resid. Unif. 1º	16.480	1.832	0,2	2	700	16
SE-5	Resid. Unif. 1º	10.560	1.594	0,2	2	700	10
SE-6	Resid. Unif. 1º	13.430	2.738	0,2	2	700	12
SE-7	Resid. Unif. 1º	16.950	2.760	0,2	2	700	16
SE-8	Resid. Unif. 1º	28.340	2.380	0,2	2	700	29
SE-9	Resid. Unif. 1º	23.660	4.058	0,2	2	700	22
SE-10	Resid. Unif. 1º	22.080	2.680	0,2	2	700	22

	USOS SUELO	SUPERFICIE TOTAL	VIARIO	EDIFICABIL. GLOBAL	NUMERO PLANTAS	PARCELA MINIMA	NUMERO VIVIENDAS
SE-11	Resid. Unif. 1º	20.440	1.232	0,2	2	700	22
SE-12	Resid. Unif. 1º	16.500	1.884	0,2	2	700	16
SE-13	Resid. Unif. 1º	28.680	2.280	0,2	2	700	30
SE-14	Resid. Unif. 1º	21.740	1.410	0,2	2	700	23
SE-15	Resid. Unif. 1º	23.360	4.144	0,2	2	700	22
SE-16	Resid. Unif. 1º	35.460	3.390	0,2	2	700	36
SE-17	Resid. Unif. 1º	20.000	1.770	0,2	2	700	21
SE-18	Resid. Unif. 1º	80.730	7.366	0,2	2	700	80
SE-19	Resid. Unif. 1º	39.000	4.100	0,2	2	700	40
SE-20	Resid. Unif. 1º	28.000	2.950	0,2	2	700	28
TOTAL	---	936.812	193.458	---	---	---	1.449

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		S-3	
SUPERFICIE TOTAL		30.900 m²	
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL MIXTO	
DENSIDAD MÁXIMA		40 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		124	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,60 m²/m²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Primero	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	D	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	A	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	A	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	I	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		S-4	
SUPERFICIE TOTAL		27.994 m²	
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL MIXTO	
DENSIDAD MÁXIMA		40 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		108	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,60 m²/m²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Segundo	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	D	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	A	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	A	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	I	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		S-5	
SUPERFICIE TOTAL		22.500 m²	

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		S-5	
USO DOMINANTE		RESIDENCIAL MIXTO	
DENSIDAD MÁXIMA		40 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		90	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,60 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Primero	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	D	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	A	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	A	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	I	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			
1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		S-11	
SUPERFICIE TOTAL		34.440 m ²	
USO DOMINANTE		RESID. UNIFAMILIAR 3º	
DENSIDAD MÁXIMA		40 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		120	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,60 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Primero	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	D	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	D	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	I	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		S-12	
SUPERFICIE TOTAL		55.135 m ²	
USO DOMINANTE		RESID. UNIFAMILIAR 3º	
DENSIDAD MÁXIMA		40 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		136	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,60 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		segundo	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	D	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	D	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	I	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		S-13	
--------------------------------	--	------	--

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		S-13	
SUPERFICIE TOTAL		42.367 m ²	
USO DOMINANTE		RESID. UNIFAMILIAR 3º	
DENSIDAD MÁXIMA		40 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		161	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,60 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Primero	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	D	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	D	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	I	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		S-14	
SUPERFICIE TOTAL		73.222 m ²	
USO DOMINANTE		RESID. UNIFAMILIAR 3º	
DENSIDAD MÁXIMA		40 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		230	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,60 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Segundo	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	D	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	D	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	I	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		S-16	
SUPERFICIE TOTAL		57.740 m ²	
USO DOMINANTE		INDUSTRIAL	
DENSIDAD MÁXIMA		0 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		0	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		1,00 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Segundo	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	P
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	I	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	D	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	A	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

(Sector S-16 modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8: Modificación de la delimitación del sector 16", aprobada definitivamente por la CPOTU el 11/10/2001)

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		S-18	
SUPERFICIE TOTAL		60.408 m ²	
USO DOMINANTE		ALMACENES Y SERVICIOS	
DENSIDAD MÁXIMA		0 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		0	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		1,00 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Primero	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	P
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	I	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	A	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	D	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		S-19	
SUPERFICIE TOTAL		57.211 m ²	
USO DOMINANTE		INDUSTRIAL	
DENSIDAD MÁXIMA		0 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		0	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		1,00 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Segundo	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	P
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	I	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	D	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	A	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

(Sector de nueva creación por "MODIFICACIÓN PUNTUAL 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAEZA, aprobada definitivamente por la CPOTU el 21/07/2004)

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		S-20	
SUPERFICIE TOTAL		33.757 m ²	
USO DOMINANTE		INDUSTRIAL	
DENSIDAD MÁXIMA		0 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		0	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		1,00 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Segundo	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		S-20	
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	P
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	I	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	D	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	A	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

(Sector de nueva creación por "MODIFICACIÓN PUNTUAL 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAEZA, aprobada definitivamente por la CPOTU el 21/07/2004)

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		S-22	
SUPERFICIE TOTAL		39.050 m ²	
USO DOMINANTE		ALMACENES Y SERVICIOS	
DENSIDAD MÁXIMA		0 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		0	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		1,00 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		4 años	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	P
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	I	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	A	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	D	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

(Sector de nueva creación por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BAEZA. SUELO URBANIZABLE DE ALMACENES Y SERVICIOS S-22, aprobada definitivamente por la CPOTU el 29/12/2008)

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-1	
SUPERFICIE TOTAL		12.053 m ²	
USO DOMINANTE		UNIFAMILIAR GRADO 1º	
DENSIDAD MÁXIMA		10 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		12	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,20 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Primero	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-2	
SUPERFICIE TOTAL		11.927 m ²	
USO DOMINANTE		UNIFAMILIAR GRADO 1º	
DENSIDAD MÁXIMA		10 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		10	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,20 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Primero	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-3	
SUPERFICIE TOTAL		12.400 m ²	
USO DOMINANTE		UNIFAMILIAR GRADO 1º	
DENSIDAD MÁXIMA		10 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		13	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,20 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Segundo	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-4	
SUPERFICIE TOTAL		16.480 m ²	
USO DOMINANTE		UNIFAMILIAR GRADO 1º	
DENSIDAD MÁXIMA		10 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		16	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,20 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Primero	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	SE-4
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento	

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	SE-5
SUPERFICIE TOTAL	10.560 m ²
USO DOMINANTE	UNIFAMILIAR GRADO 1º
DENSIDAD MÁXIMA	10 viv./Ha.
Nº DE VIVIENDAS	10
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,20 m ² /m ²
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN	Primero
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS	
INTENSIVA	I ESPACIOS LIBRES PUBLICOS P
COLECTIVA ABIERTA	I EQUIPO DOCENTE P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I EQUIPO DEPORTIVO A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D EQUIPO COMERCIAL P
INDUSTRIA EN GENERAL	I EQUIPO SOCIAL P
ALMACENES	I APARCAMIENTOS P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento	

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	SE-6
SUPERFICIE TOTAL	13.461 m ²
USO DOMINANTE	UNIFAMILIAR GRADO 1º
DENSIDAD MÁXIMA	10 viv./Ha.
Nº DE VIVIENDAS	12
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,20 m ² /m ²
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN	Primero
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS	
INTENSIVA	I ESPACIOS LIBRES PUBLICOS P
COLECTIVA ABIERTA	I EQUIPO DOCENTE P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I EQUIPO DEPORTIVO A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D EQUIPO COMERCIAL P
INDUSTRIA EN GENERAL	I EQUIPO SOCIAL P
ALMACENES	I APARCAMIENTOS P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento	

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR	SE-7
SUPERFICIE TOTAL	16.948 m ²
USO DOMINANTE	UNIFAMILIAR GRADO 1º
DENSIDAD MÁXIMA	10 viv./Ha.
Nº DE VIVIENDAS	16
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,20 m ² /m ²
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN	Primero
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS	
INTENSIVA	I ESPACIOS LIBRES PUBLICOS P
COLECTIVA ABIERTA	I EQUIPO DOCENTE P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I EQUIPO DEPORTIVO A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D EQUIPO COMERCIAL P

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-7	
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-8	
SUPERFICIE TOTAL	28.340 m ²		
USO DOMINANTE	UNIFAMILIAR GRADO 1º		
DENSIDAD MÁXIMA	10 viv./Ha.		
Nº DE VIVIENDAS	29		
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,20 m ² /m ²		
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN	Primero		
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-9	
SUPERFICIE TOTAL	23.660 m ²		
USO DOMINANTE	UNIFAMILIAR GRADO 1º		
DENSIDAD MÁXIMA	10 viv./Ha.		
Nº DE VIVIENDAS	22		
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,20 m ² /m ²		
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN	Segundo		
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-10	
SUPERFICIE TOTAL	22.080 m ²		
USO DOMINANTE	UNIFAMILIAR GRADO 1º		
DENSIDAD MÁXIMA	10 viv./Ha.		
Nº DE VIVIENDAS	22		
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,20 m ² /m ²		
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN	Primero		
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-10	
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-11	
SUPERFICIE TOTAL	20.440 m ²		
USO DOMINANTE	UNIFAMILIAR GRADO 1º		
DENSIDAD MÁXIMA	10 viv./Ha.		
Nº DE VIVIENDAS	22		
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,20 m ² /m ²		
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN	Segundo		
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-12	
SUPERFICIE TOTAL	16.512 m ²		
USO DOMINANTE	UNIFAMILIAR GRADO 1º		
DENSIDAD MÁXIMA	10 viv./Ha.		
Nº DE VIVIENDAS	16		
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,20 m ² /m ²		
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN	Segundo		
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-13	
SUPERFICIE TOTAL	28.680 m ²		
USO DOMINANTE	UNIFAMILIAR GRADO 1º		
DENSIDAD MÁXIMA	10 viv./Ha.		
Nº DE VIVIENDAS	30		
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,20 m ² /m ²		
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN	Segundo		
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-13	
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-14	
SUPERFICIE TOTAL	21.740 m ²		
USO DOMINANTE	UNIFAMILIAR GRADO 1º		
DENSIDAD MÁXIMA	10 viv./Ha.		
Nº DE VIVIENDAS	23		
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,20 m ² /m ²		
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN	Segundo		
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-15	
SUPERFICIE TOTAL	23.360 m ²		
USO DOMINANTE	UNIFAMILIAR GRADO 1º		
DENSIDAD MÁXIMA	10 viv./Ha.		
Nº DE VIVIENDAS	22		
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,20 m ² /m ²		
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN	Primero		
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-16	
SUPERFICIE TOTAL	35.460 m ²		
USO DOMINANTE	UNIFAMILIAR GRADO 1º		
DENSIDAD MÁXIMA	10 viv./Ha.		
Nº DE VIVIENDAS	36		
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,20 m ² /m ²		

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-16	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Segundo	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-17	
SUPERFICIE TOTAL		20.010 m ²	
USO DOMINANTE		UNIFAMILIAR GRADO 1º	
DENSIDAD MÁXIMA		10 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		21	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,20 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Segundo	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-18	
SUPERFICIE TOTAL		80.728 m ²	
USO DOMINANTE		UNIFAMILIAR GRADO 1º	
DENSIDAD MÁXIMA		10 viv./Ha.	
Nº DE VIVIENDAS		80	
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,20 m ² /m ²	
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN		Segundo	
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-19	
SUPERFICIE TOTAL		39.000 m ²	
USO DOMINANTE		UNIFAMILIAR GRADO 1º	
DENSIDAD MÁXIMA		10 viv./Ha.	

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-19	
Nº DE VIVIENDAS	40		
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,20 m ² /m ²		
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN	Segundo		
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

1.- CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR		SE-20	
SUPERFICIE TOTAL	28.000 m ²		
USO DOMINANTE	UNIFAMILIAR GRADO 1º		
DENSIDAD MÁXIMA	10 viv./Ha.		
Nº DE VIVIENDAS	28		
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,20 m ² /m ²		
CUATRIENIO PROGRAMACIÓN	Segundo		
2.- TIPOLOGÍAS Y USOS ASIGNADOS			
INTENSIVA	I	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	P
COLECTIVA ABIERTA	I	EQUIPO DOCENTE	P
UNIFAMILIAR INTENSIVA	I	EQUIPO DEPORTIVO	A
UNIFAMILIAR EXTENSIVA	D	EQUIPO COMERCIAL	P
INDUSTRIA EN GENERAL	I	EQUIPO SOCIAL	P
ALMACENES	I	APARCAMIENTOS	P
D= Dominante.- A= Admitido.- I= Incompatible P= Preceptivo, según el reglamento de planeamiento			

TITULO VI. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 32º - DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 32.1. Definición

Constituye el suelo no urbanizable los terrenos que aparecen configurados como tal en los planos de "Clasificación del Suelo", y los que no tengan delimitación de suelo urbano o urbanizable.

Artículo 32.2. Ámbito de aplicación

Las Normas de este título se aplican a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

Artículo 32.3. Objeto

Tienen por finalidad las presentes Normas en este tipo y categoría de suelo establecer las protecciones necesarias en orden a la preservación del suelo del proceso de desarrollo urbano, así como al establecimiento de las medidas encaminadas a la defensa del territorio

y del paisaje.

Artículo 32.4. Régimen urbanístico

Este suelo, independientemente de su clasificación, carece de valor urbanístico como se indica en el art. 48.1 de la Ley del Suelo, contando evidentemente con el valor inicial del mismo, o lo que es lo mismo, el propio que se aplica de los contenidos sobre valoraciones catastrales del suelo rústico.

Si en cualquier momento se produjeran descubrimientos o indicios de los mismos de índole arqueológica, mineralógica, paleontológica, geológica o cultural, (se debe hacer una comunicación inmediata del descubrimiento a la Consejería correspondiente) previa decisión de los organismos competentes, los terrenos afectados estarán sujetos por la suspensión cautelar de licencias para intervenir sobre ellas, en tanto se apruebe el planeamiento general para recoger las determinaciones propias que le fueren de aplicación. Si tuviera el mismo grado de protección que el de los recogidos en las presentes normas, se incluirán en dicho inventario, aplicándoseles la normativa que en ese momento estuviera vigente.

De igual forma si algún suceso natural, de la índole que fuera, provocase la degradación del mismo, no originará una reclasificación del mismo, sino que habrían de ponerse en práctica las acciones necesarias para su recuperación.

Artículo 32.5. Parcelaciones

Las parcelaciones que se realizaran serán rústicas y en base a la Resolución de la Dirección General Desarrollo Rural y actuaciones estructurales de 4 de noviembre de 1996, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza, como implementación de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Estas son:

- Secano: 25.000 m²
- Regadío: 2.500 m²

El cercado de las parcelaciones se hará con malla metálica sobre un zócalo de fábrica (piedra, ladrillo, bloque,...), no superando la totalidad de 3 metros. En el caso de ser un cercado de tipo cinegético se estará a lo establecido en la vigente Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios, Flora y Fauna Silvestres.

Artículo 32.6. Tipo de suelo no urbanizable

Se establecen los siguientes tipos de suelo no urbanizable:

- a) Suelo no urbanizable común, sin protección específica.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección, de acuerdo con las siguientes categorías:

- cornisa sur de la ciudad.
- áreas de interés biótico.
- sitios arqueológicos.
- construcciones rústicas de interés.

- protección de cauces públicos.
- protección de vías de comunicación.

Artículo 32.7. Normas de aplicación en suelo no urbanizable

El suelo no urbanizable estará sujeto en todos los casos al régimen urbanístico del artículo 12 de la Ley del Suelo, con las limitaciones de los artículo 15 y 16 de la misma y con los requisitos del artículo 44 del Reglamento de Gestión, así como las demás condiciones que impongan las Normas con respecto al concepto de núcleo de población y bases objetivas tendentes a impedir su formación, superficie y forma de la parcela mínima, retranqueos y condiciones de uso y estéticas de las edificaciones. En cualquier caso, serán de aplicación los criterios expuestos en los artículos 73 y 98 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 32.8. Definición de núcleo de población

A los efectos de aplicación de estas Normas Urbanísticas se entenderá por núcleo de población el constituido como mínimo por cuatro viviendas, siempre que se de alguna de las siguientes condiciones objetivas:

1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a 4 Ha.
2. La distancia entre los centros de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citadas, sea menor de 80 metros.
3. Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común.

Artículo 32.9. Criterios para impedir formación de núcleos de población

Al objeto de impedir el proceso de desarrollo urbano en el ámbito territorial correspondiente al suelo no edificable y con el fin de que las construcciones se adapten en lo básico el ambiente rural en que van a estar situadas, se exigirá que toda vivienda nueva a construir cumpla las siguientes condiciones:

- a) Se tendrá en cuenta que cada nueva vivienda en relación con cualquier grupo de tres viviendas próximas ya existentes no constituyen núcleo de población, tal como se definió en el artículo anterior.
- b) La parcela en cuyo terreno se pretende construir la vivienda habrá de tener una superficie mínima de 5.000 m².
- c) La distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda ya existente en sus proximidades deberá ser superior a 80 m.
- d) La altura máxima permitida será de 7 m. sobre el nivel del terreno en contacto con la edificación, correspondiente a dos plantas.
- e) Se justificará la edificabilidad necesaria, debiendo ser el retranqueo a linderos 25 m. como mínimo.
- f) A fin de preservar la unidad ambiental del paisaje rural en que va a estar situada la edificación, ésta se adecuará a las tipologías tradicionales de la zona.
- g) Deberán figurar como anexos al Proyecto de edificación un certificado del autor del mismo en el que se exprese que en la fecha de redacción se cumplía la condición c) de este artículo, así como copia del Plano del Catastro de la misma fecha como garantía del

cumplimiento del tamaño de la parcela a que se refiere el apartado b).

Artículo 32.10.- Tratamiento de aguas residuales

Como se establece en el Plan General de Medio Ambiente, se deberá depurar el agua mediante cualquier método técnicamente viable que garantice la no contaminación del suelo, y su posible reutilización, bien encauzando de nuevo esas aguas al río más próximo, o incluso reutilizándola para uso doméstico.

No se permitirá el vertido de aguas residuales a ningún cauce que normalmente esté seco ni aún previamente depurada.

Tan solo se podrá utilizar la fosa séptica en los casos en que por el carácter extensivo de las edificaciones así lo determinen, y previo la presentación de un estudio hidrológico. Las fosas sépticas se adecuarán a lo establecido en la Orden Ministerial de 23 de abril de 1969 del M.O.P. pudiéndose utilizar prefabricadas siempre que se garantice su depuración. Cuando en una zona de 2 Has. de superficie existan más de 4 edificaciones, el Ayuntamiento podrá exigir un sistema conjunto de depuración.

Las explotaciones mineras, canteras, curtidos, textiles, almazaras y en general todas las calificadas como nocivas, en el sentido del RAMINP, deberán estar dotadas de depuración química o físico-química para eliminar de sus efluentes los elementos contaminantes.

Artículo 32.11.- Distancia mínima a límite del Suelo Urbano en Baeza

La distancia mínima al límite del S.U. para cualquier actuación sin que exista un proyecto justificante de la misma es de 500 metros y de 100 metros al límite del S.N.U. de Especial Protección.

Para cualquier tipo de actuación en este caso se necesitará la solicitud oportuna a través de la licencia municipal, y en su caso, al órgano competente oportuno, independientemente de la obligatoriedad del cumplimiento de otras normativas.

Artículo 32.12.- Aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos

1.- Régimen jurídico

Es el establecido por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas y las competencias transferidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía, según Real Decreto 1091/1981, de 24 de abril, Real Decreto 4164/1982, de 29 de diciembre y Real Decreto 639/1985, de 20 de marzo.

Esta Ley está reglamentada según Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto, por el Reglamento General para el Régimen de la Minería.

2.- Ámbito de aplicación

Todo el término municipal salvo lo establecido en el art. 1.2. de la Ley anterior. Para cualquier realización de extracción de áridos en cauces o zonas inundables, será

necesaria la autorización administrativa de la Confederación del Guadalquivir, debiéndose indicar las medidas específicas que se tomarán para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, etc.

En las solicitudes de estas licencias se deberá justificar que no se producirán acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas.

3.- Clasificación de los recursos geológicos

Se establecen tres secciones que resultan modificadas por la Ley 54/1980, de 5 de noviembre*:

- Sección A): Pertencen a ésta los de escaso valor económico.
- Sección B): Pertencen a ésta las aguas termales, las estructuras subterráneas y los yacimientos formados como consecuencia de operación establecidas por esta Ley.
- Sección C): Todos los recursos no establecidos en los anteriores, y sean objeto de aprovechamiento de acuerdo con esta Ley.

* El art. 1 de la Ley 54/1980, de 5 de noviembre, establece lo siguiente:

"1.- Quedan excluidos de la sección C) del artículo 3º de la Ley de Minas de 21 de julio de 1.973, y pasan a constituir una nueva sección, denominada D), los carbones, los minerales radiactivos, los recursos geotérmicos, las rocas bituminosas y cualesquiera otros yacimientos minerales o recursos geológicos de interés energético que el Gobierno acuerde incluir en esta sección, a propuesta del Ministro de Industria y Energía, previo informe del Instituto Geológico y Minero de España.

2.- Cuando lo exijan las necesidades de la economía o de la defensa nacional, el Gobierno, a propuesta del Ministro de Industria y Energía, previo informe del de Defensa, en el segundo caso, podrá incluir en la sección D), mediante Decreto del Consejo de Ministros, otros yacimientos minerales y recursos geológicos.

3.- Los preceptos de la Ley de Minas, de la Ley de Fomento de la Minería y sus respectivas disposiciones complementarias que hagan referencia a la sección C) se entenderán igualmente aplicables a la sección D), sin perjuicio de las salvedades que para ésta se establecen en la presente Ley".

CAPITULO 33º- SUELO NO URBANIZABLE SIN PROTECCION ESPECIFICA (SNU)

Artículo 33.1.- Reservas de suelo no urbanizable para constitución y ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo

De acuerdo con el Capítulo I del Título VIII de la Ley del Suelo, este Plan General puede clasificar Suelo No Urbanizable (Artículo 12 de la Ley del Suelo) sin estar sometido a especial protección para su posible adquisición a fin de ampliar el Patrimonio Municipal del Suelo. Dichos terrenos podrán reclasificarse en Modificación Puntual como urbanizables, siempre y cuando el destino dado sea declarado de utilidad pública (bien como necesidad de ampliación del tejido industrial, equipamentario, etc.).

Artículo 33.2.- Usos permitidos

Los definidos en el Artículo 16 de la Ley del Suelo.

Las condiciones que deberán respetar las edificaciones y construcciones en este tipo de suelo, a efectos de la no formación de Núcleo de Población y en función del uso y destino de las mismas serán las del artículo 32.7 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 33.3.- Actuaciones establecidas

A continuación se agrupan las tipologías de actuación:

1.-Edificaciones destinadas al almacenamiento de aperos de labranza.

Se permitirán las edificaciones de este tipo, en cualquier parcela con independencia de su tamaño, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- a) Superficie: no superará los 50 m².
- b) Altura máxima: tres (3) metros.
- c) Condiciones estéticas:
 - La cubierta será inclinada a dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón, sobre faldones con pendiente superior al 35%.
 - Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o blanqueadas, adecuándose, en cualquier caso al entorno.
- d) Retranqueos: mínimo de quince (15) metros de los linderos con fincas colindantes.
- e) No será de aplicación lo establecido en el Artículo 32.9.
- f) No se podrá realizar más de una edificación por finca registral.

2.- Edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.

Las naves y demás construcciones agrarias que pretendan levantarse en suelo sin planeamiento deberán tener por finalidad la adecuada explotación de los recursos agrícolas, forestales o ganaderos disponibles, ajustarse a las normas que a tal fin tenga establecidas el Ministerio de Agricultura y adaptarse al ambiente rural y paisaje en que se sitúen.

A estos efectos, el expediente de licencia de obras que se tramite por el Ayuntamiento incluirá, al menos, la siguiente documentación:

1. Proyecto suscrito por técnico competente, en el que se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación del peticionario.
2. Certificación de la Cámara Agraria Local expresiva de la superficie y demás medios de producción de que consta la explotación agraria del peticionario de la licencia.
3. Informe favorable de la Delegación Provincial de Agricultura sobre la adecuación del proyecto de edificación a la naturaleza y características de la explotación del peticionario y, en su caso, a las normas establecidas por el Ministerio de Agricultura.

Si en algún caso se pretendiese adaptar para vivienda alguna construcción agraria existente, deberá obtenerse previamente la correspondiente licencia cuya tramitación se ajustará a las

mismas normas y limitaciones establecidas para las viviendas de nueva planta.

Las normas básicas a cumplir para la ejecución de estas construcciones son:

- a) Parcela mínima: 5.000 m².
- b) Retranqueo: a linderos 20 m.
- c) Con el fin de evitar el núcleo de población, la distancia mínima a cualquier otra edificación será de 80 metros para las destinadas a vivienda y de 50 metros para el resto.
- d) Edificabilidad: 0,05 m²/m².
- e) Altura máxima: dos plantas (máximo 7 m.).
- f) Condiciones estéticas:

- La cubierta se resolverá al modo de la arquitectura tradicional, inclinada, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón (se aconseja color caña), sobre faldones con pendiente entre el 35% y los 40°.

- Las fachadas estarán acabadas en piedra vista o encaladas, adecuándose, en cualquier caso al entorno.

3.- Instalaciones destinadas al almacenamiento y depuración de aguas para riego.

Cualquier proyecto de obras cuyo fin sea la intervención en el medio natural, como la construcción de balsas para almacenamiento de aguas destinadas a riego agrícola, deberán adecuarse a la Ley 7/1.994, de 18 de mayo de Protección Ambiental y solicitando la preceptiva licencia urbanística (Artículo 16 de la Ley del Suelo).

Las limitaciones que para este tipo de obras se establecen son:

- Deberán estar vinculadas a la mejora del sistema de riego y ahorro de agua en la explotación.
- Distancia mínima al límite del S.U. de 500 m. y 100 m. al límite del S.N.U. de Especial Protección.
- La distancia mínima entre dos balsas será de al menos 500 m.
- Las características físicas de las balsas son:

DISTANCIA AL LIMITE DEL S.U.	SUPERFICIE LAMINAR	LADO MAXIMO DE LA Balsa
500 m.< D < 1.500 m.	1.500 m ²	50 m
> 1.500 m	10.000 m ²	100 m

- La altura máxima sobre el terreno natural de cualquier punto de los taludes exteriores de la balsa no superior a 7 m.

- Con el fin de evitar o disminuir el impacto generado, se proponen como medidas correctoras entre otras, la creación de franjas de protección en torno a la base del talud de la balsa de 50 m. de ancho destinada a plantación de pantalla verde con graduación en altura de las especies a elegir, decreciendo desde la balsa hacia afuera, plantación de los taludes de la balsa con especies vegetales, en densidad suficiente para garantizar en un año la cobertura del 50% de la superficie.

- Los cercados estarán de acuerdo a las normas que sobre vallados existen y delimitarán el conjunto de la parcela (balsa, zona de plantación, carril de accesos, edificaciones). Así

mismo, se cercará la cumbre de la balsa, de tal forma que el conjunto suponga una protección garantizada para personas y animales.

- Las edificaciones vinculadas a este uso dispondrán de las características de una edificación agropecuaria. No podrá superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados en planta. La superficie ocupada por construcciones descubiertas no computará, y la suma total de superficies cubierta será inferior a doscientos (200) m².

4.- Edificaciones declaradas de utilidad pública o interés social.

Como se indica en el Artículo 16.3 de la Ley del Suelo, "por el órgano autonómico competente se podrán autorizar edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social" de acuerdo con el procedimiento especificado en el referido artículo.

Como características fundamentales a cumplir:

4.1.- Edificaciones vinculadas a la explotación de la red viaria

- a) Parcela mínima: no se propone una parcela mínima.
- b) Edificabilidad: 0,10 m²/m²
- c) Altura máxima: tres plantas (máximo 12 m.).

4.2.- Edificaciones destinadas a la producción industrial o comercial que necesariamente deban emplazarse en este tipo de suelo

- a) Parcela mínima: 5.000 m².
- b) Altura máxima a alero: 9 metros
- c) Retranqueo: a linderos, 10 m.

4.3.- Otras edificaciones o instalaciones en S.N.U. destinadas a uso dotacional público

No se hace necesario matizar sobre cualquier otra edificación a instalar en S.N.U. aunque deberá cumplir lo establecido para las edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria, pudiéndose dejar de cumplir las condiciones urbanísticas anteriormente expuestas, previa declaración de utilidad pública o interés social por parte del Ayuntamiento y autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

CAPITULO 34º-SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (SNU-EP)

El S.N.U. será objeto de Especial Protección, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 17 y 72 de la Ley del Suelo, en las zonas siguientes:

- Cornisa Sur de la ciudad.
- Áreas de interés biótico.
- Zonas(yacimientos)arqueológicas.
- Construcciones rústicas de interés
- Protección de cauces públicos.
- Protección de márgenes de vías de comunicación.

Artículo 34.1. Cornisa Sur de la ciudad

Hay que distinguir dos zonas, teniendo en cuenta que en una de ellas existen restos arqueológicos inventariados y datados:

* Zona del llamado Mirador o Cerro de La Atalaya:

Por ser una zona delimitada en parte por excavaciones arqueológicas, se prohíbe toda actuación tendente al incremento en la construcción edificatoria.

- No se permite ningún uso que no sea de interés público y social, y que expresamente sea solicitado y permitido por la Dirección General de Bienes Culturales

* Zona situada en la falda de la cornisa y bajo la zona verde " Cornisa Sur " en estado de ejecución actualmente.

- No se permitirán otros usos que los relacionados con la actividad agropecuaria,
- No se permite la construcción de nuevas edificaciones; cualquier actuación de reforma o consolidación estructural o de cubrición se hará exclusivamente por motivos de imperiosa necesidad, y nunca se permitirá la ampliación en la ocupación o edificabilidad existente.
- Dentro de un proceso evolutivo y constante, se tendrán que realizar trabajos de adecentamiento de las cubiertas de las edificaciones existentes, por materiales más en consonancia con la arquitectura tradicional, como es el caso de la teja curva de color caña, los mampuestos y enfoscados o encalados, etc.. No se permitirán colores que desentonen con el ambiente natural, ni materiales impactantes como los que propician reflejos.

Artículo 34.2. Áreas de interés biótico

El interés por la defensa del medio natural y sus especies, así como su mantenimiento, hacen que se dispongan de los siguientes criterios de protección.

1.- Regulación genérica

- Se permite la compatibilidad total del uso agropecuario siempre y cuando no suponga la alteración de la vegetación o fauna, o de formaciones geológicas o edafológicas de marcado interés.
- Al mismo tiempo se permiten los trabajos relacionados con la plantación, tala, poda, aclareos, etc., destinados a la buena conservación y mantenimiento de los valores a proteger; se obliga a la regeneración del bosque mediterráneo, en tanto existan sustituciones importantes del mismo, con los fines permitidos por la legalidad vigente, siendo preceptivo en todo caso la obtención de la correspondiente licencia municipal, y pudiendo este Ayuntamiento establecer las especies a plantar.

A) Se permitirá la construcción de edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria, así como las que se destinan al conocimiento y mantenimiento del medio natural, debiendo cumplir, además de la normativa que les sea de aplicación, lo establecido en adelante:

- Parcela mínima: 10 Ha. (100.000 m²).
- Retranqueo: a linderos 25 metros.
- Edificabilidad: 0,01 m²/m²
- Altura máxima: 2 plantas (máximo 7 m.).

Se exceptúan de esta altura las instalaciones no destinadas a vivienda pero que sean necesarias para el desarrollo de la actividad y superen la misma (tolvas, silos, etc.).

- Condiciones estéticas:

Al igual que en las construcciones de tipo agropecuario, la cubierta se resolverá a dos o cuatro aguas, con teja cerámica curva o mixta, de color marrón o caña, sobre faldones con pendientes entre el 35% y los 40°.

Las fachadas estarán acabadas en piedra vista, o encaladas, revestimiento de madera en tablas o rollizos, adecuándose en cualquier caso al entorno. B) También se permite la realización de construcciones e instalaciones vinculadas a la acampada, como se establece en el Artículo 16.3.2ª de la Ley del Suelo, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el Decreto 154/87 de, 3 de junio sobre Ordenación y clasificación de los Campamentos de Turismo de Andalucía (publicado en el BOJA 64 del 21/7/87). Como ordenanzas básicas exponemos:

Parcela mínima: 3 Ha (30.000 m²).

El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca veinticinco (25) metros.

No se podrá ocupar más del 50% de la parcela por el área de acampada y las edificaciones vinculadas, que deberán cumplir lo dispuesto anteriormente, excepto para la parcela mínima.

Queda prohibida la instalación permanente de tiendas o caravanas, salvo en las zonas donde actúen las ordenanzas particulares de los campings legalmente establecidos.

Cuando se establecieran situaciones que se entendiera que pudieran afectar los valores ecológicos objeto de protección, se podrá denegar la licencia.

2.- La Laguna Grande

En lo que se refiere a La Laguna Grande existe una figura de planeamiento de rango provincial por lo que hay que adoptar las directrices propuestas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Jaén, aprobado definitivamente el día 8 de Enero de 1.987, calificada como Paraje Natural y con 260 Has. de superficie, franja de protección integral de 500 metros siéndole de aplicación las normas generales de vertidos, vegetación, protección de la fauna, actividades turísticas y recreativas, vertederos de residuos.

Para hablar de los aprovechamientos establecidos se hace necesario distinguir dos zonas:

La primera de ellas es la propia del espacio natural de la laguna donde el principal aprovechamiento es el olivar de almazara.

La segunda es la delimitada por la Hacienda La Laguna y las demás construcciones que amparan los usos siguientes:

- Escuela de Hostelería
- Museo del Aceite
- Albergue
- Zona lúdico-recreativa
- Espacio adecuado para acampadas
- Zona destinada a cultivos biológicos

Algunos de los problemas que actualmente acosan el espacio natural son:

- Control del nivel y calidad de las aguas.
- Control de la actividad cinegética.
- Adecuación de las márgenes de la laguna natural.

Para evitar posibles interacciones con el medio físico, independientemente que lo que se extraiga en el E.I.A. las normas de protección a emplear son:

Toda la zona natural tiene una protección integral en una franja de 500 metros.

El espacio que reúne las construcciones anteriormente expuestas tiene una protección ambiental de 100 metros, donde no se podrá realizar ningún tipo de construcción cuyo uso sea contrario a alguno de los ya establecidos.

Le son de especial aplicación las Normas Generales 8 (Vertidos), 9 (Vegetación), 10 (Protección de la fauna), 19 (Actividades turísticas y recreativas) y 21 (Vertederos de residuos).

Legislación Específica

- En materia de vertidos:

- * Reglamento de Policía de Aguas (art. 111).
- * Reglamento de Vertidos de Aguas Residuales (art. 1).

- En materia de extracciones:

- * Ley de Aguas.

- En materia de actividades extractivas:

- * Ley de Minas y Decreto 15/10/82 del Ministerio de Industria.

Se establecen además unas recomendaciones básicas de gestión:

- Mantener un control de la calidad y cantidad del agua de la laguna.
- Prohibición del uso de pesticidas en toda la cuenca que vierte a la laguna.
- Prohibición de la caza.
- Control de perforaciones y extracciones de aguas.
- Recuperación del matorral en la cuenca que disminuya la acción erosiva mediante el abandono de las labores de limpieza y arado del olivar, o bien mediante la sustitución paulatina del mismo por la vegetación autóctona.

3.-Cerros y Promontorios

Se prohíbe la realización de cualquier tipo de edificación, construcción o instalación en los mismos siempre y cuando no se demuestre mediante montaje fotográfico o cualquier otro medio, que no se producen interacciones negativas.

- 1.- Las Quebradas
- 2.- Cerro del Rancho
- 3.- Horma del Duende
- 4.- Bosquetes

Con la intención de evitar la modificación natural de éstos, se prohíben construcciones que puedan suponer la destrucción parcial o total de estas zonas naturales. En cualquier caso habrá que atenerse a la aprobación del correspondiente estudio de impacto ambiental.

- 1.- Cerro Román

- 5.- Zonas de interés biótico en el ámbito de ríos y arroyos

Siendo de las pocas fuentes de vegetación habidas en la comarca, con usos y aprovechamientos como la elevación de agua para riego (caso del río Guadalquivir), la caza y pesca bajo acotaciones, las canteras de grava, convendría no ampliar los usos establecidos y por supuesto, e independientemente de lo establecido en la Ley de Aguas, prohibir las construcciones en una franja de 100 metros a ambos márgenes del mismo.

- 1.- Río Guadalquivir
- 2.- Río Torres
- 3.- Casa de Novallas
- 4.- Fábrica-Mina Vega de Santa María

Artículo 34.3. Zonas (yacimientos) arqueológicas

La Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en su artículo 27.5 define como zonas arqueológicas aquellos espacios claramente delimitados en los que se haya comprobado la existencia de restos arqueológicos de interés relevante. En ellas se prohíbe cualquier construcción o actuación que no vaya encaminada a la promoción o la puesta en valor de las mismas. No se podrá actuar sobre ellas sin autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales. Además, los proyectos técnicos de intervención en parcelas, edificios o sitios definidos en este Plan como yacimientos arqueológicos incluirán un Estudio Histórico-Arqueológico sobre la actuación, identificando y definiendo los elementos de interés o no, y las medidas cautelares a tomar.

A continuación, se expone el listado provisional remitido por la Dirección General de Bienes Culturales.

LISTADO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

(Sitios arqueológicos)

CODIGO IDENTIFICACION SITIO ARQUEOLOGICO	NOMBRE	COORDENADAS	TIPOLOGÍA
ANJA0090001	Cortijo del Ahorcado	UTM 30SVH550010	Villa Romana

CODIGO IDENTIFICACION SITIO ARQUEOLOGICO	NOMBRE	COORDENADAS	TIPOLOGÍA
ANJA0090002	Cerro del Alcázar	UTM 30SVH585047	Ciudad Romana y Alcazaba
ANJA0090003	Estación de Begijar	UTM 30SVH527018	Poblado
ANJA0090004	San Buenaventura	UTM 30SVH604075	Villa y Poblado
ANJA0090005	Cerro del Chantre	UTM 30SVG645969	Poblado y Recinto Villa
ANJA0090006	Fuente de la Salud	UTM 30SVH609074	Villa
ANJA0090007	Gil de Olid	UTM 30SVG545997	Poblado
ANJA0090008	Gil de Olid	UTM 30SVG538999	Necrópolis
ANJA0090009	Gil de Olid	UTM 30SVG533001	Villa
ANJA0090010	Hacienda La Laguna	UTM 30SVH518003	Poblado y Cistas
ANJA0090011	Cerro Cerón	UTM 30SVG593969	Recinto
ANJA0090012	Villapardillo (El Tesoro)	UTM 30SVH643004	Villa
ANJA0090013	Piedra del Batán (Cortijo de Nínchez)	UTM 30SVG594968	Villa
ANJA0090014	Gil de Olid	UTM 30SVH525012	Villa
ANJA0090015	Cerro Román	UTM 30SVG625982	Poblado
ANJA0090016	Cerro del Sombreroete	UTM 30SVG606986	Recinto
ANJA0090017	El Tesorico (Cortijo Buenavista)	UTM 30SVG568954	Villa
ANJA0090018	La Rosaleda	UTM 30SVH605088	Villa
ANJA0090019	Jarafe (I)	UTM 30SVG499924	Villa
ANJA0090020	Jarafe (II)	UTM 30SVG509939	Villa
ANJA0090021	Hacienda Mendoza	UTM 30SVG515968	Villa
ANJA0090022	Casería Álamos Blancos	UTM 30SVH624100	Villa Romana (Posible)
ANJA0090023	La Alcoba	UTM 30SVH627071	Villa Romana
ANJA0090024	Pozo Mayor	UTM 30SVH620064	Villa Romana

Artículo 34.4. Construcciones rurales de interés

En general queda prohibida cualquier actuación no destinada a la conservación, mantenimiento o mejora de los hitos reseñados a continuación. En cualquier caso, la realización de cualquier actuación en los mismos requerirá la obtención de licencia municipal, que podrá ser denegada en aras de la conservación o protección de los valores a proteger.

INVENTARIO DE CONSTRUCCIONES RURALES DE INTERÉS CONSTRUCCIONES RURALES

- 1.- Cortijo El Cuartelillo
- 2.- Cortijo El Pelotar
- 3.- Cortijo Don Bernardino
- 4.- Huerta de Peralitos
- 5.- Cortijo Santo Domingo
- 6.- Cortijo Boticario
- 7.- Cortijo Ahorcado
- 8.- Cortijo La Marota
- 9.- Estación Bombeo y Ruinas
- 10.- Cortijo La Orden
- 11.- Cortijo El Plantío
- 12.- Estación Garciez-Jimena

- 13.- Cortijo Villarodríguez
- 14.- Cortijo Las Terreras
- 15.- Fábrica de Harinas. Vega de Sta. María
- 16.- Cortijo Vega Santa María
- 17.- Cortijo La Monja
- 18.- Cortijo Las Montoras
- 19.- Cortijo El Chortal
- 20.- Cortijo Nuevo Chortal
- 21.- Cortijo Buenavista
- 22.- Casa de Ocón
- 23.- Cortijo Doña Mencía
- 24.- Venta Vistalegre
- 25.- Ermita de La Yedra
- 26.- Molino del Comendador
- 27.- Cortijo Villapardillo
- 28.- Cortijo Nínchez

CONSTRUCCIONES RURALES PROPUESTAS

- 1.- Cortijo Gil de Olid
- 2.- Cortijo del Pelotoso
- 3.- Cortijo del Tosco
- 4.- Cortijo Las Casillas
- 5.- Cortijo Hacienda Mendoza
- 6.- Cortijo Herradura
- 7.- Cortijo Las Manillas
- 8.- Cortijo Cañaverál
- 9.- Cortijo Corbera
- 10.- Cortijo Serrana
- 11.- Cortijo Ventanas
- 12.- Cortijo Banderas
- 13.- Cortijo La Rueda
- 14.- Cortijo Ochoa
- 15.- Cortijo Berzas
- 16.- Cortijo Berlanga
- 17.- Cortijo Gordal
- 18.- Cortijo Cerro Caballo
- 19.- Cortijo El Cazar
- 20.- Casa del Distribuidor
- 21.- Casa de las Minillas
- 22.- Casa de la Gramática
- 23.- Casa Los Sánchez
- 24.- Casa de La Tenienta
- 25.- Casa Perales
- 26.- Casería Céspedes
- 27.- Casa Doña Mencía
- 28.- Casa Santa
- 29.- Cortijo Vistalegre
- 30.- Casa Acuña
- 31.- Casería Álamos Blancos

- 32.- Casa Navarrete
- 33.- Casa del Carrascal
- 34.- Casa de Mijo
- 35.- El Cortijuelo
- 36.- Casa de la Encina
- 37.- Cortijo Tío Haro
- 38.- Cortijo Sombrerete
- 39.- Cortijo San Juan Evangelista
- 40.- Cortijo Nuevo La Laguna
- 41.- Cortijo Jarafe

FUENTES Y MANANTIALES

- 1.- Fuente El Piojo
- 2.- Arroyo Matadero
- 3.- Huerto de Rascaviejas
- 4.- Salobreja
- 5.- Cerro Palma
- 6.- Cañada Rosal
- 7.- Fuente El Rubio
- 8.- Fuente Intendente
- 9.- Tres Fuentes
- 10.- Fuente El Olivar
- 11.- Fuente Virgen de la Salud
- 12.- Fuente Santuario de La Yedra
- 13.- Fuente El Fraile
- 14.- Fuente La Pitarra
- 15.- Fuente La Tenienta

CRUCES

- 1.- Cruz de la Asomada
- 2.- Cruz de Baqueta
- 3.- Cruz del Cementerio
- 4.- Cruz del Jabonero

PUENTES

- 1.- Puente del Obispo
- 2.- Puente de Mazuecos
- 3.- Puente de Calatrava

Artículo 34.5. Protección de cauces públicos

Dentro del límite de avenidas normales de los cauces públicos no podrán establecerse edificaciones ni instalaciones que puedan entorpecer el paso de las aguas, dañar los álveos y cauces en épocas de avenidas o signifiquen peligro, para la seguridad de las personas o bienes.

Se prohíbe la instalación de nuevas granjas y estercoleros en el espacio comprendido dentro de cien metros a ambas márgenes de los cauce públicos, debiendo recabar por parte

del Ayuntamiento, como trámite previo a la concesión de la licencia de construcción, el informe favorable de la Comisaría de Aguas para todas las obras e instalaciones que se proyecten realizar dentro de dicha franja, fuera del ámbito delimitado como suelo urbano.

En todo tipo de obras que puedan afectar a los cauces públicos se cumplirá la normativa de la Ley General de Aguas de 29/1985, de 2 de Agosto, el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y disposiciones concordantes; en caso de modificación de la ley actuante en cada caso se atenderán a la vigente en cada momento.

Como zona de protección se establece una franja de cien (100) metros desde el límite de máximo embalse, independientemente de cualquier otra normativa sectorial aplicable, para los embalses existentes en el Término Municipal, en la que no se podrá establecer ningún tipo de construcción o instalación excepto:

- Las vinculadas a tomas de bombeo destinadas a puesta en riego de fincas agrícolas.
- Las edificaciones vinculadas al ocio lúdico o cultural a desarrollar en el entorno de los embalses.
- Cualquier otra de marcada utilidad pública o interés social.

Tanto en plano, como aquí, se marcan los ríos y arroyos que surcan el término municipal:

Ríos

- 1.- Río Guadalquivir
- 2.- Río Bedmar
- 3.- Río Torres

Arroyos

- 1.- Arroyo Salado
- 2.- " Vil
- 3.- " del Umbral
- 4.- " de la Dehesa
- 5.- " de Valdehigueras
- 6.- " los Caballeros
- 7.- " Santo Domingo
- 8.- " Berlanga
- 9.- " Fanegas
- 10.- " Tres Fuentes
- 11.- " Miguel Ibañez
- 12.- " de la Olivilla
- 13.- " del Matadero
- 14.- " de Vallehermoso
- 15.- " de la Yedra
- 16.- " de Matabueyes

Artículo 34.6. Protección de márgenes de vías de comunicación

- a) Carreteras

En lo que respecta a carreteras, y a efectos de la Ley 25/1988, de 29 de julio y más concretamente lo dice en el capítulo III (Uso y defensa en las carreteras), sección 1ª (Limitaciones de la propiedad), se establecen las siguientes zonas:

1.- Zona de dominio público, "... los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de 8 m. de anchura en autopista, autovías y vías rápidas, y de 3 m. en el resto de carreteras, a cada lado de la vía, . . ."

2.- Zona de servidumbre, "... consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el art. 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 m. en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas".

3.- Zona de afección, "... consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m. en autopistas y vías rápidas, y de 50 m. en el resto...".

"A ambos lados de las carreteras estatales se establecen la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes".

"La línea límite de edificación se sitúa a 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 m. en el resto ...". (Art. 25).

"En zona de variante o circunvalación de carreteras se amplía a 100 m." (Art. 25.4).

b) Ferrocarriles

Las líneas de edificación y de cerramiento a lo largo del ferrocarril serán las establecidas por el organismo competente.

c) Caminos

- Se establece una zona de protección a ambos lados de estas vías de dos metros (2 m.) de anchura, sin perjuicio de lo que estableciese otra normativa aplicable, en la que no se podrá realizar ningún tipo de labor con equipos para el trabajo del suelo (gradas, escarificador, vertederas, rulos, etc.), solamente permitiéndose los tratamientos herbicidas destinados a combatir la vegetación adventicia de tipo herbáceo.

- Queda prohibida, salvo servidumbres legales establecidas por otras Administraciones u Organismos Públicos, y en los casos que el Ayuntamiento considere de manifiesta utilidad pública o interés social, la instalación en estas vías y zona de protección de redes de riego, alumbrado o similares, así como cualquier tipo de edificación o instalación.

- Las cunetas de los caminos, elemento fundamental en la conservación de los mismos, deberán encontrarse en perfecto estado de funcionamiento, quedando prohibida su obstrucción y ocupación.

- La realización de salva cunetas para acceso a los distintos predios se realizará mediante caños de diámetro mínimo de 400 mm., estando construidas de tal forma que se garantice

su durabilidad y perfecto funcionamiento de los mismos.

- El cruce de estas vías por redes de distribución de agua, electricidad, para riego estará sujeto a la previa obtención de licencia. Cuando los pasos se realicen subterráneos, deberán adecuarse al siguiente esquema de principio de página siguiente.

- Los cercados de predios se retranquearán tres metros (3 m.) de los mismos, y las construcciones, lo dispuesto por las presentes Normas.

d) Vías pecuarias: Cañadas Reales, Cordeles y Veredas

Teniendo en cuenta su origen se establece como uso dominante el de redes para la trashumancia de ganado, aunque dada la poca importancia que tiene hoy en día, se permiten los usos y edificaciones dispuestos para suelo no urbanizable común, previa autorización de los Organismos competentes, siempre y cuando se cumpla la separación a las márgenes de los mismos.

Se establece una franja de protección inedificable de 10 metros a ambos lados de las mismas y a lo largo de todo su recorrido.

Será de aplicación, en lo que no contravenga lo anterior, lo dispuesto para los caminos públicos.

VIAS PECUARIAS

- 1.- Cañada Real del Puente Mazuecos a Úbeda
- 2.- Cañada Real del Puente Mazuecos a la derecha del Chantre
- 3.- Cañada Real del Puente Mazuecos a Puente del Obispo
- 4.- Cañada Real del Camino Viejo de Jaén
- 5.- Cañada Real de Córdoba por Camino de Begíjar
- 1.- Cordel del Camino de Torres a La Laguna
- 2.- Cordel del Puente Mazuecos a la Argamasilla
- 3.- Cordel del Camino de las Tres Fuentes
- 1.- Vereda de la Carvajala
- 2.- Vereda de la Escarihuela
- 3.- Vereda del Concejo
- 4.- Vereda de San Antonio a Úbeda
- 5.- Vereda del Arco de San Benito a los Cambrones

- 1.- Colada de los Ruedos o Muralla de la Ciudad.

e) La Vía

Denominado de esta forma para homogeneizar con otros municipios afectados por esta infraestructura, el antiguo trazado del ferrocarril Baeza-Utiel, se ha convertido en el itinerario, de los de su tipo, con más posibilidades en las comunicaciones sobre el Suelo No Urbanizable que atraviesa de Este a Oeste el término municipal.

Este uso se permitirá como parte principal de una infraestructura lúdico-cultural con apoyos turísticos, que junto con otros programas de igual índole, posibilitará su reutilización al tiempo que mejorará la calidad del turismo rural, hoy día tan en boga.

Para evitar su desmejoramiento se propone una franja de protección inedificable con un ancho de 50 metros a ambos lados de la misma y a lo largo de todo su recorrido.

Será de aplicación, en lo que no contravenga lo anterior, lo dispuesto para los caminos públicos.

f) Red comarcal de agua de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir

Por ser una red de tipo comarcal, al igual que en otros municipios, se delimita una zona de 10 metros a ambos lados del eje de la conducción, y en todo su recorrido en la que se prohíbe la realización de cualquier instalación, construcción o edificación, no vinculada a la referida conducción.

FINALIDAD DEL INVENTARIO DE USOS Y RECURSOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Como conclusiones al trabajo realizado sobre el inventario de elementos y construcciones de interés, decir que nos lleva a la finalidad con que se acometió el mismo; proponer actuaciones del tipo socio-cultural con intenciones turísticas de modo que se valoren las justas posibilidades de la zona y se potencie algo por lo que cada día se apuesta más fuerte: el turismo rural.

- Así en el caso de los cortijos, se pretende crear una trama apoyada por caminos, de modo que éstos, en la medida que lo permitan sus características tipológicas y el estado de conservación, puedan servir de albergue para ese turismo que desee vivir en esta zona de forma auténtica.

- La vía de ferrocarril Baeza-Utiel se podría utilizar, como elemento globalizador en La Comarca de La Loma, para la comunicación alternativa entre municipios, y de cara al turismo, para ofrecer itinerarios en bicicleta o para caballo y que incluso pudiera existir conexión con las sierras de Cazorla y Segura.

- Como elementos compatibles y complementarios a ese turismo incentivado, figuran las fuentes y pilares históricos, que debido a la buena climatología de los últimos meses se están recuperando, de forma que no solo se recuperarían como motivo arqueológico sino como necesidad imperativa y como recurso fundamental para ofrecer estos servicios.

- Salvo que otros criterios lo decidan en otro sentido, entendemos que la reciente creación e intervención en La Hacienda La Laguna, hacen de ésta el lugar idóneo para llevar a cabo la gestión de este turismo.

CALLEJERO

CALLE O PLAZA	ALTURA	USO
ABEN MOHAMAT	2-5*	R.U. 3º
ACEITUNERO	3	R.M. 1º
AGUA	2A-4*	R.M. 1º
ANIMAS, CNO.	2	R.M. 1º
AGUAYO	3	R.M. 1º
ALCALA	Línea Gráfica	R.M. 1º
ALCALDE PUCHE PARDO, AVDA.	2-4*	R.M. 1º - R.U. 2º
ALCON	2A	R.M. 1º
ALMERIA	3	R.M. 1º
ALONSO RODRIGUEZ	3	R.M. 1º
ALTA	2*	R.M. 1º
ANDALUCIA, AVDA.	3-4*	R.M. 1º
ANDRES DE VANDELVIRA	2	R.M. 1º
ANDRES SEGOVIA	3A-4*	R.M. 1º - R.U. 2º

CALLE O PLAZA	ALTURA	USO
ANGEL LOPEZ SALAZAR	2	R.M. 1º - R.U. 2º
ANGOSTA COMPAÑIA	2	R.M. 1º
ANGOSTA SACRAMENTO	2	R.M. 1º
ANTONIO ACUÑA	2A	R.M. 1º
ANTONIO MACHADO	2	R.U. 2º
ANTONIO MACHADO, Pº	2	R.M. (ord. especif)
ANTONIO MORENO	2	R.M. 1º
ANTONIO MORENO, TV.	2	R.M. 1º
ARCEDIANO, PZA.	Línea Gráfica	R.M. 1º
ARCO DE LAS ESCUELAS	2-3*	R.M. 1º
ARQUITECTO PONS SOROLLA	2	R.U. 2º
ATARAZANAS	Línea Gráfica	R.M. 1º
AZAHAR, EL	2	R.U. 2º
AZULEJOS	3	R.M. 1º
BALCUENDE	2	R.M. 1º
BALLESTEROS	2	R.M. 1º
BARTOLOME RAMOS DE PAREJA	2	R.M. 2º
BEGIJAR	2	R.M. 2º
BOLIVIA	2	R.M. 3º
CABREROS	2	R.M. 1º
CADIZ	3	R.M. 1º
CALDERON	2A	R.M. 1º
CAMBIL	3	R.M. 1º
CAMPANARIO	2 - Protec. valla	R.M. 1º
CANDIDO ELORZA, PZA.	3 y Lín. Gráf.	R.M. 1º
CANENA	2-3*	R.M. 1º - R.U. 2º
CANOVAS DEL CASTILLO, PZA.	Línea Gráfica	R.M. 1º
CAPILLA	2-3*	R.M. 1º
CARDENAL BENAVIDES, PSJE.	Línea Gráfica	R.M. 1º
CARDENAL DAVALOS	3	R.M. 1º
CARMEN	Línea Gráfica	R.M. 1º
CARMEN, TV.	3	R.M. 1º
CASAS NUEVAS	2	R.M. 1º
CHILE	2	R.M. 2º
CIPRIANO ALHAMBRA	Línea Gráfica	R.M. 1º
CIPRIANO TORNERO	Línea Gráfica	R.M. 1º
COBERTIZO	2	R.M. 1º
COCA DE LA PIÑERA	2	R.U. 2º
COLOMBIA	2	R.U. 2º
COMENDADORES	2*, Prot. valla	R.M. 1º
COMPAÑIA	3*, Línea gráf.	R.M. 1º
COMUNIDADES AUTONOMAS	2	R.U. 2º - R.U. 3º
CONCEPCION	3	R.M. 1º
CONDE MEJORADA	2A-3*	R.M. 1º
CONDE ROMANONES	Línea Gráfica	R.M. 1º
CONSTITUCION, PZA.	Línea Gráfica	R.M. 1º
CORDOBA	3	R.M. 1º
CORVERA	3	R.M. 1º
COZAR	3	R.M. 1º
CRISTOBAL LECHUGA	3	R.M. 1º

CALLE O PLAZA	ALTURA	USO
CRUZ VERDE, PZA.	L.G. Prot. val.	R.M. 1º
CRUZ, LA	2	R.M. 1º
CUBA	2	R.U. 2º
CUBILLO	2A	R.M. 1º
CURRUCOTE	2	R.M. 1º
DAMASO ALONSO	3	R.M. 1º
DE LA REDONDA, CNO.	2-4*	R.U. 2º, R.M. 2º , R.M.1º
DE LOS GRANADILLOS	2-3*	R.U. 2º
DIEGO DE HOCES	2	R.U. 2º
DIEGO DE NICUESA	2	R.U. 2º
DIENTES, CJON. DE LOS	Protec. valla	R.M. 1º
DOCTOR OJEDA	Línea Gráfica	R.M. 1º
DON PARDO	2	R.M. 1º
EGIDO	2	R.M. 1º
EL CURA	2-3*	R.M. 1º
ENRIQUE MORENO	3	R.M. 1º
ESCALERILLAS	2	R.M. 1º
ESCOPETEROS	2	R.M. 1º
ESPAÑA, PZA.	Línea Gráfica	R.M. 1º
ESPIRITU SANTO, CJON.	2A	R.M. 1º
FEDERICO GARCIA LORCA	2	R.U. 3º
FELIPE ARCHE	3	R.M. 1º
FERVOROSA	2	R.M. 1º
FRAY TOMAS DE JESUS	4	R.M. 1º
FUENTE DEL MORO	2A	R.M. 1º
GARABATILLO	2	R.M. 1º
GARNICA	2	R.M. 1º
GASPAR BECERRA	2A	R.M. 1º
GENERAL CUADROS	3	R.M. 1º
GENERAL MARCHESIS	2-2A*	R.M. 1º
GENERAL SAMANIEGO, PZA.	Línea Gráfica	R.M. 1º
GILA, LA	2A-3*	R.M. 1º
GLORIA, LA	2	R.M. 1º
GODOYES	2A	R.M. 1º
GONZALO DE BERCEO	2-3*	R.M. 1º - R.U. 2º
GRACIA	3	R.M. 1º
GRANADA	3	R.M. 1º
GRIALES	2	R.M. 1º
GUADIANA	Polígono	Industrial
GUSTAVO ADOLFO BECQUER	2	R.M. 1º
HISTOR. ARGOTE DE MOLINA	2	R.U. 2º
HONDURAS	2	R.U. 2º
HORNO BENAVIDES	2A	R.M. 1º
HORNO BENAVIDES, TV.	2	R.M. 1º
HORNO MERCED	2	R.M. 1º
HORNO MERCED, TV.	2	R.M. 1º
HORNO MUÑOZ	2	R.M. 1º
HUARTE DE SAN JUAN	2	R.M. 1º
HUERTAS, LAS	2	R.M. 1º
IBROS	3	R.M. 1º

CALLE O PLAZA	ALTURA	USO
IGLESIA	Línea Gráfica	R.M. 1º
INTENDENTE PABLO DE OLAVIDE	3-L.G.*	R.M. 1º
ISLA, PZA. LA	2	R.M. 1º
JAEN	3	R.M. 1º
JAIME VICENS VIVES	2	R.U. 2º
JARA, LA	2	R.M. 1º
JORGE MANRIQUE	2	R.M. 1º
JOSE LEON, PZA.	Línea Gráfica	R.M. 1º
JOSE MARIA CORTES	2	R.M. 1º
JUAN CARLOS I	2-3*	R.M. 1º
JUAN RAMON JIMENEZ	2	R.M. 1º
JULIO BURELL	Línea Gráfica	R.M. 1º
JURADO	2	R.M. 1º
JURADO DE LA PARRA	2A	R.M. 1º
LAUREL, EL	2	R.M. 1º
LEONES, PZA. DE LOS	Línea Gráfica	R.M. 1º
LIBERTAD, LA	4	R.M. 1º
LUIS DE GONGORA	2	R.M. 1º
LUPION	2-3*	R.M. 1º - R.U. 2º
MADRE DE DIOS	2-3-4*	R.M. 1º - R.U. 2º
MADRE MONICA	2	R.U. 2º
MAESTRO PALOMINO	2	R.M. 1º
MAGDALENA	2A	R.M. 1º
MAGDALENA, ACERA DE LA	3-3A*	R.M. 1º
MANUEL ACERO	2-4*	R.M. 1º - R.U. 2º
MANUEL MACHADO	2-3*	R.M. 1º
MARQUES DE SANTILLANA	2-4	R.M. 1º - R.U. 2º
MATILLA	3	R.M. 1º
MEJICO	2	R.U. 2º
MERGED, LA	2A	R.M. 1º
MESTA, LA	2	R.M. 1º
MIGUEL DE CERVANTES, PZA.	Línea Gráfica	R.M. 1º
MIGUEL DE UNAMUNO	3	R.M. 1º
MIGUEL HERNANDEZ	2	R.M. 2º
MINAS, LAS	2A-3*	R.M. 1º
MOLINOS, LOS	2A	R.M.1º
MONTALVAS, Pº DE LAS	2	R.U. 1º
MORAGA	2	R.M. 1º
MURALLAS, Pº DE LAS	2	R.M. (ord. espec)
NICARAGUA	2	R.U. 2º
NIÑO JESUS	2	R.M. 1º
NIÑO JESUS, TV.	2	R.M. 1º
NORIAS, PZA. LAS	---	Zonas Verdes
NTRO. PADRE JESUS DEL RESCATE	2	R.U.2º - R.M. 1º
NUEVA DEL ROJO	2	R.M. 1º
OBISPO, Pº DEL	2	R.M. (ord. espec.)
OBISPO NARVAEZ	Línea Gráfica	R.M. 1º
OBISPO ROMERO MENGIBAR	2, Prot. valla*	R.M. 1º
OCHOA, C.J.	2, L.Gráfica*	R.M. 1º
OTESSES	2A	R.M. 1º

CALLE O PLAZA	ALTURA	USO
PABLO NERUDA	2-3*	R.M. 1º
PACHECO DE NARVAEZ	2	R.U. 2º
PALACIO, PZA.	Línea Gráfica	R.M. 1º
PALMA	3	R.M. 1º
PANAMA	2	R.U. 2º
PARAGUAY	2	R.M. 1º
PATROCINIO BIEDMA	3	R.M. 1º
PAZ, LA	3	R.M. 1º
PEDRAZA	2	R.M. 1º
PEDRO FERNANDEZ DE CORDOBA	2	R.U. 2º
PELITRE, C.J.	2	R.M. 1º
PERU, AVDA. DEL	2	R.M. 2º
PEÑA DEL GALLO	2	R.M. 1º
PIEDROLA	2	R.M. 1º
PINTADA ALTA	2-L. Gráfica	R.M. 1º
PINTADA BAJA	2A	R.M. 1º
PLATERIA	Línea Gráfica	R.M. 1º
POETA ALONSO BONILLA	4	R.M. 1º
POETAS, AVDA. DE LOS	2-3*	R.M. 1º - R.M. 2º
PORTALES ALHONDIGA	Línea Gráfica	R.M. 1º
PORTALES CARBONERIA	Línea Gráfica	R.M. 1º
PORTALES MERCADERES	Línea Gráfica	R.M. 1º
PORTALES TUNDIDORES	Línea Gráfica	R.M. 1º
PORTALES ZAPATERIA	Línea Gráfica	R.M. 1º
PRIETO, CTA.	2	R.M. 1º
PRIOR MOLINA	2	R.M. 1º
PUERTA	2	R.M. 1º
PUERTA, TV.	2	R.M. 1º
PUERTA DE CORDOBA	3-L. Gráfica*	R.M. 1º
RAFAEL ALBERTI	2	R.M. 2º
RAMON Y CAJAL	2	R.M. 1º
RASTRO CARNICERIA	3	R.M. 1º
REINOSOS	2	R.M. 1º
REQUENA, PZA.	2	R.M. 1º
RIO DARRO	Polígono	---
RIO GENIL	Polígono	---
RIO GUADALBULLON	Polígono	---
RIO GUADALIMAR	Polígono	---
RIO GUADALQUIVIR	Polígono	---
RIO GUADIANA	Polígono	---
RIO GUADIATO	Polígono	---
RIO JANDULA	Polígono	---
RIO ODIEL	Polígono	---
RODRIGO LOPEZ	2	R.U. 2º - R.M. 1º
RODRIGO PEREZ DE MOLINA	2	R.M. 1º
RODRIGUEZ HARO	2	R.U. 3º
ROMERO, EL	2	R.M. 1º
RUS	2	R.U. 2º
SACRAMENTO	Línea Gráfica	R.M. 1º
SAN ANDRES	Línea Gráfica	R.M. 1º

CALLE O PLAZA	ALTURA	USO
SAN ANTON	2	R.M. 1º
SAN BENITO, CTA.	2	R.M. 1º
SAN BLAS	2	R.M. 1º
SAN CRISTOBAL	2	R.M. 1º
SAN CRISTOBAL, TV.	2	R.M. 1º
SAN FELIPE NERI, CTA.	Catalogado	R.M. 1º
SAN FRANCISCO	3-L. Gráfica*	R.M. 1º
SAN GIL, CTA.	2	R.M. 1º
SAN ILDEFONSO	2-3*	R.M. 1º
SAN JUAN BAUTISTA	Línea Gráfica	R.M. 1º
SAN JUAN DE LA CRUZ	2	R.M. 1º
SAN MIGUEL DE LOS SANTOS	2	R.M. 1º
SAN PABLO	Línea Gráfica	R.M. 1º
SAN PEDRO	2	R.U. 2º - R.M. 1º
SAN VICENTE	3	R.M. 1º
SAN ANA EGIDO	2	R.M. 1º
SANTA ANA EGIDO, TV.	2	R.M. 1º
SANTA ANA VIEJA	2A	R.M. 1º
SANTA CATALINA	2	R.M. 1º
SANTA CATALINA, PZA.	Línea Gráfica	R.M. 1º
SAN CLARA, PZA.	Línea Gráfica	R.M. 1º
SANTA CRUZ	2	R.M. 1º
SANTA CRUZ, PZA.	2-L. Gráfica*	R.M. 1º
SANTA MARIA, PZA.	Línea Gráfica	R.M. 1º
SERRANO, CJ.	2	R.M. 1º
SEVILLA, AVDA.	2-3*	R.U. 2º
SIERRA DE CAZORLA	2	R.U. 2º
SIERRA DE QUESADA	2	R.U. 2º
SIERRA DE SEGURA	2	R.M. 1º
SIERRA DEL POZO	2	R.U. 2º
SIERRA MAGINA	2	R.U. 2º
SOLARES, ACERA	2A	R.M. 1º
SOR FELISA ANCIN	2	R.U. 2º
TEJARES, PZA. DE LOS	2	R.M. 1º
TEJEDORES	2	R.M. 1º
TENORIO, CJON. DEL	3	R.M. 1º
TOMILLO, EL	2	R.M. 1º - R.U. 2º
TORNO MONJAS	2	R.M. 1º
TRAPERO	2	R.M. 1º
TRES FUENTES	4	R.M. 1º - R.M. 2º
TRINIDAD	2-3*	R.M. 1º - R.M. 2º
TRINIDAD, ACERA DE LA	2-3*	R.M. 1º - R.U. 2º
TRINIDAD, TV.	2	R.M. 1º
VALDIVIA, PZA.	2A	R.M. 1º
VALLE	2-3*	R.M. 1º
VALLE, TV.	2	R.M. 1º
VENEZUELA	2	R.M. 1º
VERACRUZ	2	R.M. 1º
VIRGEN DEL ALCAZAR	2	R.U. 3º
YEDRA	2-3*	R.M. 1º

CALLE O PLAZA	ALTURA	USO
ZARCO	2	R.M. 1º

- R.M. nº: Residencial Mixto con Grado.
- R.U. nº : Residencial Unifamiliar con Grado
- * Mirar el plano.

Dentro del recinto delimitado por el perímetro de protección, en cada tramo de manzana comprendido entre dos calles adyacentes consecutivas se tomará como altura máxima de cornisa la que tenga el mayor número de los edificios existentes en este tramo de manzana.”

Lo que se hace público para general conocimiento.

Baeza, 23 de febrero de 2023.- La Alcaldesa-Presidenta, MARÍA DOLORES MARÍN TORRES.