



SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 3)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Resolución de 28 de octubre de 2010, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de marzo de 2010, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Baza, promovido por el Ayuntamiento.

114

Número formado por tres fascículos

Jueves, 18 de noviembre de 2010

Año XXXII

Número 225 (2 de 3)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

RESOLUCIÓN de 28 de octubre de 2010, de la Delegación Provincial de Granada, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 17 de marzo de 2010, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Baza, promovido por el Ayuntamiento.

Para general conocimiento y tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el Registro Municipal de Baza y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumentos urbanístico:

1. Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17 de marzo de 2010 por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística, promovido por el Ayuntamiento de Baza.

2. Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento recogidas en el Anexo de la presente resolución.

Baza. Plan General de Ordenación Urbanística. Ref.ª: 1.040/2005

«Examinado el expediente de Revisión de Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Baza aprobado por el Ayuntamiento en fecha 28 de enero de 2010 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33. 4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado Texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 525/2008 de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, en relación con los artículos 31.2.B) a) y 32.4 de la antes citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio

HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente el mismo a reserva de subsanación de deficiencias, según lo establecido en el artículo 33.2.b) de la LOUA, supeditando, su registro y publicación al cumplimiento de los extremos recogidos en el apartado segundo de esta resolución.

Segundo.

MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

A pesar de las intenciones expresadas en el documento «Anexo Respuesta a los informes sectoriales», el apartado «Justificación del cumplimiento del POTA» se limita a compro-

bar el ajuste de la propuesta a la Norma 45 de POTA, sin llegar a justificar que las determinaciones finalmente escogidas son coherentes con las previsiones del POTA.

En este sentido, se deberá cumplir el artículo 10.3 de la LOUA y la norma 165 del POTA donde se indica que el instrumento de planeamiento urbanístico habrá de establecer de forma expresa en su documentación la coherencia de sus previsiones con el POTA.

Se deberá analizar la propuesta desde la perspectiva del modelo de ciudad propuesto justificando el cumplimiento de los criterios de la Norma 45.

Se deberá justificar la propuesta de incremento de suelo y población no solo desde el límite del POTA, si no también desde el análisis de la necesidad de vivienda y de demanda de vivienda social en el municipio.

Se deberá tener en cuenta para los cálculos de consumo futuro de los recursos hídricos y para el resto de las infraestructuras previstas, la totalidad de los habitantes futuros computando en su totalidad las viviendas del suelo urbano no consolidado.

SISTEMAS GENERALES

- Se deberá justificar por el PGOU el alcance del estándar mínimo entre 5 y 10 m²/habitante de reserva de «SSGG de Espacios Libres» según el artículo 10.1 de la LOUA, incluyendo a los habitantes previstos.

- Se deberá incluir en las fichas de los sectores de la AR-5 que tienen asignada la carga económica de 3,15 euros por cada metro cuadrado de suelo del área de reparto.

- No queda claro en los Sistema Generales de Infraestructuras que parte serán costeados por iniciativa pública o privada. En las fichas de los ámbitos en algunos casos no queda suficientemente claro o no se especifica quien debe costear la urbanización. Se deberá aclarar en cada caso para no dar lugar a confusión.

- Se deberá corregir en el apartado «Objetivos y criterios de ordenación» de las fichas de los sectores (SUS-R-03, SUS-R-04, SUS-R-05 y SUS-R-06) indicando cuales son los sistemas generales adscritos al área de reparto al que pertenece el sector y los sistemas generales que tiene incluido en cada caso cada sector.

- La ficha del ámbito del «PEPCH-01-Alcazaba» (que comprende una zona de suelo urbano consolidado a desarrollar mediante Plan Especial) indica que hay un sistema general adscrito de 16.391 m². Esta superficie se corresponde según las tablas de sistemas generales al SG-EL-02-Parque de la Alameda. Según los planos, dentro del ámbito marcado como «PEPCH-01.Alcazaba» se encuentra el SG-EL-01-Alcazaba, adscrito al área de reparto AR-01a de suelo urbano no consolidado. Se deberá aclarar estos aspectos. Así mismo deberá aclararse la situación del SG-EL-01-Alcazaba ya que en las tablas se indica que es un SG ya obtenido pero aún así se adscribe al AR-01a para su obtención.

- Se considera que las depuradoras de los núcleos deberían tener mayor prioridad, dados los efectos medioambientales que pueden provocar estas carencias.

- Por el carácter singular y la situación donde se encuentra el SG-EQ-03a-Cementerio Existente y el SG-INF-01a-Depuradora de Baza se considera más conveniente excluirlos de la clasificación de suelo, quedando según establece el artículo 44 de la LOUA solamente como Sistemas Generales. Esto es extensible al SG-EL-10-Barranco, SG-EQ-03B-Ampliación del cementerio, SG-V-07-Puente de Barranco, SG-INF-B-Depuradora de Baúl, SG-INF-J-Depuradora de Jámula, SG-INF-S-De-

puradora de Salazar, SG-INF-03-Nuevas Subestación Eléctrica y SG-EQ-05-Palacio de los Enríquez, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención. Se ajustará la planimetría a estas consideraciones.

- En el Plano de «Usos, Densidades y Edificabilidades Globales en Suelo Urbano y Urbanizable» no se han delimitado los Sistemas Generales, estableciendo para estos suelos el uso global del ámbito en el que quedan incluidos (residencial, industrial o terciario). Esta forma de identificar los SG no es correcta, por lo que se deberán identificar los SG en este plano, indicando el Uso de Sistema General que corresponda a cada uno.

- En los planos «Clasificación y Categorías de suelo» y «Ordenación pormenorizada del término municipal» se corregirá la leyenda «Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable».

- En el núcleo de Baza solamente se hayan identificado como sistema general de equipamientos existentes el Hospital y el Cementerio. Se deberá justificar el carácter del resto de equipamientos existentes en el suelo urbano y que han sido identificados en los planos de «B.O.C.1.Ordenación Pormenorizada», aquellos que se integren o deban integrarse en la estructura urbana del municipio deberán clasificarse como SG (teatro, biblioteca, museo, plaza de toros, centros asistenciales, mercado, etc.).

NUEVAS CLASIFICACIONES Y DESCLASIFICACIONES

A) BAZA

Clasificación de S. No Urbanizable de las NNSS a S. Urbano Consolidado:

Se detecta la clasificación directa de los suelos donde se ubican usos privados: parcela residencial (su3) y parcela industrial y equipamiento privado (club de tenis) colindante a la Ctra. de Murcia. No se considera justificada la clasificación directa a S. Urbano Consolidado sin que se haya tramitado ningún instrumento de planeamiento ni cumplidos los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. Por lo que se clasificaran como S. Urbano No Consolidado, sujeto a las correspondientes cesiones y distribución de cargas o se justificará su nueva clasificación.

Desclasificación de S. Urbano de las NNSS que pasa a S. Urbanizable No Sectorizado: Se produce en todo el ámbito del sector SUNS-04 (al sur de la zona de cuevas) y en la parte sur del SUNS-03 (al noreste de la zona de cuevas) pasando de ser parte del ámbito del «Plan Especial Cuevas» de las NNSS a ser S. Urbanizable No Sectorizado. También se produce al suroeste del núcleo en una zona colindante a la A-334 que pasa a ser parte del SUNS-06.

Se deberá justificar estas desclasificaciones, indicando el criterio aplicado y los motivos expresamente en cada caso, por los que no se cree adecuado mantener la clasificación de Urbano, así como identificar a cuál de los apartados del artículo 46 se adscribe cada caso.

Clasificación de S. Urbanizable de las NNSS como S. Urbanizable en Transición:

Los sectores U-15 y parte del U-9 de las NNSS pasan a ser S. Urbanizable en Transición SUS-I-01 y SUS-R-T, respectivamente. Para que las clases de suelo se ajusten a la LOUA estos suelos deben quedar clasificados en la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado.

BAICO

Se ha delimitado un sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-BA-01, que incluye dos pequeñas zonas clasificadas en NNSS como Urbano, lo que hace que se cree una isla de SUC dentro del SUNS. Se deberá justificar estas desclasificaciones, indicando el criterio aplicado y los motivos

expresamente en cada caso, por los que no se cree adecuado mantener la clasificación de Urbano.

EL ROMERAL

Todo el núcleo urbano del El Romeral queda clasificado como Urbano No Consolidado incluido dentro de un Plan Especial de Reforma Interior PERI-RO-01. Se mantiene aproximadamente la delimitación de las NNSS. Dado que PGFOU propone incluir todo el núcleo existente como SUNC, se puede deducir que habrá una serie de propietarios que habrán cumplido sus obligaciones urbanísticas con arreglo al planeamiento y legislaciones anteriores. Por lo tanto, se considera que el Plan Especial de Reforma Interior propuesto en este núcleo debería tener las mismas características que el Plan Especial de Reforma Interior propuesto en la zona de cuevas del núcleo de Baza. Así mismo el Plan Especial que se redacte delimitará aquellas zonas que puedan tener consideración de Suelo Urbano Consolidado.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

- Se deberá indicar en el artículo 11.242 de las «Normas Urbanísticas», que el trasvase de edificabilidad entre usos será posible, siempre que no se alteren los parámetros estructurales determinados por el PGOU para cada sector.

Coeficientes (observación aplicable al suelo urbano no consolidado): El PGOU ha establecido los coeficientes sin incluir y proceso de obtención numérico. Se deberá justificar y motivar los coeficientes utilizados en el cálculo del Aprovechamiento Medio según establece el artículo 61 de la LOUA.

Fichas de sectores: Se recogen a continuación algunos aspectos detectados en los ámbitos de los sectores y las fichas que deberán aclararse/corregirse:

SUS-I-01: Se ha dibujado en los planos de SG un viario perpendicular al nuevo vial de conexión núcleo-A92, pero éste no ha sido considerado como SG incluido en el sector.

SUS-I-02: Según la ordenación del PP-U14, se observa que se han incluido dentro del ámbito del sector SUS-I-02, dos manzanas clasificadas como zona verde de 4.048 m²s cada una, provenientes del Plan Parcial aprobado. En la ficha solamente se explica que se incorpora una zona verde de 4.

SUS-R-01 y SUS-R-02: En los planos de Sistemas Generales aparece el SG viario como existente dentro del sector, sin embargo no se ha especificado que este sector tenga un SG viario incluido. Según el PP-U-8 el polígono 2 (actual SUS-R-01) era deficitario, esto quedará explicado dentro de las observaciones.

SUS-R-03, SUS-R-04 y SUS-R-06: La reserva de dotaciones no alcanza el mínimo del art. 17 LOUA.

SUS-R-05: Parte del SG-V-05 queda fuera del ámbito del sector (rotonda que queda una parte en Suelo no urbanizable y otra parte en suelo urbanizable no sectorizado).

SUS-T-01 y SUS-T-03: Se ha calculado la reserva de dotaciones considerando que el uso global es Terciario, al ser el 51% de la edificabilidad con uso terciario. Se considera más adecuado en este caso calcular para la zona terciaria las reservas según art. 17.1.2^a.c) y para la zona residencial las reservas según art. 17.1.2^a.a). Para el sector SUS-T-03, el ámbito dibujado en la ficha del sector no incluye el SG-EL-09a.

SUS-T-02: se indica que «el plan especial establecerá...» y en la ficha se ha puesto como Figura de planeamiento PP.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El ámbito del SUNS-01 dibujado en la ficha no tiene incluido el SG-EL-09b, deberá corregirse ampliando la zona e incluyéndolo.

La ficha del SUNS-BL-01 indica que uno de los objetivos es «Obtención del suelo necesario para la ubicación de

la depuradora». Se deberá de aclarar este aspecto ya que el SG-INF-B (Depuradora de Baúl) está adscrito al AR-08, que la conforman los dos sectores de suelo urbano no consolidado que se han delimitado en este núcleo.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN SEGÚN EL PGOU)

Estos suelos deberán clasificarse como suelo urbanizable ordenado según establece el artículo 47.a) de la LOUA. Así mismo se adaptarán a esta observación los artículos del documento de Normas Urbanísticas que hagan referencia a estos suelos (art. 2.16 y siguientes y art. 11.222).

Se deberá eliminar el párrafo «...Pasado este plazo, se deberá aplicar, en el caso de que no se hayan previsto, las cesiones exigidas por la LOUA.». Indicando que en caso de incumplimiento de plazos se estará a lo dispuesto al respecto en la LOUA.

La edificabilidad y densidad establecida en cada caso no se corresponde exactamente con la ordenada en el Polígono 1 PP-U9 y PP-U15, según los documento de PP de esta Delegación. Se deberá aclarar/justificar este aspecto en base al documento de planeamiento de desarrollo PP-U9 y PP-U15 vigente.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN

Se deberá aclarar el instrumento de planeamiento que ha ordenado estos suelos.

Se deberá eliminar el párrafo «...Pasado este plazo, se deberá aplicar, en el caso de que no se hayan previsto, las cesiones exigidas por la LOUA.». Indicando que en caso de incumplimiento de plazos se estará a lo dispuesto al respecto en la LOUA.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En todos los ámbitos de Suelo Urbano no consolidado se deberá aclarar qué ámbitos son propiedad del Ayuntamiento indicando para cada uno de ellos el tipo de bien (demanial-patrimonial), así como si se produce desafectación del dominio público.

Se recogen a continuación algunos aspectos detectados en los ámbitos de los sectores y las fichas que deberán aclararse/corregirse:

PERICH-01: Se establece en la ficha que el uso es turístico, el artículo 17 de la LOUA indica que los sectores turísticos tendrán 0,3 m²t/m²s de edificabilidad máxima. Se justificará edificabilidad según art. 17.5 de LOUA.

PERICH-07a: No se entiende a qué se refiere este objetivo de la ficha «Corresponderá al desarrollo del Plan Especial determinar la subdivisión en polígonos con objeto de determinar el alcance de la expropiación únicamente a parte de la misma.». Hay parte del ámbito que tiene ordenanza MC coeficiente: 1,3 y no ha sido considerado para el cálculo del aprovechamiento.

PERICH-07b: Para poder valorar la adecuación urbanística de las determinaciones de este ámbito se deberá aclarar en qué estado urbanístico se encuentra la edificación a la que se hace referencia, cuales son la irregularidades, así como los antecedentes urbanísticos que se han producido para que se haya dado la situación actual así como los acuerdos adoptados para regularizarla. Las reservas mínimas de la LOUA establecidas en la ficha no cumplen el mínimo del 17.1.2.ª) de la LOUA.

UECH:

A pesar de que en el apartado Objetivos y criterios de ordenación se indica que se han adjuntado fichas detalladas

de actuaciones, estas fichas no se han encontrado dentro del documento, por lo que deberán adjuntarse.

PERICC:

La aprobación del PERICC será competencia de la Consejería competente en materia de urbanismo, al llevar aparejado este documento determinaciones propias de la ordenación estructural tales como la delimitación del suelo urbano consolidado y no consolidado.

Con respecto a la estimación de que «Las viviendas existentes serán consideradas como suelo urbano consolidado, quedando por tanto excluidas de la edificabilidad prevista, y libres de cargas», no se considera correcta, de forma que será el PERICC el que determine los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado. En cuanto a la legalidad o ilegalidad de las edificaciones existente deberá hacerse mención expresa a las determinaciones legales de aplicación. Por lo tanto se deberá eliminar el párrafo de la página 36 de la «Memoria de Ordenación» que hace referencia a estos aspectos.

Se deberá indicar en el Plano de Ordenación Pormenorizada que la ordenación pormenorizada del ámbito del PERICC es indicativa.

PERI: Se recogen a continuación algunos aspectos detectados en los ámbitos de los sectores y las fichas que deberán aclararse/corregirse:

PERI-02 y PERI-05: (Recalificación de equipamiento a uso residencial) Se deberá aclarar la titularidad del suelo. En caso de ser bienes demaniales se justificará la desafectación del suelo, así como su destino en el caso de los usos residenciales al artículo 75.1.a) de la LOUA.

PERI-02: Se considera más adecuado en este caso calcular para la zona terciaria las reserva según art. 17.1.2.ª.c) y para la zona residencial las reserva según art. 17.1.2.ª.a).

PERI-05: La reserva de zona verde no alcanza el 10% de la superficie del sector.

Área de Reparto AR-03: Se deberá justificar expresamente que los ámbitos de esta área de reparto, tienen condiciones urbanísticas para ser consideradas «áreas de reforma interior».

PERI-03: La reserva de zona verde no alcanza el 10% de la superficie del sector.

PERI-04: Parece un error la denominación de la ficha «Plan Especial de Reforma Interior-07».

PERI-08: Con respecto a la afección de la A-92, en «Anexo Respuesta a los informes sectoriales» se indica que «En el ámbito del PERI se prevé la Línea de No Edificación siguiendo la envolvente de los edificios ya existentes, ya que de esta manera se respetan los aprovechamientos urbanísticos aprobados que corresponden a los propietarios de estos terrenos.». Este aspecto deberá quedar recogido en la ficha del ámbito.

En los Objetivos de la ficha se indica que tiene adscrito SG-INF-01B y SG-INF-03, pero en las tablas de la Memoria de Ordenación están adscritos al AR-21 y al AR-24, se aclarará este aspecto.

Se deberá aclarar las cesiones y edificabilidad que vienen del PP aprobado y comprobar si la ficha otorga incremento de edificabilidad, de manera que no se disminuya el estándar alcanzado.

UUEE:

Deberán revisarse de forma general el cálculo de las reservas mínimas de dotaciones del artículo 17 de la LOUA de todas las fichas, ya que en aquellos casos en los que el 10% de la superficie del sector es mayor que el valor que se obtiene del estándar mínimo de 18 m²s por cada 100 m²t edificable, la suma de las reservas mínimas de dotaciones establecidas en la

ficha supera el estándar de 30 m²s por cada 100 m²t edificable. Se ha detectado que sucede en la UE-11/UE-19/UE-20.

Fichas: Se recogen a continuación algunos aspectos detectados en los ámbitos de los sectores y las fichas que deberán aclararse/corregirse:

UE-08: (Recalificación de equipamiento a uso residencial) Se deberá aclarar la titularidad del suelo. En caso de ser bienes demaniales se justificará la desafectación del suelo, así como su destino en el caso de los usos residenciales al artículo 75.1.a) de la LOUA. El PGOU deberá prever la ubicación del nuevo Cuartel.

UE-09: Según plano de SG tiene SG viario incluido y existente (rotonda) pero no lo nombra en los objetivos. Según la planimetría parece que no está ejecutado el SG.

UE-11: No se ha tenido en cuenta para el cálculo del aprovechamiento el uso y tipología Cuevas (coeficiente: 1,2) que se ha ordenado pormenorizadamente en el ámbito.

UE-13: Toda la reserva de dotaciones va destinada a equipamiento docente, por lo tanto no se cumple con el mínimo de reserva de zona verde. La reserva de zona verde es obligatoria, por lo tanto se deberá calcular la reserva correspondiente según el artículo 17 de la LOUA.

UE-15: Se ha tenido en cuenta para el cálculo del aprovechamiento el uso y tipología Suburbana SU (coeficiente: 1,4), mientras que el plano está ordenada Unifamiliar adosada UD (coeficiente: 1,5).

Otros núcleos:

PERI: Romeral.

Se deberá corregir la reserva de cesiones para alcanzar lo establecido en el artículo 17 de la LOUA, o justificar si reducción según el artículo 17.2 de la LOUA.

Dado que PGOU propone incluir todo el núcleo existente como SUNC, se puede deducir que habrá una serie de propietarios que habrán cumplido sus obligaciones urbanísticas con arreglo al planeamiento y legislaciones anteriores. Por lo tanto, se considera que el Plan Especial de Reforma Interior propuesto en este núcleo debería tener las mismas características que el Plan Especial de Reforma Interior propuesto en la zona de cuevas del núcleo de Baza. Así mismo el Plan Especial que se redacte delimitará aquellas zonas que puedan tener consideración de Suelo Urbano Consolidado.

UUEE: 3 Áreas de Reparto = 2 con 2 ámbitos y 1 con 3 - Uso global ámbito: residencial

Deberán revisarse de forma general el cálculo de las reservas mínimas de dotaciones del artículo 17 de la LOUA de todas las fichas, ya que en aquellos casos en los que el 10% de la superficie del sector es mayor que el valor que se obtiene del estándar mínimo de 18 m²s por cada 100 m²t edificable, la suma de las reservas mínimas de dotaciones establecidas en la ficha supera el estándar de 30 m²s por cada 100 m²t edificable. Se ha detectado que sucede en todos los sectores de este apartado.

Para el cálculo del aprovechamiento se ha tenido en cuenta el uso y tipología Residencial Mixto RM (coeficiente: 1,4), mientras que en los planos están ordenados otro tipo de usos pormenorizados con distinto coeficiente. Se deberá aclarar este aspecto y volver a calcular en aprovechamiento medio si fuera necesario.

ACTUACIONES FUERA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

La no inclusión de los ámbitos del GRUPO 2 en unidad de ejecución es contradictoria con las propias determinaciones del PGOU en estos ámbitos (se prevé Reparcelación en cada uno de ellos). Por lo tanto se deberá eliminar la consideración de ámbitos fuera de unidad de ejecución, quedando todos ellos dentro de unidad de ejecución al igual que el resto de ámbitos definidos en el suelo urbano no consolidado.

En este sentido, se adecuarán a los estándares de ordenación establecidos en el artículo 17. 1 de la LOUA (75 viv./h y 1,00 m²t/m²s como máximo), justificando el aprovechamiento medio resultante en relación al resto de los ámbitos de Suelo urbano no Consolidado de cada núcleo.

Fichas: Se recogen a continuación algunos aspectos detectados en los ámbitos de los sectores y las fichas que deberán aclararse/corregirse:

SUNC-R-04: Se deberá aclarar si se produce en este ámbito incremento de edificabilidad. En este caso, se deberá aclarar a que es debida la cesión del 10% del aprovechamiento medio y la no previsión de cesiones para dotaciones.

SUNC-R-05: El PPU-3 aprobado ordena esta manzana como:

Manzana M12: 1845 m²s, 8 viv., ordenanza RI-3 superficie construida: 3.690 m²t (edificabilidad: 2,0 m²t/m²s).

En la tabla de la página 43 de documento «Memoria de Ordenación» se establece que la edificabilidad neta es de 2,5 m²t/m²s (4.613 m²t). Por lo tanto en este caso el incremento de edificabilidad entre lo que establece el PP (3.690 m²t) y la nueva edificabilidad que establece el PGOU (6.273 m²t) es mayor (2.583 m²t de incremento en vez de 1.660 m²t que se ha calculado en el PGOU), por lo tanto hacen falta más cesiones que las establecidas en la ficha.

Se aclarará que el 10% reaprovechamiento medio de cesión es solamente con respecto al incremento.

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Actuaciones aisladas en suelo urbano.

A pesar de que se indica que se han adjuntado fichas para cada una de las que se encuentran en el Conjunto Histórico de Baza, estas fichas no se han encontrado dentro del documento, por lo que deberán adjuntarse.

Estrategia de reubicación y compensación de dotaciones:

Se estima que la justificación recogida en el PGOU con respecto a la «Estrategia de reubicación y compensación de dotaciones» se realiza en función de distintos equipamientos y zonas verdes dentro del núcleo urbano.

Se considera que los equipamientos eliminados son Sistemas Generales de equipamientos. El PGOU no justifica expresamente que estos Sistemas Generales que se eliminan se compensen con nuevos sistemas generales previstos, en este sentido la compensación de sistemas generales debe realizarse a nivel de Plan General en relación con las previsiones del PGOU (en el caso de la Estación de Autobuses se considera justificado, por haberse previsto una nueva estación). Por lo que se deberá expresamente justificar la previsión y ubicación de los nuevos Sistemas Generales que sustituyen a los Sistemas Generales eliminados (con el mismo uso equipamental que se ha eliminado).

Además, se deberá indicar expresamente que dado que la nueva calificación de los suelos desafectados es residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1.a) de la LOUA.

Se deberá determinar la calificación de los suelos situados entre el campo de fútbol, la Avenida de Andalucía y la Alameda (no queda clara la trama del plano de Ordenación pormenorizada).

La parcela donde está ubicada la «Universidad de Educación a Distancia» según los planos de ordenación pormenorizada, está calificada como Residencial Manzana Cerrada. Se aclarará el uso pormenorizado del suelo existente indicando si esta parcela debe tenerse en cuenta en la «Estrategia de reubicación y compensación de dotaciones».

Cambio de condiciones particulares de edificación.

Se deberá justificar que las alteraciones de tipología no atribuyen un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente. Según el artículo 45.2.B.b) de la LOUA las zonas donde esto ocurra deberán ser consideradas como Suelo Urbano No Consolidado. Para justificar la equivalencia tipológica se elaborará una tabla en la que se comparen las condiciones particulares de edificación de las tipologías de las NNSS con sus equivalentes establecidos en los planos de ordenación pormenorizada del PGOU.

Se especificará en los planos de ordenación pormenorizada el significado de las letras + b, + a y + s junto al número de plantas de la edificación.

Suelos urbano consolidado provenientes de PP aprobados.

Se han comprobado las calificaciones establecidas en las PP (documentos de la Delegación) y se han detectado algunos errores de equivalencia entre ordenanzas asignadas en los planos de ordenación pormenorizada, que deberán aclararse o subsanarse.

Plan Especial Alcazaba:

Se deberá aclarar a que suelos se refieren los 16.391 m²s de SG adscrito (coincide con la superficie de la Alameda SG-EL-02) y la gestión.

Se completará la ficha con los parámetros estructurales de aplicación.

NORMAS URBANÍSTICAS

- Se deberá ampliar el tamaño de la letra del documento «Normas Urbanística» ya que resulta de difícil lectura.

Se han detectado una serie de deficiencias que afectan a los Títulos: TÍTULO II. Régimen urbanístico del suelo.

TÍTULO III. Intervención en el mercado del suelo y la edificación, TÍTULO IV. Los sistemas generales, TÍTULO V. Condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, TÍTULO VII: Desarrollo de la ordenación, gestión y ejecución del planeamiento, TÍTULO VIII. Intervención municipal para el control de la edificación y el uso del suelo, Título X. Normas básicas de edificación, usos del suelo y urbanización y TÍTULO XI. Condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, que deberán subsanarse adecuándolos a las prescripciones legales en vigor.

SUELO NO URBANIZABLE

Categorías.

Se deberá completar el capítulo de Ordenación y Protección del SNU en la Memoria de Ordenación, recogiendo las dos nuevas categorías de SNU de Protección por Legislación Específica: Monte Público GR_10.58 JA Cuevas del Quemado y Patrimonio Histórico-Yacimientos Arqueológicos: BIC y entorno de protección (200 m).

En la cartografía se incluye un apartado que se denomina Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable vinculados al desarrollo de infraestructuras y de la red viaria. Así mismo, se identifican en la tabla de Sistemas Generales adscritos a áreas de reparto, a obtener por compensación. Ç

El art. 44 de la Ley 7/2002, establece que los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención. Por tanto, se considera oportuno eliminar, de la denominación de los sistemas generales, «en suelo no urbanizable»

ADECUACIÓN AL PEPMF

La protección de AG-8, no se contempla como tal en el PGOU, sino que figura incluido en la protección por planeamiento urbanístico en la categoría de Vegas del Río de Baza. Se deberá diferenciar esta zona de especial protección y aplicar la norma 41 del PEPMF para la regulación de usos.

Se considera oportuno que las normas específicas de regulación de usos en los espacios catalogados, normas 37, 38 y 41, se transcriban en el documento de Normas Urbanísticas para completar el art. 5.41,

Se deberá corregir la fecha de aprobación definitiva del PEPMF, 6 de marzo de 1987, publicado en BOJA 61, de 27 de marzo de 2007.

ADECUACIÓN A NORMATIVA SECTORIAL

Se deberá cartografiar la superficie que ocupa el embalse de Negatín.

Se advierte que en la zona de Dominio Público Hidrológico, Cauces y Riberas, se establece entre los usos permitidos, los de «Usos de ocio y recreo» y «Plantación de vegetación arbórea y arbustiva de ribera», tanto en la zona de servidumbre como en la zona de policía. Estos usos deberán adecuarse a la normativa sectorial correspondiente.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

Se eliminará el art. 5.26.1.b) sobre la posibilidad de segregar parcelas para la localización de usos y construcciones de interés público autorizados.

En cuanto a los parámetros establecidos en el art. 5.32:

- Se deberá establecer una distancia mínima entre edificaciones permitidas (no sólo entre viviendas).

- Se deberá incrementar la distancia mínima a suelos clasificados de los núcleos secundarios y polígonos industriales, igualándolo con la distancia a Baza (250 m). Incluso se propone una distancia mínima de 500 m.

- Se deberá especificar las limitaciones a la realización de edificaciones, derivadas de la superficie adscrita a las edificaciones.

- En las categorías de especial protección por este plan, se establecen usos susceptibles de autorización, en cada subcategoría se enumeran una serie de usos y se prohíben «todos los demás». Por tanto, para determinar cuáles son los usos prohibidos se debería elaborar una relación de usos contemplados en este plan donde se incluyen los susceptibles de autorización y los usos prohibidos.

- Se deberá establecer que las condiciones de aplicación a las edificaciones permitidas son las establecidas en la Sección 2.ª de la Ordenación Pormenorizada del SNU, art. 11.278 hasta 11.290, sobre condiciones para la implantación de las edificaciones.

SNU de Carácter Natural o Rural.

- De forma genérica, se deberá revisar y establecer, en cada tipo de uso y edificación permitida, los parámetros relativos a la regulación de:

a) Núcleo de población: distancia a suelo urbano o urbanizable, distancia entre edificaciones y parcela mínima a efectos de edificación.

b) Reducir los porcentajes de ocupación que superen el 25% (porcentaje de la normativa vigente).

a) La altura máxima permitida no podrá superar 2 plantas y 8 m (normativa vigente), salvo excepciones puntuales que se deberán justificar en el proyecto.

b) Establecer retranqueo a linderos.

c) Sobre tramitación. Se deberán especificar las actuaciones sujetas a licencia municipal solamente, y las actuaciones que deben tramitar previamente

un Proyecto de Actuación o Plan Especial. Así mismo, se deberá indicar la obligatoriedad del pago de la prestación de garantía y de la prestación compensatoria, según lo previsto en el art. 52.4 y 5, de la Ley 7/2002, LOUA.

- d) Se eliminará la posibilidad de obtener los servicios urbanísticos de las redes municipales, en cualquier actuación en esta clase de suelo.

- Se deberá incluir la actividad de producción de energía mediante fuentes renovables en los usos de infraestructuras y establecer unas condiciones mínimas de implantación.

- Se deberá eliminar de los usos de infraestructuras el abastecimiento de carburantes e incluirlo en los usos de utilidad pública e interés social.

- Se deberá eliminar la posibilidad de construir viviendas que no estén vinculadas a la explotación agraria y ganadera (art. 11.281.4 y art. 11.290)

- Se deberá ampliar las condiciones de implantación de las viviendas ligadas a la explotación agropecuaria, estableciendo unas condiciones mínimas que justifiquen la necesidad de dicha construcción para atender las tareas de la explotación.

- Se deberá completar las condiciones mínimas para la implantación de Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas.

- En el art. 11.283.2 Otras Industrias, se eliminará que la edificabilidad sea de 7.500 m² y la parcela mínima de 15.000 m². Se regularán otras condiciones que incrementen la parcela mínima y disminuya la superficie construida permitida. En todo caso, estas condiciones deberán incluirse en el apartado 4.

- Se deberá unificar la regulación del uso infraestructuras regulado en los arts. 11.280 y 11.285. En cuanto a su tramitación, unas actuaciones estarán sometidas a únicamente a licencia municipal y otras, como Actuaciones de Interés Público, deberán tramitar previamente un Proyecto de Actuación o Plan Especial.

- Las edificaciones previstas en el art. 11.289 están reguladas en el arts. 11.284 y 11.287, por tanto, se integrarán en sus respectivos apartados.

- Se deberá completar el art. 11.286, con la regulación de la actividad Instalaciones turísticas en superficies superiores a 50 Ha, permitida en SNU de Carácter Rural Jámula.

EDIFICACIONES EXISTENTES

- Se deberá aportar un inventario de edificaciones existentes, no catalogadas, y establecer una regulación específica.

Tercero. Se cumplimentarán los informes sectoriales en concreto:

Se deberá incluir en las fichas de los ámbitos que estén afectados por «accesos y glorietas» la respuesta al punto de Obras Públicas el 28 de noviembre de 2007.

Se deberá incluir en las fichas de los ámbitos que estén afectados por las carreteras, la contestación al punto 4 del informe anteriormente mencionado.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40.3 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se incorpora como Anexo a esta Resolución el Condicionado de la DIA.

Con respecto al condicionado 2, se ha detectado que algunas de las correcciones que se enumeran en el documento «Respuesta a los Informes Sectoriales», no han quedado recogidas en el documento de PGOU Aprobado Provisionalmente con fecha 28/01/2010. Se verificará la inclusión de todos los aspectos requeridos en la DIA.

En relación al puntos 2 y 5 del informe de la Agencia Andaluza del Agua, se deberá recoger en todas las fichas de ordenación la obligación del planeamiento de desarrollo de ser informado por la Agencia Andaluza del Agua para comprobar que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos. Así mismo, en las fichas de los ámbitos que contengan terrenos en zona inundable se obligará a que el planeamiento de desarrollo precise un estudio hidrológico e hidráulico de detalle ... que permita reconocer la zona inundable de período de retorno de 500 años.

Cuarto. Esta Resolución se notificará al Ayuntamiento de Baza e interesados.

Una vez subsanado el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado el 17 de marzo de 2010, procede su publicación.

Contra la presente Resolución, dada su naturaleza de disposición administrativa de carácter general únicamente cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Granada, 28 de octubre de 2010.- La Delegada, María Nieves Masegosa Martos.

ANEXO

ÍNDICE RESUMIDO

TÍTULO I.	ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS
TÍTULO II.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II.	CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO
Sección 1ª	Régimen Urbanístico del Suelo Urbano
Sección 2ª	Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable
Sección 3ª	Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable
Sección 4ª	Régimen Transitorio
CAPÍTULO III.	ALTERACIONES EN LA ADSCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO Y DEL CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN ATENCIÓN AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE PLAN
TÍTULO III.	INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II.	EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LOS INSTRUMENTOS PARA SU GESTIÓN, AMPLIACIÓN, CONSERVACIÓN Y CONTROL
Sección 1ª	El Patrimonio Municipal de Suelo
Sección 2ª	Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo
CAPÍTULO III.	LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA
Sección 1ª	Disposiciones Generales
Sección 2ª	La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General
Sección 3ª	La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo
Sección 4ª	De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento
Sección 5ª	Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública
CAPÍTULO IV.	EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS
TÍTULO IV.	LOS SISTEMAS GENERALES
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II.	REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES
Sección 1ª	Sistema General de Comunicaciones
Sección 2ª	Sistema General de Espacios Libres
Sección 3ª	Sistema General de Vías Pecuarias
Sección 4ª	Sistema General de Equipamientos
Sección 5ª	Sistema General de Infraestructuras
CAPÍTULO III.	OBTENCIÓN DE LOS SUELOS PARA SISTEMAS GENERALES
CAPÍTULO IV.	COLABORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO, PROMOTORES O URBANIZADORES EN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL
Sección 1ª	Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución y Suelo Urbanizable Sectorizado
Sección 2ª	Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado
CAPÍTULO V.	PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL

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

CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II.	LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
Sección 1ª	Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado
Sección 2ª	Ordenación Estructural de las Distintas Zonas
CAPÍTULO III.	LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Sección 1ª	Ordenación Estructural de las Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado
Capítulo IV.	LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO
Sección 1ª	Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado
Capítulo V.	LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Sección 1ª	Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable
Sección 2ª	Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado
Sección 3ª	Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado
CAPÍTULO VI.	LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
Sección 1ª	Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado
Sección 2ª	Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación Estructural de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado
CAPÍTULO VII.	LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE
Sección 1ª	Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable
Sección 2ª	Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos
Subsección 1ª	Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones
Subsección Segunda	Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos
Subsección Tercera	Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos
Sección 3ª	Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por este Plan General
Subsección Primera	Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica
Subsección Segunda	Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial
Subsección Tercera	Suelo No Urbanizable de Especial Protección por este Plan General
Sección 4ª	Ordenación del Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado
Sección 5ª	Medidas de Protección Contra Incendios Forestales

TÍTULO VI. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I.	PUBLICIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
CAPÍTULO II.	INFORMACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LOS PLANES A LOS ADMINISTRADOS
TÍTULO VII.	DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
CAPÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO II.	INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN
CAPÍTULO III.	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
CAPÍTULO IV.	INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

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

CAPÍTULO I:	LICENCIAS URBANÍSTICAS.
Sección 1ª:	Actividades sujetas y clases de Licencias.
Sección 2ª:	Licencia de Parcelación.
Sección 3ª:	Licencia de Obras.
Sección 4ª:	Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.
Sección 5ª:	Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos.
Sección 6ª:	Eficacia de las Licencias.
Sección 7ª:	Situación fuera de ordenación.
CAPÍTULO II:	EL DEBER DE CONSERVACIÓN.
Sección 1ª:	Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles.
Sección 2ª:	Declaración de Ruina.
Sección 3ª:	Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares.
TÍTULO IX. LOS SISTEMAS LOCALES.	
CAPÍTULO I:	DISPOSICIONES GENERALES.
CAPÍTULO II:	SERVICIOS.
CAPÍTULO III:	SISTEMAS LOCALES.
TÍTULO X: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.	
CAPÍTULO I:	DISPOSICIONES GENERALES.
CAPÍTULO II:	NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN.
Sección 1ª:	Condiciones de la Parcela.
Sección 2ª:	Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.
Subsección Primera:	Definición y Aplicación.
Subsección Segunda:	Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.
Subsección Tercera:	Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.
Subsección Cuarta:	Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.
Subsección Quinta:	Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.
Sección 3ª:	Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios.
Subsección Primera:	Condiciones de Calidad.
Subsección Segunda:	Condiciones Higiénicas de los Locales.
Sección 4ª:	Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios.
Subsección Primera:	Dotación de Agua.
Subsección Segunda:	Dotaciones de Comunicación.
Subsección Tercera:	Servicios de Evacuación.
Subsección Cuarta:	Instalaciones de Comfort.
Sección 5ª:	Condiciones de Seguridad en los edificios.
Sección 6ª:	Condiciones Ambientales.
Sección 7ª:	Condiciones de Estética.
CAPÍTULO III:	NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS.
Sección 1ª:	Condiciones Comunes a todos los usos.
Sección 2ª:	Uso Residencial.
Sección 3ª:	Uso Industrial.
Subsección Primera:	Condiciones de la Industria en General.
Subsección Segunda:	Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales.
Sección 4ª:	Uso Tercario.
Subsección Primera:	Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje.
Subsección Segunda:	Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.
Subsección Tercera:	Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.
Subsección Cuarta:	Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas.
Subsección Quinta:	Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Campamento.
Subsección Sexta:	Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento.
Subsección Séptima:	Agrupaciones Terciarias.
Sección 5ª:	Uso Equipamiento.
Sección 6ª:	Uso Espacios Libres.
Sección 7ª:	Uso Infraestructura.
Subsección Primera:	Condiciones Particulares del uso pormenorizado Vial.
Subsección Segunda:	Condiciones Particulares del uso pormenorizado Centros de Transporte e Intercambiadores.
Subsección Tercera:	Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.
Sección 8ª:	Uso Agropecuario.
CAPÍTULO IV:	NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN.
Sección 1ª:	La Urbanización de los Espacios Viales.
Sección 2ª:	La Urbanización de los Espacios Libres.
Subsección primera:	Espacios Libres exteriores al Conjunto Histórico.
Subsección segunda:	Espacios Libres interiores al Conjunto Histórico.
Sección 3ª:	La urbanización del Conjunto Histórico de Baza.
Sección 4ª:	Las Infraestructuras Urbanas Básicas.
TÍTULO XI. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.	
CAPÍTULO I:	DISPOSICIONES GENERALES.
CAPÍTULO II:	NORMAS DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO.
CAPÍTULO III:	LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.
Sección 1ª:	Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.
Sección 2ª:	Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior.
Sección 3ª:	Normas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas.
Sección 4ª:	Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado.
CAPÍTULO IV:	LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
Sección 1ª:	Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.
Sección 2ª:	Normas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas y sectores de Suelo Urbano no Consolidado.
Sección 3ª:	Las normas de aplicación del Régimen Transitorio.
Sección 4ª:	Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.
Sección 5ª:	Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado.
Sección 6ª:	Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado.
CAPÍTULO V:	LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
Sección 1ª:	Determinaciones que configuran la ordenación del suelo urbanizable sectorizado.
Sección 2ª:	Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo.
Subsección primera:	Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.
Subsección Segunda:	Contenido de los Planes Parciales.
Subsección Tercera:	Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales.
Subsección Cuarta:	Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales.
Subsección Quinta:	Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales.
Sección 3ª:	Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado.
Sección 4ª:	Alecciones Ambientales en el Suelo Urbanizable Industrial.
CAPÍTULO VI:	ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO HASTA QUE SE PRODUZCA SU SECTORIZACIÓN.
CAPÍTULO VII:	LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE.
Sección 1ª:	Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.

Sección 2ª.	Disposiciones generales.
Subsección Primera:	Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones.
Subsección Segunda:	Determinaciones de carácter particular de los usos y las edificaciones.
Sección 3ª:	Ordenación de las distintas zonas de Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
TÍTULO XII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL Y SUPRAMUNICIPAL.	
CAPÍTULO I:	DISPOSICIONES GENERALES.
CAPÍTULO II:	LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.
CAPÍTULO III:	LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.
CAPÍTULO IV:	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.
CAPÍTULO V:	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.
Sección 1ª:	Disposiciones Preliminares.
Sección 2ª:	Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección.
Sección 3ª:	Condiciones comunes a todos los niveles de protección.
Sección 4ª:	Protección de Edificaciones de Valor Monumental (VM).
Sección 5ª:	Protección de Edificaciones de Valor Singular (VS).
Sección 6ª:	Protección de Edificaciones de Valor Tipológico (VT).
Sección 7ª:	Protección de Edificaciones de Valor Ambiental (VA).
Sección 8ª:	Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.
Sección 9ª:	Normas de Procedimiento.
Sección 10ª:	Deberes generales de conservación de los inmuebles.
Sección 11ª:	Declaración de ruina y demolición de las edificaciones.
Sección 12ª:	Expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo.
Sección 13ª:	Agregaciones y segregaciones.
CAPÍTULO VI:	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.
Sección 1ª:	Disposiciones Preliminares.
Sección 2ª:	Niveles de Cautela Arqueológica. Zonificación.
Sección 3ª:	Sujetos responsables de las Actividades Arqueológicas.
Sección 4ª:	Normas de Procedimiento.
CAPÍTULO VII:	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y AMBIENTAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO.
CAPÍTULO VIII:	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.
CAPÍTULO XI:	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL.
CAPÍTULO X:	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL NO INCLUIDO EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE BAZA.
CAPÍTULO XI:	NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.
Sección 1ª:	Protección del Paisaje Urbano.
Sección 2ª:	Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación.

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

Artículo 1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial.

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

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

- Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.
- Contiene las disposiciones necesarias, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.
- Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el término municipal y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.
- Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.
- Establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado.
- Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado.
- Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección y estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.
- Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en la LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección; identifica y establece la normativa necesaria para los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado; y especifica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos no previstos.

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

- Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las normas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.
- Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.
- Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.
- Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.
- Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas, así como para el suelo urbanizable no sectorizado, hasta tanto se produzca su sectorización.
- Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.

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

Artículo 1.2 Vigencia del Plan General.

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

Artículo 1.3 Innovaciones del Plan General.

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

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

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

- Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.
- Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigen una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
- Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
- Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.
- Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.
- Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
- Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

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

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

- Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan General en sus respectivos ámbitos.
- Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General.
- El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.
- La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este Plan General indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.

- e. El plano de Ordenación del Conjunto Histórico de Baza, expresa la ordenación con contenido de protección para dicho ámbito. Su contenido tiene integralmente carácter de ordenación estructural.
- f. El plano de Determinaciones de Ordenación Completa del Suelo No Urbanizable, expresa la ordenación del suelo no urbanizable de carácter natural o rural y el resto de determinaciones no estructurales relativas al suelo no urbanizable. Su contenido tiene integralmente carácter de ordenación pormenorizada.
- g. El plano de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada de los Núcleos Urbanos, expresa la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Este plano contiene las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de tipologías de edificación y usos pormenorizados para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, la delimitación de las unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter no estructural. Su contenido tiene integralmente carácter de ordenación pormenorizada.
- h. El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

Artículo 1.5 Interpretación del Plan General.

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

Artículo 1.6 Comisión de seguimiento del Plan General.

1. A fin de realizar un seguimiento del cumplimiento de objetivos y estrategias globales, desarrollo urbanístico, interpretaciones, actuaciones singulares no normalizadas etc. de este Plan, es necesario crear una Comisión de Seguimiento que valore los aspectos fundamentales del mismo, evitando de igual modo que se convierta en otro filtro administrativo más o duplicar la gestión administrativa ya sea municipal o autonómica, sobre todo para aquellas actuaciones que están regladas y normalizadas en este Plan y que por tanto la responsabilidad decisoria o de aprobación debe recaer de forma exclusiva de las administraciones que tenga/n en ese momento las competencias urbanísticas, patrimoniales, arqueológicas etc.
2. Actuaciones que deben ser tratadas y analizadas en esta Comisión:
 - a. Cumplimiento de los Objetivos y Estrategias globales del Plan
 - b. La procedencia en su caso de la posible Revisión del Plan, ya sea parcial o total.
 - c. Propuesta de Actuaciones Singulares no regladas en el Plan.
 - d. La Revisión del Catálogo de Protección del Patrimonio en su caso.
 - e. La correcta cumplimentación de las Fichas de Catálogo previsto por el Plan.
 - f. Otras actuaciones que a juicio del Ayuntamiento de Baza o de la Consejería de Cultura sea necesario analizar.
3. La Comisión de Seguimiento estará compuesta por las siguientes administraciones y/o colectivos fundamentalmente:
 - a. Ayuntamiento de Baza.
 - b. Consejería de Cultura.
 - c. Consejería de Medio Ambiente

- e. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
- f. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.
- g. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.
- h. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.
- i. Las modificaciones del Catálogo que se aprobarán como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

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

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

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

- a. La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.
- b. Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.
- c. El plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación, zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido y los Núcleos de Hábitat Rural diseñado considerados por el Plan. Su contenido tiene integralmente carácter de ordenación estructural.
- d. El plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para el suelo urbano consolidado y, en su caso, sectores de suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable, ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, las áreas de definición de usos incompatibles en el suelo urbanizable no sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter estructural. Su contenido tiene integralmente carácter de ordenación estructural.

d. Diputación de Granada.

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

4. Las reuniones se realizarán por convocatoria del Presidente a todos los miembros de la Comisión de Seguimiento con al menos dos días hábiles antes para las Convocatorias de Urgencia y diez días hábiles antes para las Convocatorias ordinarias.
5. La Comisión de Seguimiento se reunirá al menos dos veces al año, ya sea en convocatoria ordinaria y/o de Urgencia. Independientemente de la Comisión de Seguimiento, los Ayuntamientos podrán crear un órgano colegiado de Coordinación con la Consejería de Cultura que se regulará según la legislación vigente.
6. Las decisiones de la Comisión tendrán el carácter de Informe no vinculante que se elevará o tramitará a la/s Administración/es competente/s para su aprobación si procediera y/o conocimiento.

Artículo 1.7 Vigilancia y Control Ambiental.

1. El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas del presente Plan.
2. El Programa de Vigilancia y Control Ambiental deberá contener los siguientes aspectos:
Comprobación de que las actuaciones derivadas del planeamiento, incluidos los posibles planes de desarrollo, contienen todas las medidas ambientales protectoras, correctoras o compensatorias que se definen en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración Previa.
Dichas medidas ambientales, así como su presupuestación y programación deberán presentarse como condición al desarrollo urbanístico de los suelos.
3. Si el Programa de Vigilancia y Control Ambiental detectara una desviación de los objetivos ambientales señalados, el ayuntamiento adoptará las medidas correctoras necesarias.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.1 La Clasificación del Suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal, excluidos los sistemas generales de interés supramunicipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable sectorizado, suelo urbanizable no sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección, suelo no urbanizable de carácter natural o rural y suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

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

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

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

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

- Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.
- La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

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

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

dotaciones de infraestructuras básicas o aparcamientos. Será posible en todo caso el uso privativo bajo dominio público, de acuerdo con lo establecido en la legislación de bienes de las corporaciones locales.

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

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

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

- El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.
- Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:
 - Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.
 - Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.
 - Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

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

Sección 1ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.

Artículo 2.5 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado.

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

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

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

- Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
- Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

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

Artículo 2.6 Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

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

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

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

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

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

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

Artículo 2.7 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 2.8 Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

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

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

a. La vigencia de la ordenación detallada determina:

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

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

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

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

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

I. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

II. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

III. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excedentes se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y

restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

I. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

II. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

III. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

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

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

Artículo 2.9 Condición de Solar.

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

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

Sección 2ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.

Artículo 2.10 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. En el suelo urbanizable ordenado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del Artículo 2.4 anterior incluyen:

- Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.
- Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.
- Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 2.11 Régimen de Suelo Urbanizable Ordenado.

El régimen del suelo urbanizable ordenado, es el siguiente:

- La vigencia de la ordenación detallada determina:
 - La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
 - La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del Artículo 2.4 y en el apartado 2 del artículo anterior.
 - El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del Artículo 2.4, y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del Artículo 2.4 y en el apartado 1 del artículo anterior.
 - La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.
 - La afectación de los recursos, sean estos monetarios, de suelo o de aprovechamiento, obtenidos, en su caso, por el municipio para la urbanización de los sistemas generales a la ejecución real y efectiva de los mismos.
- Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:
 - La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.
 - La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

iii. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excedentes se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- i. Firma en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- ii. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- iii. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- iv. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslado de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
- v. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.12 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del Artículo 2.4 anterior incluyen:

- a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.
- b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.
- c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del Artículo 2.4 anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

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

Artículo 2.13 Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

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

construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Artículo 2.14 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable no sectorizado los derechos previstos en el apartado 1 del Artículo 2.4 incluyen:

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

2. En el suelo urbanizable no sectorizado los deberes son los señalados en el apartado 2 del Artículo 2.4 anterior.

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

Artículo 2.15 Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

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

2. Sobre esta clase de suelo podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Sección 3ª. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.16 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

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

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

cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

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

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

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

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

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

Artículo 2.17 Régimen del Suelo No Urbanizable.

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

a. Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el Artículo 2.16.1.a. anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales.

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

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

I. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

II. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

III. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

IV. Las características propias de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

V. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

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

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

c. Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

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

4. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía del diez (10%) por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

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

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

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

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

Sección 4ª. Régimen Transitorio.

Artículo 2.18 Definición

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

Artículo 2.19 Aplicación

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

Artículo 2.20 Alcance

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

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

CAPÍTULO III. ALTERACIONES EN LA ADSCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO Y DEL CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN ATENCIÓN AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE PLAN.

Artículo 2.21 De Carácter General.

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

2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

Artículo 2.22 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que Conllevan la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no incluidos en el Plan General como zonas especialmente protegidas, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 2.23 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.

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

2. La entrada en vigor de Planes Especiales de los indicados en el apartado anterior, cuyas determinaciones establezcan el cese de la protección de suelos no urbanizables especialmente protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable especialmente protegido a los correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna.

Artículo 2.24 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Sectorización.

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

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

Artículo 2.25 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

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

Artículo 2.26 Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

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

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

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

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 3.1 Criterios Generales.

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

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

- El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:
 - Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.
 - Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.
 - Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.
 - Posibilitar la implantación en el municipio de actividades productivas singulares no previsibles desde este Plan General.
 - Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.
 - Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.
 - Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia.
 - Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.
- El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:
 - Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.
 - Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.
 - Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.
 - Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.
 - Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

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

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

- El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.
- La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 3.4 Naturaleza de los bienes públicos

1. Clases de Bienes según los usos:

- Bien de dominio público o demanial: Bien perteneciente a las Entidades Locales, destinados a usos y servicio público (art. 79.3 LRRL).
- Bienes de uso público local. Caminos, plazas, calles, paseos, subsuelo, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales, cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad Local.
- Bienes de servicio público. Los destinados directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades Locales y a la prestación de servicios públicos o administrativos.
- Bien patrimonial. Son los bienes patrimoniales o de propios los que, siendo propiedad de la Entidad Local, no estén destinados a uso público, ni afectados a algún servicio público y puedan ser enajenados, constituyendo fuente de ingresos para el erario de la Entidad (art. 6.1 R.B.).

2. Afectación y Desafectación al dominio público.

- La afectación al uso público es el acto formal por el que un bien adquiere la titularidad pública y se integra en el dominio público en virtud de su destino y de las correspondientes previsiones legales.
- La desafectación al uso público es la situación jurídica por la que un bien público deja de pertenecer al dominio público. En tal caso, el bien se convierte, salvo el supuesto de desafectación por causas naturales, en bien patrimonial de la administración y podrá enajenarlo.

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

Sección 1ª. El Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.5 Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

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

Artículo 3.6 Naturaleza.

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

Artículo 3.7 Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

De acuerdo con el artículo 70.2 de la LOUA, el Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la reglamentación

vigente y, al menos el siguiente: los bienes que lo integran y los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

Artículo 3.8 **Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.**

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

De conformidad con el artículo 71 de la LOUA el Ayuntamiento o el organismo o entidad gestora del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos previstos en el apartado anterior, podrán recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, para su constitución, ampliación y, en general, gestión del mismo.

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

El Patrimonio Municipal de Suelo y el resto de Patrimonios Públicos de Suelo que pudieran poseer terrenos en el ámbito municipal, establecerán cauces adecuados de colaboración para la mejor consecución de los objetivos señalados en el Artículo 3.2 anterior.

Artículo 3.9 **Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.**

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

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, se considera que existe justificación para la enajenación no vinculada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los siguientes casos:

- I. Cuando la ubicación del suelo haga previsible su destino para segunda residencia o residencia turística.
- II. Cuando el planeamiento prevea sobre las parcelas de referencia otros usos no residenciales en una proporción de edificabilidad superior al 25% de la destinada al uso residencial.
- III. Cuando, según las determinaciones del planeamiento, la media de superficie construida por vivienda supere en un 20% la superficie máxima para las viviendas sometidas a algún régimen de protección.
- IV. Cuando los suelos se ubiquen en una zona que, por la mayoritaria existencia de viviendas protegidas en la misma, haga recomendable la promoción de otro tipo de viviendas.
- V. Cuando el suelo se localice en unidades de ejecución, u otros ámbitos urbanísticos, cuyo aprovechamiento corresponda mayoritariamente al Patrimonio Municipal de Suelo o a otros patrimonios públicos de suelo, pudiendo dar lugar la total utilización para viviendas protegidas del suelo a zonas urbanas no diversificadas socialmente.
- VI. Cuando el precio final medio de la edificación residencial en la zona donde se localicen los suelos supere en un 30% el precio máximo de venta de la edificación residencial protegida.

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

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

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

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

Este artículo queda referido al artículo 76 de la LOUA.

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

Artículo 3.12 **Reservas Municipales de Terrenos.**

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

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

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

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

Artículo 3.14 **Derecho de Superficie.**

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

Artículo 3.15 **Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.**

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

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

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

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

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

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

Sección 1ª. Disposiciones Generales.

Artículo 3.18 **Criterios Generales.**

1. En cumplimiento del apartado 1.A.b) del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el Artículo 3.2 anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la previsión del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la previsión del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.

3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

todo caso, el porcentaje destinado a Viviendas de Protección Local de precio tasado no podrá exceder del cincuenta (50%) por ciento del total precalificado como protegido genéricamente.

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

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

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

Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda, deberán contener determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en función de las condiciones del mercado del suelo y la edificación en el momento de su formulación.

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

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

2. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas, así como el tipo y clase de protección a que quedan vinculadas.

3. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes Parciales o Especiales, en desarrollo de determinaciones contenidas en el planeamiento jerárquicamente superior, se regulará por lo establecido en el Artículo 3.21 anterior.

4. Con independencia de las determinaciones que este Plan General o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

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

Artículo 3.24 Criterios Generales.

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.

2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial prevista en este Título.

3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aun cuando si podrán adecuarse en función de:

- a. Las características concretas de las tipologías utilizadas.

Artículo 3.19 Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. El presente Plan distingue dos tipos básicos de viviendas sujetas a algún régimen de protección:

- a. Las Viviendas de Protección Oficial.
- b. Las Viviendas de Protección Local.

2. Se considerarán como Viviendas de Protección Oficial aquellas que así sean calificadas por la Administración Autonómica, en virtud de disposiciones autonómicas o estatales, y que comporten: la limitación de la superficie útil por vivienda; la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirentes. A los efectos de este Plan, y el planeamiento que lo desarrolle, la enumeración de las clases de vivienda de protección oficial se regirá por el Plan Concertado de Vivienda y suelo vigente (2008-2012).

3. Se considerarán como Viviendas de Protección Local las que el Ayuntamiento califique como tales, en virtud de las disposiciones del presente Plan o de sus propias Ordenanzas Municipales y que igualmente comporten: la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirentes. A los efectos de este Plan, el planeamiento que lo desarrolle y la regulación de las Ordenanzas Municipales, estas viviendas podrán ser de dos clases:

- I. Viviendas de Protección Local de régimen general, cuando su precio de venta sea el mismo o inferior al de las Viviendas de Protección Oficial de régimen general.
- II. Viviendas de Protección Local de precio tasado, el resto.

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

Salvo determinación específica del presente Plan General, o el planeamiento que lo desarrolle, para un sector o área determinado, se considerarán permitidas las siguientes compatibilidades:

- a. Las Viviendas de Protección Local podrán ser sustituidas total o parcialmente y en cualquier momento por Viviendas de Protección Oficial.
- b. Las Viviendas de Protección Oficial podrán ser sustituidas total o parcialmente y en cualquier momento, previa autorización municipal, por Viviendas de Protección Local de régimen general, cuando no sea posible en los plazos previstos su calificación provisional, con base en el agotamiento de los cupos o de las posibilidades de financiación. La autorización municipal antes indicada, se entenderá concedida con la calificación de las viviendas como de protección local de régimen general.

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

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

Artículo 3.21 Determinaciones de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

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

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

3. En el supuesto de que este Plan no determine la adscripción a un tipo de protección específica, el porcentaje de las viviendas o de la edificabilidad protegida de un determinado sector o área que pueda acogerse a la protección local lo determinará el Ayuntamiento previamente a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo. En

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

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

Artículo 3.29 Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones:

a. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, siempre que dentro del mismo sector o área de planeamiento se adopten las medidas compensatorias precisas para cumplir las determinaciones establecidas por este Plan General o por los Planes de Sectorización.

b. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o un cambio no compatible en tipo o clase según lo previsto en el Artículo 3.20 anterior, o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.

c. Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.

3. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

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

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

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

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

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

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

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

b. La ubicación espacial de las tipologías y de los tipos y clases de protección.

c. La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.

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

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

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

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

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

Artículo 3.27 De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. La distribución del tipo y clase de las viviendas protegidas, cuando ésta no estuviera recogida en el planeamiento jerárquicamente superior, su calificación cuando no estuvieran previstas, o la ampliación de la edificabilidad a ellas destinada, obligará a la aplicación de los coeficientes de uso y tipología correspondientes al tipo y clase de viviendas protegidas calificadas para el cálculo del aprovechamiento medio propio del sector o área de planeamiento previsto en el artículo 61.5 de la LOUA.

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

3. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a la calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

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

Artículo 3.28 Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

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

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

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

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

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

Artículo 3.32 Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Reglamento de desarrollo de la LOUA que lo regule, excepto que éste fijara un plazo inferior.

2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:

- a. Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.
- b. Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.

3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:

- a. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el Conjunto Histórico.
- b. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Centro.
- c. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
- d. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
- e. Resto de zonas urbanas.

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1 Definición y Clases.

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

Artículo 4.2 Sistemas Generales y Sistemas Locales.

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

Artículo 4.3 Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

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

Artículo 4.4 Tipos de Sistemas Generales.

- En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:
 - Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.
 - Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 4.5 Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

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

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

Artículo 4.6 Sistemas Generales de Interés Municipal.

- Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.
- Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.
- La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

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

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

Artículo 4.8 Desarrollo de los Sistemas Generales.

- La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan General. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1 a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.
- Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.
- La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

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

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.

Sección 1ª. Sistema General de Comunicaciones.

Artículo 4.9 Composición del Sistema General de Comunicaciones.

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

Artículo 4.10 Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.
2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

Artículo 4.11 Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.
2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.
3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 4.12 Composición y Regulación del Subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera.

1. El subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por estar destinadas a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector del transporte, así como a facilitar la localización de las actividades relativas al transporte, a la logística y a la distribución y contratación de mercancías.
2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 5/2001, por la que se regulan las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección 2ª. Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 4.13 Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
2. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está integrado por los siguientes tipos de áreas:
 - a. Parques Urbanos.
 - b. Parques Suburbanos.
 - c. Áreas de Ocio.

Artículo 4.14 Composición y Regulación de los Parques Urbanos.

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

2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:
 - a. Las destinadas al propio mantenimiento.
 - b. Las destinadas a aseos públicos.
 - c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Artículo 4.15 Composición y Regulación de los Parques Suburbanos.

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

2. En los Parques Suburbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:
 - a. Las destinadas al propio mantenimiento.
 - b. Las destinadas a aseos públicos.
 - c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
 - d. Las destinadas a las instalaciones directamente vinculadas y al servicios de la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libre y relacionadas con las características del Parque Suburbano de que se trate, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

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

Artículo 4.16 Composición y Regulación de las Áreas de Ocio.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Áreas de Ocio los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados temporal o permanentemente para la realización de actividades lúdicas y de ocio, tales como ferias, verbenas, reuniones públicas o similares, o que soporten instalaciones destinadas a actividades recreativas o expositivas y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

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

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

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

Sección 3ª. Sistema General de Vías Pecuarías.

Artículo 4.17 Composición del Sistema General de Vías Pecuarías.

El Sistema General de Vías Pecuarías está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de Vías Pecuarías y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

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

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

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

Artículo 4.19 Regulación del Sistema General de Vías Pecuarías.

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

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

3. Las actuaciones administrativas relativas a la desafección, modificación o sustitución de Vías Pecuarías se realizarán conforme a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarías y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Los usos de los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarías se regularán por lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarías y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarías de la Comunidad Autónoma de Andalucía, estando prohibida la ocupación definitiva o interrupción, incluidos los cercados de cualquier tipo, de las Vías Pecuarías del municipio salvo que se autorice según lo establecido en dichas disposiciones.

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

Sección 4ª. Sistema General de Equipamientos.

Artículo 4.20 Composición del Sistema General de Equipamientos.

1. El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se

señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

2. El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:

- a. Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.
- b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- c. Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:
 - I. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.
 - II. Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.
 - III. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, etc.
 - IV. Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.
 - V. Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
 - VI. Abastos, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.
- d. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.
- e. Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

Artículo 4.21 Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.

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

Artículo 4.22 Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. El régimen de las modificaciones se regula en el artículo 36 de la LOUA y por lo tanto la sustitución de los usos dotacionales deberá ajustarse a las reglas establecidas en este artículo de la ley. (Desafectar el suelo de un destino público deberá contemplar las medidas compensatorias, justificar la innecesariedad de su destino previo informe de la consejería competente, si el uso es residencial, se deberán prever Sistemas generales y el destino será el previsto en el artículo 75.1.a) de la LOUA, y se requerirá dictamen favorable del consejo consultivo).
3. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.
4. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Dotacional General no se considerará sustitución a los efectos del apartado 1 del presente artículo.

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

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

Artículo 4.23 Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.

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

Sección 5ª. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4.24 Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones.
2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:
 - Las infraestructuras del ciclo del agua.
 - Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.
 - Las infraestructuras de defensa hidráulica.

Artículo 4.25 Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el 4.8. anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.
2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.
3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.
4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.

5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

Artículo 4.26 Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.
2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.
3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:
 - a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
 - b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.
5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.
6. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.
7. En cualquier caso, las infraestructuras de saneamiento y depuración de las aguas residuales urbanas, deberán contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
8. El vertido final de las aguas depuradas deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.

Artículo 4.27 Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/baja, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.
2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.
3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:
 - a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

- a. Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
 - b. Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.
 - c. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.
4. Los Planes de Sectorización prevén la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.
 5. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, este podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

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

1. Los suelos de sistemas generales adscritos a áreas de reparto a efectos de la asignación y materialización del aprovechamiento que les corresponda y que no estuvieran adscritos a sectores o unidades de ejecución concretos excedentarios de aprovechamiento en el presente Plan General o por los Planes de Sectorización, y que no hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación se adscribirán a los sectores o unidades de ejecución en su área de reparto mediante el siguiente procedimiento:
 - a. En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable ordenado:
 - I. En el sistema de cooperación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la información pública del proyecto de reparcelación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.
 - II. En el sistema de compensación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.
 - b. En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable sectorizado, previamente a la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.
2. En cualquiera de los supuestos anteriores, la adscripción se formalizará mediante la inmediata ocupación directa de los suelos de sistemas generales adscritos. En el supuesto del apartado b anterior, el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa inmediata o por diferirla hasta el momento procedimental indicado en el apartado a, según el sistema de actuación que corresponda.
3. El Ayuntamiento podrá resolver no adscribir total o parcialmente los suelos de sistemas generales que correspondan al aprovechamiento excedentario del sector o unidad de ejecución de que se trate, actuando en consecuencia, y a todos los efectos, como titular de dicho aprovechamiento excedentario.

Artículo 4.31 Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

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

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

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

- b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
- c. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

7. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:
 - a. No sean adecuadas para el orden urbanístico.
 - b. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.
 - c. Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

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

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a impedir las inundaciones de los suelos urbanos y urbanizables por avenidas ordinarias o extraordinarias de los cauces fluviales y a evacuar las aguas interiores a los recintos defendidos, que se señalen como tales por el planeamiento urbanístico o se determinen en proyectos aprobados de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos.
2. La alteración funcional de las instalaciones e infraestructuras existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.
3. Las infraestructuras e instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica son compatibles espacialmente con los sistemas generales o locales de comunicaciones y espacios libres.

CAPÍTULO III. OBTENCIÓN DE LOS SUELOS PARA SISTEMAS GENERALES.

Artículo 4.29 Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.
2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.
3. El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección 2ª. Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.**Artículo 4.36 Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

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

CAPÍTULO V. PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL.**Artículo 4.37 Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.**

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

Artículo 4.38 Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.
2. El presente Plan General contiene igualmente la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, considerándose que las actuaciones necesarias para la obtención del suelo, en su caso, deberán ser ordenadas por la Administración competente en la prestación del servicio, para cumplir la programación propuesta. Esta programación tiene exclusivamente carácter recomendativo a efectos de la necesaria coordinación para la ejecución de este Plan.
3. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo, directivo o recomendativo, según se trate de sistemas generales que deban ejecutar los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones, el Municipio u otras Administraciones distintas a la municipal.

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

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5.1 Contenido y Alcance.

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

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

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

Artículo 5.2 Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

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

CAPÍTULO II. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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

Artículo 5.3 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.
3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

Artículo 5.4 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

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

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título X, Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. Las Normas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.5 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

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

2. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último ni la densidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 5.6 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:

- a. En el suelo de aplicación directa de las Normas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las normas de aplicación.

3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

Sección 2ª. Ordenación Estructural de las Distintas Zonas.

Artículo 5.7 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

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

Artículo 5.9 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable ordenado

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

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.
3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que podría llegar a construirse.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.
5. La reserva de edificabilidad para VPO.

Artículo 5.10 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores de suelo urbanizable ordenado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título X: Normas Básicas de Edificación y Usos.
4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizable ordenado, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
5. Los Planes Especiales o Estudios de Detalle que se formulen en este suelo, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.11 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.
2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado y el establecimiento de la superficie útil mínima admisible de las viviendas.

Artículo 5.12 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

CAPÍTULO V. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

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

Artículo 5.13 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.
5. La reserva de edificabilidad para VPO.

Artículo 5.14 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título X: Normas Básicas de Edificación y Usos.
4. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.15 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.
2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

Artículo 5.16 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.

2. Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:

- a. Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.
- b. Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.
- c. Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.

3. Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal.

Artículo 5.23 Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o que garantizan la conexión con los sistemas generales exteriores.

2. Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:

- a. Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.
- b. Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

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

Artículo 5.24 Fichas de Determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

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

CAPÍTULO VII. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

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

Artículo 5.25 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

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

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

Artículo 5.26 Ámbito de Aplicación.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construable en el ámbito delimitado.

Artículo 5.17 Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La ordenación pormenorizada establecida por los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

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

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

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

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

Artículo 5.19 Delimitación de las Áreas de Reparto.

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

Artículo 5.20 Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establece en la Memoria de Ordenación del presente Plan.

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

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

Artículo 5.21 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

1. Los usos incompatibles.
2. Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.
3. Los criterios de disposición de los sistemas generales.

Artículo 5.22 Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.

Las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable en este Plan General.

Artículo 5.27 Definición de Núcleo Urbano.

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente Plan General, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.
2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 5.28 Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.
2. El presente Plan establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos urbanos:
 - a. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
 - b. Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
 - c. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Subsección 1ª: Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones.

Artículo 5.29 Segregaciones de naturaleza rústica.

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

Artículo 5.30 Parcelación de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:
 - El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:
 - a. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
 - b. Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
 - c. Realizarse para agrupar o agrupar predios colindantes.

3. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación o segregación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 5.31 Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una fina matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:
 - a. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.
 - b. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encañado de aceras.
 - c. Disponer a servicios de abastecimiento de agua para el conjunto: de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de estos servicios discorra por espacios comunales.
 - d. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - e. Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.
 - f. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.
 - g. Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.
 - h. Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

Subsección Segunda: Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.

Artículo 5.32 Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos.

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:
 - a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
 - b. Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos o de los núcleos de habitat rural diseminado señalados por el presente Plan, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.
 - c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.
 - d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.
 - e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incurso en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

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

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

CREACIÓN, MEJORA Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

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

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

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

3. Quedan prohibidos:

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

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

Artículo 5.34 Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.

2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por consideras incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

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

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

CREACIÓN, MEJORA, MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE EDIFICACIONES.

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

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

3. Los Planeamientos Urbanísticos deberán establecer:

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

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

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

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

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

7. Necesitará autorización de la Consejería de Medio Ambiente:

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

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

Artículo 5.36 Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de la Superficie Adscrita a las Mismas, la Distancia entre ellas y su Agrupación.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurren una o varias de las siguientes condiciones:

- a. La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas o esté situada a una distancia inferior a:
 - 150 mt con otras edificaciones existentes o permitidas

500 mt con el límite del suelo clasificado en el núcleo urbano de Baza, en los núcleos de Baico, Bauli, Salazar, El Romeral, Jamula, Zoalme y los polígonos industriales.

- b. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 200 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 M2 construidos.

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

Artículo 5.37 Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.

1. Toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.

2. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad, todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

Sección 3ª. Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por este Plan General.

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

Artículo 5.38 Zonificación.

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

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

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

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

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

Suelo no urbanizable de especial protección. Monte Público GR_10.59 JA Cuevas del Quemado

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de infraestructuras. Carreteras y Ferrocarriles. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación del Patrimonio Histórico. Entornos de protección y Yacimientos Arqueológicos.

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

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

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

- a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente.
- b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen a lo siguiente:
 - El uso agrícola característico.
 - Las obras de encauzamiento y mejora de drenaje del cauce.
 - Se supedita la obtención de licencias municipales a la consecución de autorización por el organismo de cuenca competente.
 - Según el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, mientras los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso para los usos permitidos. Las autorizaciones para la plantación de especies

arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca. Si como consecuencia del proceso urbanizador fuera necesaria la intervención sobre cauces públicos, se evitarán soluciones de entubamiento/cubrimiento de cauces, (ya sea en urbano o urbanizable), tanto por integración paisajística de los cauces como por problemas de limpieza de los acarreos que se generen por las tormentas.

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

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

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

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

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

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarías señaladas en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable. Según expediente de clasificación de las vías pecuarias de Baza, aprobado por Orden Ministerial 22/02/1969, publicada en B.O.E. de 05-03-1969, las vías pecuarias del término municipal son las siguientes:

PRIMERA. CAÑADA DEL CAMINO REAL DE LORCA

Andadura legal: setenta y cinco metros (75'00 m). Recorrido en este término: Unos treinta kilómetros (30Km). Dirección general: hasta ferrocarril. Nordeste y hasta término de Cúllar. Este.

La presente vía pecuaria entra en este término municipal al atravesar el arroyo del Bauli, límite de esta jurisdicción con la de Gor, frente a la desembocadura del Barranco del Carbonero que afluye al citado Arroyo dentro del término de Gor. Camina con dirección Nor-este por términos de la Venta del Bauli una distancia aproximada a los 1.000 metros y cruza la carretera de Granada a Murda en un recodo de la misma próximo a la venta del Bauli.

SEGUNDA. VEREDA DEL CAMINO REAL DE ANDALUCÍA

Andadura legal: Veinte metros (20'00 m). Recorrido de este término: Unos diez mil metros. Dirección general: Sur-este.

Viene a este término municipal de Baza desde el de Zújar unida al camino alto de Zújar por el paraje conocido con el nombre de Puntal del Agua, deja al lado derecho Tejérilla y atraviesa la Cañada del Camino Real de Lorca, descrita con el número uno, por donde llaman Los Tomillares. Sin abandonar su primitiva dirección ni separarse del Camino de Zújar a Baza por el Molino y prosigue su recorrido llevando a mano derecha la carretera de Murcia a Granada, pero separada de la vía pecuaria por paradas de cultivo hasta que llega al casco urbano pasando por el Puente de los Geas donde finaliza su recorrido.

TERCERA. VEREDA DE LOS BALCONES

Andadura legal: Veinte metros (20'00 m). Recorrido en este término: Unos diez mil metros. Dirección General: Nor-este.

La presente vía pecuaria aparece en esta jurisdicción de Baza en el mojón trifinio de los términos de Gor, Guadix y Baza, paraje denominado Los Balcones. Se une al camino de las Veredas de Chirlata cruzando los caminos de Gor a Freila y el Cortijo Chirlatas al Bauli y después de un recorrido de unos dos kilómetros por terrenos de labor alcanza la raya divisoria de Freila en un ángulo recto que tiene la misma forma.

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

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

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

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

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

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

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

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

Para todo lo dicho aquí, se estará a lo dispuesto en materia de patrimonio arqueológico en la Ley 14/2007 de PHA y el Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía; así como al Decreto 7/2000, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

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

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

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

A partir de este punto la vía pecuaria toma la divisoria de Freila con Baza con la mitad de su extensión por cada uno de los términos, pasa por los Llanos del Tornelli, deja al lado izquierdo, o sea, en jurisdicción de Freila el Cortijo de El Manes, cruza el ferrocarril de Guadix a Baza con una casilla al lado izquierdo, recibe por la derecha el Camino Viejo de Granada, está en este mismo lado el Cerro de los Guardas y a la terminación del mismo Venta Quemada. A unos 500 metros del cortijo abandona la raya divisoria, se inclina al lado derecho por el camino de Murcia hasta unirse a la Cañada del Camino real de Lorca atravesar la carretera de Granada a Murcia por la Casilla de Peones Camineros y tomar una dirección Este.

CUARTA. COLADA DEL CAMINO DE SERÓN

Anchura legal: variable entre seis y ocho metros. Recorrido que afecta a este término: unos cuatro mil metros. Dirección general: Norte-Sur.

Procede del Término Municipal de Cortes de Baza incorporada al Camino de Serón por la parte más oriental de esta jurisdicción de Baza al cruzar al camino de los Alamillos. Toma la divisoria de Cortes de Baza con la mitad de su extensión por cada término y con una dirección Sur bien definida y atraviesa el camino de Albox por el ventorrillo de la Jamula, cruza de la Ramba del Almendro, se aproxima a los cortijos de Perichascas, sigue el camino de las Chozas y finalmente sale de este término para continuar por la raya de Caniles y Cullar al atravesar perpendicularmente el camino Vereda de las Chozas.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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

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

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

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

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

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la siguiente legislación específica:

- Decreto 208/1997 de 9 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento forestal de Andalucía.
- Desarrollo la Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía.
- Ley de montes 43/2003 modificada por la Ley 10/2006.

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

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

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

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

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

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

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

Norma 37.- PARAJES SOBRESALIENTES (PS)

1. Se entiende por tales aquellos espacios que se caracterizan por en reconocida singularidad paisajística, frecuentemente apoyadas en rasgos geomorfológicos notable. Suelen presentar asimismo importantes valores faunísticos y/o botánicos. En general son unidades de reducida extensión y relativa uniformidad.

2. En estos espacios se prohíbe:

- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.
- b) Las obras de desmonte, aterrazamiento y rellenos.
- c) Las construcciones e instalaciones agrarias anejas a la explotación excepto las infraestructuras mínimas de servicio.
- d) Las actuaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos mineros.
- e) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.
- f) Cualquier tipo de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- g) Las actividades turística-recreativas excepto las que más adelante se señalan.
- h) Las viviendas aisladas, excepto las ligadas a la explotación en las condiciones que se establecen a continuación.
- i) Las construcciones y edificios públicos singulares.
- j) Las actuaciones de carácter infraestructural excepto la localización del viario de carácter-general previo

Estudio de Impacto Ambiental que asegure la minimización de los impactos paisajísticos.

- k) En general cualquier uso o actividad que pueda implicar degradación de los valores paisajísticos que se pretenden proteger.

- l) Las instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 27.
- b) Las construcciones no permanentes de restauración siempre que no supongan impactos paisajísticos significativos.
- c) Los usos turísticos y recreativos en edificaciones legales existentes.
- d) Las obras de protección hidrológica y en general todas aquellas encaminadas a potenciar los valores paisajísticos protegidos.
- e) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios. La licencia deberá ser denegada cuando concurren algunas de las circunstancias establecidas en la Norma 38.3.

Norma 38.- COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL (CS)

1. Constituyen éstos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

2. En estos espacios se prohíbe:

- a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.
- b) Los parques de atracciones.
- c) Aeropuertos y helipuertos.
- d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

6.2. Usos compatibles con autorización.

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

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

6.3. Usos prohibidos.

Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

- a) El uso de detectores de metales.
- b) Acumulaciones de tierra o excavaciones no controladas, por cuanto datan la imagen del YA y suponen un grave riesgo para la conservación de sus restos materiales.
- c) Las actividades extractivas y mineras junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio.
- d) La introducción de nuevos sistemas de riego aparente o no aparente, así como otras captaciones de agua, que requieran la remoción del subsuelo.
- e) Las actuaciones de carácter infraestructural ya sean senderos, caminos o carreteras de nuevo trazado, o una actuación específica en las existentes y su respectiva señalización. Así como las instalaciones de alta tensión y otras eléctricas, telefónicas...
- f) Cualquier tipo de vallado de nuevo trazado que no esté relacionado con la protección y difusión pública del YA.
- g) El vertido de toda clase de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.
- h) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos que no estén relacionados con la difusión pública del YA.
- i) Todas aquellas construcciones que no sean las destinadas a la difusión pública del YA, entendidas estas primeras como campamentos de turismo, albergues sociales, instalaciones deportivas aisladas e instalaciones hoteleras de nueva planta.
- j) Las infraestructuras para experimentación industrial.
- k) La construcción o instalación de industrias agrarias, incluyendo dentro de las mismas las instalaciones de primera transformación, almazaras, invernaderos, establos, piscifactorías...
- l) Labores de roturación de la tierra a profundidad superior de 50 cm, así como el uso de asurcadores y subsuladores.

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

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

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

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

- a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos. Cuando se trate de tala de árboles para la transformación de usos, obras de desmonte y aterrazamientos, instalaciones agrarias de primera transformación y vertederos de residuos sólidos agrarios será requisito imprescindible la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
- b) Las instalaciones industriales ligadas a los recursos agrarios y sus respectivas infraestructuras de servicios.
- c) Las adecuaciones naturalísticas, las instalaciones de restauración no permanentes y usos turísticos recreativos en edificaciones existentes.
- d) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria, cuyo proyecto deberá incorporar el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- e) Los usos residenciales ligados a la explotación de los recursos primarios, el entretenimiento de la obra pública y la guardería de edificaciones y complejos situados en el medio rural, en las condiciones establecidas en la Norma 38.3.h).
- f) Las redes infraestructurales que necesariamente deban localizarse en estos espacios, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 23. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.

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

Artículo 5.47 Zonificación.

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

1. Suelo no urbanizable de especial protección Entorno del Cerro Jabalcón.
2. Suelo no urbanizable de especial protección Ramblas.
3. Suelo no urbanizable de especial protección Vega del río de Baza.
4. Suelo no urbanizable de especial protección Piedras Rodadas.
5. Suelo no urbanizable de especial protección Llanos de Baúl-Atalaya.

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

1. Se consideran actividades y usos genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.
 2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable del Título XI, capítulo VI, sección 2ª de las presentes normas.
 3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en el Título XI, capítulo VI, sección 2ª : "La Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable. Disposiciones Generales".
- ##### Artículo 5.49 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Entorno del Cerro Jabalcón.
- Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.
1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:

- e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.
 - f) La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado a) del art.3 de dicha Norma.
3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:
- a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requerirá en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
 - b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.
- En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, establecimiento de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.
- c) Las actuaciones colacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.
 - d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.
 - e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26.
 - f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.
 - No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.
 - No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.
 - Que no suponga una restricción al disfrute pública del resto del espacio protegido.
- En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26.
 - h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
 - La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.
 - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
 - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.
 - i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Norma 41.- PAISAJES AGRARIOS SINGULARES (AG)

1. Se entiende por tales aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.
2. En todos estos espacios se prohíbe:
 - a) Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas
 - b) Las industrias no agrarias incompatibles en medio urbano.
 - c) Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.
 - d) Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
 - e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
 - f) Las instalaciones de entretenimiento de las obras públicas, aeropuertos y helipuertos.
 - g) Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.
3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

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

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

Agropecuarios:

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

Actividades realizadas en el medio natural:

- Adecuaciones naturalísticas.
- Adecuaciones recreativas
- Parques rurales

Infraestructuras:

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

Actividades relacionadas con el ocio:

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

3. Se consideran usos prohibidos:

Agropecuarios:

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

- Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
- Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria de nueva planta. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.
- Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos.

Actividad Industrial:

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

Infraestructuras:

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

Actividades relacionadas con el ocio:

- Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.

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

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

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

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

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

Agropecuarios:

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

Actividades realizadas en el medio natural:

- Adecuaciones naturalísticas.
- Adecuaciones recreativas.

Infraestructuras:

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

Actividades relacionadas con el ocio:

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

3. Se consideran usos prohibidos:**Agropecuarios:**

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

Actividades industriales:

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

de productos hortofrutícolas, etc. excluye las naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

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

Actividades realizadas en el medio natural:

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

Infraestructuras:

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

Actividades relacionadas con el ocio:

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

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

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

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

- Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
- Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.
- Ganadería en régimen libre.
- Cinegética.
- Apicultura.
- Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos

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

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

Actividades realizadas en el medio natural:

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

Infraestructuras:

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

3. Se consideran usos prohibidos:**Agropecuarios:**

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

Actividad Industrial:

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

Infraestructuras:

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

Actividades relacionadas con el ocio:

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

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

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

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

- Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.
- Ganadería en régimen libre.
- Cinegética.
- Apicultura.

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

Agropecuarios:

- La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
- La repoblación forestal.
- Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas, aflors y de control de la erosión.
- Instalaciones relacionadas con la explotación de energías renovables, bajo el estudio específico de sus condicionantes medioambientales y paisajísticos y con los informes favorables y vinculantes de la Administración competente en materia de Medio Ambiente.

Actividades realizadas en el medio natural:

- Adecuaciones naturalísticas.
- Las adecuaciones recreativas.
- Parque rural.

Infraestructuras:

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

3. Se consideran usos prohibidos:

Agropecuarios:

- Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- Agricultura intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

- Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
- Invernaderos.
- Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
- Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.
- Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aflor y de control de la erosión.
- Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación
- Instalaciones de apovo a la actividad agrícola.
- Casetas de aperos de labranza.
- Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
- Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria de nueva planta. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.
- Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúan siempre que se justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos.

Actividad Industrial:

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

- Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.
- Areas de ocio: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.
- Parques acuáticos.
- Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.

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

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

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

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

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

Agropecuarias:

- La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
- La repoblación forestal.
- Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas, aflor y de control de la erosión
- Casetas de aperos.
- Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
- Las instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- Viviendas vinculadas a la explotación agraria
- La explotación controlada de actividades extractivas, bajo el estudio específico de sus condicionantes medioambientales y con los informes favorables y vinculantes de la Administración competente en materia de Medio Ambiente.
- Instalaciones relacionadas con la explotación de energías renovables, bajo el estudio específico de sus condicionantes medioambientales y paisajísticos y con los informes favorables y vinculantes de la Administración competente en materia de Medio Ambiente.

Actividad industrial

- Plantas de transformación de residuos de obras.

Actividades realizadas en el medio natural:

- Las adecuaciones naturalísticas.
- Las adecuaciones recreativas.
- Parque rural.

Infraestructuras:

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

Actividades relacionadas con el ocio.

2. Dichas agrupaciones son: BAILÉN, BEACEBADA, LOS RODEOS Y FUENTE DE SAN JUAN.
3. Sus delimitaciones son las grafadas en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable y en las FICHAS DE DETERMINACIONES PARTICULARES DE LOS NÚCLEOS DE HABITAT RURAL DISEMINADO.

Artículo 5.55 Ordenación de Usos y Actividades.

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

Usos vinculados al ocio de la población

Instalaciones de turismo rural.

Comercial, en la categoría de local comercial.

Residencial unifamiliar con las características propias del hábitat rural diseminado en que se inserta en virtud de lo establecido en los artículos 50 y 52 de la LOUA.
3. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

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

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

Sección 5ª. Medidas de Protección Contra Incendios Forestales.

Artículo 5.57 Plan Local de emergencia por incendios forestales

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

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

Artículo 5.58 Plan de autoprotección

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

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

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

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

Actividad Industrial:

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

Actividades relacionadas con el ocio:

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

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

Artículo 5.54 Definición y Ámbito.

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

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

- a) Mantener una franja de seguridad de una anchura mínima de 15 m., libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea de la menos 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6m., que no haya continuidad horizontal entre las copas y que estén podados hasta una altura mínima de 2,5 m.
- b) Mantener limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de un metro de ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

TÍTULO VI: PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I: PUBLICIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 6.1 Carácter público del planeamiento.

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

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

Artículo 6.2 La información urbanística del Planeamiento.

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

Artículo 6.3 Consulta Directa.

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

Artículo 6.4 Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas harán referencia, con carácter general, a las siguientes circunstancias urbanísticas:
 - a. Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
 - b. Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
 - c. Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
 - d. Área de reparto en la que, en su caso, se encuentra, aprovechamiento tipo de la misma y aprovechamiento patrimonializable por el titular de la finca
 - e. Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.
 - f. Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
 - g. Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.
 - h. Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ayuntamiento de Baza.
 - i. Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.
3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.
4. El Ayuntamiento de Baza podrá exigir la Cédula Urbanística para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.
5. El Ayuntamiento podrá señalar los ajustes de alineación que sean necesarios. Así mismo los solicitantes podrán presentar propuestas cuando el retranqueo y la ubicación de la edificación en la parcela sea libre.
6. Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes que se pudiera producir en la cédula urbanística, el particular, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras y antes de dar comienzo a las mismas, vendrá obligado a solicitar por escrito al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes.
7. Cuando la información urbanística contenida en la cédula suponga un ajuste de los parámetros del Plan, ésta será aprobada por el órgano municipal competente con carácter previo a la notificación al solicitante.

Artículo 6.5 Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.

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

Artículo 6.6 El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

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

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

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

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7.1 Órganos Actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Baza, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de la infraestructura, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 7.2 Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Baza, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 7.3 Instrumentos de Actuación Urbanística.

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

- Instrumentos de ordenación.
- Instrumentos de gestión.
- Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO II: INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 7.4 Definición y Clases.

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- Planeamiento General: Planes de Ordenación Intermunicipal, Planes de Sectorización.
- Planes de desarrollo: Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalles.
- Catálogos

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

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

Artículo 7.5 Planes de ordenación Intermunicipal.

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

2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal se formularán en cumplimiento de la remisión que a tal efecto hagan los Planes generales de los municipios afectados o la previsión de los Planes de Ordenación del Territorio o de forma independiente en defecto de dicha remisión o previsión.

3. El contenido de estos planes será el correspondiente a las determinaciones propias de los Planes generales de Ordenación Urbanística para el cumplimiento de su objeto específico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la LOUA.

Artículo 7.6 Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable sectorizado. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable sectorizado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Cada Plan de Sectorización comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General.

3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades del suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además un cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que se divide el territorio.

Artículo 7.7 Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

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

Artículo 7.8 Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental.

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

- a. De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
- b. De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.
- c. De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de normas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.
- d. De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.
- e. De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquier otra análoga. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.
- f. De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

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

- Regulación de las parcelaciones, agrupaciones y segregaciones de fincas atendiendo a su destino y uso agrícola.
- Establecimiento de las condiciones de la unidad mínima de cultivo.
- Definición de las características propias de las explotaciones agrícolas a que se encuentran destinadas las fincas según su naturaleza.
- Preservación de elementos y construcciones tradicionales.
- Mejora y protección de parajes naturales y elementos de valor paisajístico.
- Adaptación de las infraestructuras y redes de servicios para el uso agropecuario.
- Medidas de adecuación de las edificaciones a las finalidades y características previstas en la ordenación urbanística.

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

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

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

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

- * Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
 - * Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
 - * Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistema de actuación.
 - * Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.
- b. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:
- * Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
 - * Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
 - * Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.
 - * Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

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

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

- a. Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:
 - * Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
 - * Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.
 - b. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.
8. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.
9. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

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

Artículo 7.9 Estudio de Detalle.

1. Para la debida aplicación en el suelo urbano del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la LOUA:

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 7.10 Definición y Clases.

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

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

- De gestión sistemática.
- De gestión asistemática.

Artículo 7.11 Instrumentos de gestión sistemática.

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

Artículo 7.12 Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.

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

Artículo 7.13 Delimitación de Unidades de Ejecución.

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

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de

terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la Ley.

Artículo 7.14 Elección del Sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurren en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 7.15 Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

Artículo 7.16 Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 7.17 Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

Artículo 7.18 Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

- a. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.
- b. La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.
- c. La imposición de contribuciones especiales por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

- a. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.
- b. La normalización de fincas.

Artículo 7.19 Expropiación forzosa.

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

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

- a. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
- b. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
- c. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

Artículo 7.20 Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 7.21 Contribuciones especiales.

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

Artículo 7.22 Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

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

Artículo 7.23 Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento.

CAPÍTULO IV: INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 7.24 Clases de Proyectos.

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

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

Artículo 7.25 Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

Artículo 7.29 Proyectos de Parcelación.

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

Artículo 7.30 Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

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

Artículo 7.31 Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

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

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

Artículo 7.26 Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

- Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.
- Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución.
- Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 7.27 Contenido de los Proyectos de Urbanización.

- Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:
 - Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o ineficaces según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.
 - Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.
 - Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

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

- Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

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

Artículo 7.28 Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

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

2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:

- a. Demolición total.
- b. Demolición parcial.

4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

- a. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
- b. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
- c. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

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

Artículo 7.32 Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.

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

1. Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2. Obras de consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

3. Obras de acondicionamiento:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.
- d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras de restauración:

- a. Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

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

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

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

5. Obras de reforma:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 7.33 Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

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

Artículo 7.34 Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

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

1. Obras de Reconstrucción:

- a. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.
- b. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
- c. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

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

3. Obras de Ampliación:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- d. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

4. Obras de nueva planta.

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

Artículo 7.35 Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

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

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

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

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

- a. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j. Vertederos de residuos o escombros.
- k. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

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

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

Artículo 7.36 Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

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

Artículo 7.37 Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.

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

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

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

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

Artículo 7.38 Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

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

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

CAPÍTULO I: LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sección1ª. Actividades sujetas y clases de Licencias.

Artículo 8.1 Actividades Sujetas a Licencia.

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

Artículo 8.2 Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

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

Sección 2ª. Licencia de Parcelación.

Artículo 8.3 Parcelación Urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares en terrenos con régimen de suelo urbano o urbanizable así como la división simultánea o sucesiva de terrenos,

fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de o establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza pueda inducir la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior.

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

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

Artículo 8.4 Licencia de Parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.
2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, de acuerdo con el correspondiente proyecto de reparcelación, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.
3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.
4. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.
5. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Sección 3ª. Licencia de Obras.

Artículo 8.5 Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

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

Artículo 8.6 Licencias de Obras de Urbanización.

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

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

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

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:
 - a. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.
 - b. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.
 - c. Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.
 - d. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.
 - e. Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
 - f. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.
 - g. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
 - h. Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.
 - i. Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.
 - j. Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.
 - k. Haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - l. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

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

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en cada caso en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas.

4. Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de 15 días como mínimo, fijando el Ayuntamiento el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.

5. Si se prevé afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose con carácter previo a la licencia una fianza cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra previsto o cantidad que determine el Ayuntamiento en cada caso en función de las características específicas de la obra.

Artículo 8.8 Licencia de Obra Menor.

1. Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que

establezca el Ayuntamiento. A estos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

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

3. La documentación mínima que deberá aportarse para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente: modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en un local o transformación de vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.

- b. Acreditación de la licencia de apertura que autorice su funcionamiento anterior, en su caso.
- c. Solicitud de licencia de apertura si se trata de una actividad de nueva instalación.
- d. Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.
- e. Fotografía actual de la fachada cuando las obras supongan modificación de la misma o cuando el plano de situación no permita la identificación del inmueble.

Artículo 8.9 Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

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

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

Sección 4ª. Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas.

Artículo 8.10 Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

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

2. Para la realización de zanjas o calicatas para ejecución o sustitución de acometidas, y con carácter provisional en los casos en los que sea preceptiva la licencia de primera utilización hasta tanto sea obtenida ésta, se deberá solicitar licencia aportando la siguiente documentación mínima:

- a. Acreditación de la solicitud de licencia de obra del edificio.
- b. Fotocopia de la licencia de apertura que autorice el funcionamiento de la actividad o certificación acreditativa de la concesión de la misma, en caso de tratarse de uso diferente al de vivienda.
- c. Fotocopia de la licencia de primera utilización o solicitud de la misma en caso de obra nueva.
- d. Informe del Servicio Municipal de agua.
- e. Longitud de la zanja en metros.

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

Artículo 8.11 Licencia de Primera Utilización.

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

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

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

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

- a. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa o cédula de calificación definitiva para viviendas de protección oficial.
- b. Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- c. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- d. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.
- e. Presentación del justificante de la licencia de obra y del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
- f. Acreditación de la licencia de obra y solicitud de licencia de Zanjías y Calicatas para acometidas, en su caso.
- g. Relación de propietarios con DNI e indicación de planta o piso, en su caso.

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

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

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

Artículo 8.12 Licencia para la autorización de usos provisionales.

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

Sección 6ª. Eficacia de las Licencias.

Artículo 8.13 Caducidad de las Licencias.

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

- a. Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.

- b. Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a seis (6) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de doce (12) meses por una sola vez y con causa justificada.

- c. Si no se cumpliere el plazo de terminación, con el límite máximo + alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.

- d. En licencias de demolición si no comenzaran las obras en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis (6) meses desde dicha fecha.

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

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

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

Artículo 8.14 Pérdida de Eficacia de las Licencias.

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

Artículo 8.15 Efectos de la Extinción de las Licencias.

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

Sección 7ª. Situación fuera de ordenación.

Artículo 8.16 Aplicación.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II: EL DEBER DE CONSERVACIÓN

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

Artículo 8.17 Obligaciones de Conservación.

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

Artículo 8.18 Contenido del Deber de Conservación.

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

- a. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
- b. Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.

Artículo 8.19 Condiciones Mínima de Seguridad, Salubridad y Ornato.

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

- a. En urbanizaciones:
El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
- b. En construcciones:
 - b.1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
 - b.2) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.
- c. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
 - b.3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
En carteles e instalación:

Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 8.20 Inspección Técnica de Edificios.

1. Con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad y funcionalidad en las edificaciones será preceptivo someter a una inspección técnica aquellas edificaciones que en razón de su antigüedad o estado de conservación lo precisen según se regule en la ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios de aplicación.

2. Las conclusiones de dicha inspección técnica en lo referido a las obras imprescindibles a acometer para garantizar las condiciones de seguridad y ornato público así como las mínimas de habitabilidad deberán ser ejecutadas por la propiedad a su costa en el plazo que se establezca en la ordenanza, pudiendo el ayuntamiento actuar subsidiariamente y repercutir el coste de la intervención a la propiedad.

Artículo 8.21 Colaboración Municipal.

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

Sección 2ª: Declaración de Ruina.

Artículo 8.22 Declaración de Ruina.

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

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a. Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b. Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales.
- c. Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

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

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

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

Artículo 8.23 Contenido del Deber de Conservación de Solares.

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

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado con elementos opacos de 2 metros de altura mínima.
2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 8.24 Destino Provisional de los Solares.

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

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

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

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

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

TÍTULO IX. LOS SISTEMAS LOCALES.

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 9.1 La Red de Sistemas locales y sus Clases.

1. La red de sistemas locales del municipio de Baza será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pomenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras urbanas básicas.

2. Los sistemas locales pueden ser:
 - a. Servicios.
 - b. Sistemas locales.

Artículo 9.2 Condiciones de Uso y Edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas normas y que les sean de aplicación.
2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas locales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en estas normas para las edificaciones especiales.
3. La edificación o instalación se atenderá al sistema de ordenación de las parcelas colindantes y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:
 - a. La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en estas normas para los edificios destinados a la enseñanza preescolar o básica.
 - b. La edificabilidad será la que en cada caso marquen las presentes normas.

Artículo 9.3 Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones pública y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

CAPÍTULO II: SERVICIOS

Artículo 9.4 Definición.

A los efectos del presente Plan General, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

- a. Para centros y servicios terciarios: hospedaje, espedáculos y salas de reunión, comercios, oficinas, campamentos, aparcamientos y garajes.
- b. Para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.
- c. Para transportes e infraestructuras urbanas básicas: los servicios del automóvil definidos en estas Normas y las infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica, telefonía y gas.

Artículo 9.5 Regulación de los Servicios.

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pomenorizados relacionados en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en estas normas.

Artículo 9.6 Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.
2. Los suelos para servicios contribuirán a las cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa establecidos o que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.

Artículo 9.7 Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.

1. La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califica y programa para servicios será a cargo de la iniciativa privada.
2. Si no se hubiera emprendido la edificación de los suelos destinados a servicios transcurridos dos años desde que fuera posible su edificación, dicho suelo quedará sujeto al régimen de expropiación o de venta forzosa previa la correspondiente declaración de incumplimiento.

Artículo 9.8 Edificabilidad de los Suelos Dotacionales Privados.

1. La edificabilidad de los suelos dotacionales privados será la que se determine por el planeamiento de desarrollo del presente Plan General.
2. Cuando no sea necesaria la redacción de planeamiento posterior la edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado de edificación para el equipamiento escolar por cada metro cuadrado de suelo, dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo para los servicios de interés público y social y de medio (0,5) metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo para el deportivo.

CAPÍTULO III: SISTEMAS LOCALES

Artículo 9.9 Definición.

Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

Artículo 9.10 Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas locales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

2. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 9.11 Elementos de los Sistemas Locales.

Los elementos locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Artículo 9.12 Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Baza o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

- a. En actuaciones sistemáticas, a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación y, cuando se actúa por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.
- b. En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, mediante la expropiación, ocupación directa, transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y demás formas previstas en la legislación vigente.

Artículo 9.13 Deporte.

1. Regulación.

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

2. Interrelación con el planeamiento urbanístico.

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

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

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

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 10.1 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.
2. Los usos y edificaciones en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Capítulo VI del Título XI, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.
3. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.
4. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 10.2 Condiciones de Habitabilidad Urbana

1. El suelo urbano y urbanizable cumplirán las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido y vibraciones.
2. En especial, deberá cumplir lo establecido en la Ley 37/03, de 17 de Noviembre, del Ruido, y el Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación acústica en Andalucía. Igualmente, se dará cumplimiento a la Orden de 26 de julio de 2005 (BOJA nº 158, de 16 de Agosto de 2005).

Artículo 10.3 Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A) Obras tendientes a la buena conservación del patrimonio edificado:

- a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
- b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.
- c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
- d) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse

su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

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

- a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujeas y forjados, patios, escaleras y jardines.
- b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujeas asociadas a los elementos de interés tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.
- c) Reforma general: Son obras en las que manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

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

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

- a) Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- b) Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- c) Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
 - Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - Entrepanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente normativa de zona.
- d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

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

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

Artículo 10.4 Uso Global y Uso Pormenorizado.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.
2. Uso global es aquél que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Se considera uso dominante o mayoritario cuando dicho uso represente como mínimo el 51% de los usos asignados a la zona o sector. Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.
3. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

a. Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.
4. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Artículo 10.5 **Uso Prohibido.**

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

- a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.
- b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
- c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 10.6 **Uso Público y Uso Privado.**

Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

1. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.
2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Artículo 10.7 **Tipos de Usos.**

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar
INDUSTRIAL	Industria pesada Industria mediana Industria y almacenamiento Talleres artesanales y pequeña industria Talleres de mantenimiento de vehículos
TERCIARIO	Centros terciarios Hostelería Espectáculos y salas de reunión Comercio Oficinas Servicios terciarios Campamentos Aparcamientos y garajes
	Automóviles Ciclomotores Hospedaje y restauración Local comercial Agrupación comercial Grandes superficies Garajes privados Aparcamientos públicos

EQUIPAMIENTO	Dotacional (público o privado)	Docente Deportivo Servicios de interés público Sanitario Asistencial Cultural Administrativo público Mercados de abastos Servicios urbanos Religioso
ESPACIO LIBRE	Servicios públicos	Defensa y cárceles Cementerio
	Zonas verdes o jardines Parques Áreas de ocio Parques Fluviales	
INFRAESTRUCTURAS	Vialito Centros de transporte Infraestructuras urbanas básicas	de carácter local de carácter general

Artículo 10.8 **Ejecución de las Obras de Urbanización.**

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Baza.
2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.
4. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

CAPÍTULO II. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 10.9 Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las normas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de calidad e higiene.
- d. Condiciones de dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de seguridad.
- f. Condiciones ambientales.
- g. Condiciones de estética.

3. En el suelo urbanizable y, en su caso, en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente.

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

Sección 1ª: Condiciones de la Parcela.

Artículo 10.10 Definición.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe. Las edificaciones de parcelas y solares se regularan según los artículos 148 y 149 de la LOJA.

Artículo 10.11 Aplicación.

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 10.12 Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

- a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- c. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Linderos frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando

se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

- d. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

- e. Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el Artículo 10.16, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 10.13 Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 10.14 Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán agregaciones o segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalen en el Artículo 10.16, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Para autorizar una segregación de parcelas ocupadas por edificación y en las que no se prevea su demolición será necesario que las edificaciones situadas en cada una de las parcelas resultantes de la segregación sea independiente del resto de las edificaciones tanto en estructura como en accesos e instalaciones.

4. Se entenderá que no existe posibilidad de reparcelación cuando las edificaciones colindantes se encuentren habitadas y no estuviesen declaradas en ruina.

Artículo 10.15 Definición e Identificación de las Parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 10.16 Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.

- b. Condiciones de urbanización:

- I) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.
- II) Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I.

c. Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d. Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- I) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
- II) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

Sección 2ª: Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Subsección Primera: Definición y Aplicación.

Artículo 10.17 Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 10.18 Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las normas de zona o las normas de protección.

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

Artículo 10.19 Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineaciones y Rasantes del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 10.20 Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea que señala el planeamiento con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea que señala el planeamiento que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 10.21 Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, considerando en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Artículo 10.22 Alineación Virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Artículo 10.23 Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 10.24 Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
- c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 10.25 Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros, cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 10.26 Área de Movimiento de la Edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos salientes, como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 10.27 Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Subsección Tercera: Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.

Artículo 10.28 Ocupación y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 10.29 Superficie Ocupable.

1. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
2. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 10.30 Ocupación Bajo Rasante.

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

Artículo 10.31 Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 10.32 Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuartos, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de los aprovechamientos y la ocupación.
3. Las construcciones auxiliares no tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Normas de Zona, su superficie no podrá exceder de los quince (15) metros cuadrados, ni su altura de los trescientos sesenta (360) centímetros. En todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

Subsección Cuarta: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.

Artículo 10.33 Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.
5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2 s).

Artículo 10.34 Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los cubiertos con elementos traslucidos y ventilados perimetralmente, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translucidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y cerrados y las edificaciones auxiliares no incluidas en la regla anterior.
3. Computarán como superficie edificada las construcciones cubiertas transitables abiertas en al menos uno de sus lados tales como pérgolas, porches, balcones, terrazas, miradores o similares, computándose a estos efectos un 50% de su superficie.

Artículo 10.35 Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima, si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

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

Artículo 10.36 Sólido Capaz.

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

Artículo 10.37 Atura del Edificio.

- 1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
- 2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
- 3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

- a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.
- b. Altura total: es la medida hasta la cumbre más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

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

Artículo 10.38 Altura Máxima.

- 1. Altura máxima es la señalada en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores,...etc, cuando los mismos estén autorizados.
- 2. A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta, y que podrá limitarse en las condiciones particulares de norma de cada zona. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Nº Plantas	Mínimo	Máximo
PB+1	6,5 m	8,00 m
PB+2	9,5 m	11,75 m
PB+3	12,5 m	15,75 m
PB+4	15,5 m	18,75 m

Artículo 10.39 Consideración de la Condición de Altura.

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

Artículo 10.40 Ancho de Vial.

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

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

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

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

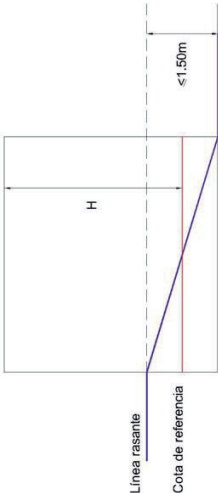
- a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.
- b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achafanarse en fachada con un ángulo de 45º.
- c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- d. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido.
- e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
- f. Los áticos donde estén permitidos.
- g. En los casos de cubierta inclinada en los que se permita la utilización del espacio bajo cubierta de acuerdo con las condiciones de zona, el castillete no podrá sobresalir de la cubierta inclinada.
- h. Para el ámbito del Conjunto Histórico no se permitirán construcciones por encima de la altura reguladora, ni cuerpos de ascensor ni cajas de escalera.

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

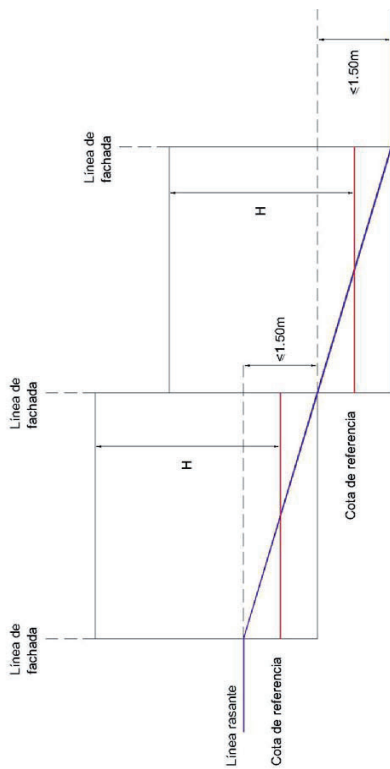
- 1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

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

- 1.1.- Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán: Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:
 - a) Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas. En todo caso se deberá cumplir además que la cara superior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a los ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.



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



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

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

- 1.3.- Edificación escalonada.

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

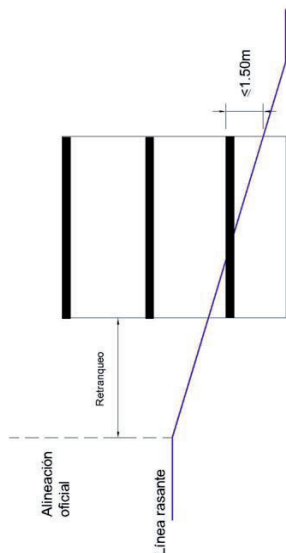
Además para el establecimiento de la cota de referencia y medición de alturas de los volúmenes interiores se atenderá a lo señalado en el Artículo 10.42.2.1 de esta normativa para edificios exentos. La aplicación de las disposiciones de este último artículo podrá, en casos de pendiente acusada del terreno,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

2. Edificios exentos:

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

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

2.2. Así mismo, para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificables que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se someterán a las condiciones de altura máxima que se fijan en la presente normativa, y la edificabilidad total no deberá ser en ningún caso superior a la que resultara de edificar en un terreno con características horizontales.



Artículo 10.43 Altura de las Edificaciones.

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en las que el Plan fijara gráficamente la altura, o ésta tenga la condición de mínima.

Artículo 10.44 Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b. Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento veinticinco (125) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

c. Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e. Ático (+a). Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio. En los planos de ordenación pormenorizada se indicará con el símbolo "+a".

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

g. Bajo cubierta (+b). Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada. En los planos de ordenación pormenorizada se indicará con el símbolo "+b".

Artículo 10.45 Altura Libre y Cota de Planta Piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.
3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 10.46 Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.
2. El número total de sótanos, no podrá exceder de tres (3); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de ocho (8) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.
3. No obstante lo anterior, en las edificaciones que excedan de una (1) planta sótano, y esté dispuesto en la ordenación gráfica del Plan la inclusión de aparcamientos de uso público, se tendrán en cuenta las condiciones de uso del subsuelo atribuidas por la LOUA (art. 49.3), con lo que se considerará prioritaria la intervención pública si ello fuera necesario, y a efectos de una mejor coherencia y facilidad de ejecución de la infraestructura serán criterios a valorar positivamente la ejecución unitaria y coordinada de todo el edificio en su conjunto, de forma que se arbitrarán las medidas oportunas por el ayuntamiento para la mejor consecución de la ejecución perseguida. A estos efectos, y con carácter general, se valorará positivamente y deberá tenerse en cuenta las ventajas incuestionables de la ejecución del conjunto por empresas únicas o conjuntas en una única dirección de la misma.

Artículo 10.47 Aparcamientos subterráneos

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

Artículo 10.48 Entreplantas.

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.
3. Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables.

Artículo 10.49 Planta Baja.

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

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

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

Artículo 10.50 Planta Piso.

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

Artículo 10.51 Áticos, Solanas y Plantas Bajo Cubierta.

1. Solo se permitirán los áticos, que tendrán la misma altura mínima que las plantas pisos y que se retranquearán un mínimo de tres (3) metros de las fachadas, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona. En los planos de ordenación pormenorizada se indicará con el símbolo "A".
2. Serán obligatorias las solanas donde así lo determine el Plan General y se exprese en la documentación gráfica en relación con el Conjunto Histórico. En los planos de ordenación pormenorizada se indicará con el símbolo "As".
3. Las plantas bajo cubierta, igualmente solo se autorizan donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, así como en el Régimen de Suelo Transitorio cuando así estuviese contemplado en su desarrollo, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 10.52 Terrazas.

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

Artículo 10.53 Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios pueden ser:
 - a.) Patios de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - a.) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - b.) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
 - b.) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
 - c.) Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 - d.) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 10.54 Anchura de Patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 10.55 Medición de la Altura de los Patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada paramento se medirá, tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio, y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

Artículo 10.56 Dimensión de los Patios de Parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (h/3), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
 - a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el Artículo 10.53.
 - b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

Artículo 10.63 Cubrición de Patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos en el caso de viviendas unifamiliares y siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 10.64 Régimen de Mancomunidad de Patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.
3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la Administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión.

Sección 3ª: Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios.

Artículo 10.65 Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 10.66 Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Subsección Primera: Condiciones de Calidad.

Artículo 10.67 Calidad de las Construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 10.68 Condiciones de Aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.
2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán las Normas Básicas de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

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

c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

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

e. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

f. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el Artículo 10.62.

Artículo 10.57 Dimensión de los Patios Abiertos.

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

Artículo 10.58 Dimensión de los Patios Ingleses.

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

Artículo 10.59 Dimensión de los Patios de manzana.

Los patios de manzana, cuando no estén expresamente grafados en los planos de ordenación pormenorizada del Plan a través de la delimitación de alineación interior, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Será inscribible un círculo de diámetro igual a la menor de las alturas máximas (H) de las edificaciones vinculadas al mismo, y como mínimo de nueve (9) metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres (3) metros.
- b) En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ochenta y uno (81) metros cuadrados, de la cual deberá encontrarse a la misma cota una superficie no inferior a cuarenta (40) metros cuadrados.

Artículo 10.60 Cota de Pavimento.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él habrán huecos de luces o ventilación.

Artículo 10.61 Acceso a Patio.

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso o vía pública que como mínimo tendrá un ancho de trescientos cincuenta (350) centímetros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 10.62 Construcciones en los Patios.

Subsección Segunda: Condiciones Higiénicas de los Locales.

Artículo 10.69 Local.

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

Artículo 10.70 Local Exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

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

Artículo 10.71 Piezas Habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m² de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m².

Artículo 10.72 Piezas Habitables en Plantas Sótano.

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

Artículo 10.73 Ventilación e Iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta del local.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 10.74 Oscurecimiento de las Piezas Habitables.

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

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

Artículo 10.75 Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 10.76 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los espacios en los que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Subsección Primera: Dotación de Agua.

Artículo 10.77 Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores de agua capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

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

Artículo 10.78 Dotación de Agua Caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Artículo 10.79 Energía Eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten, incluyendo los locales comerciales en su caso.

En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores eléctricos capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local

comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

Artículo 10.80 Gas Energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la legislación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

Artículo 10.81 Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la legislación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la legislación correspondiente.

Artículo 10.82 Combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación. Y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las normas correspondientes.

Artículo 10.83 Energías Alternativas.

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

Artículo 10.84 Cuartos de Calderas.

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

Subsección Segunda: Dotaciones de Comunicación.

Artículo 10.85 Telecomunicaciones.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para instalaciones de telecomunicación telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una acometida por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la ejecución de los locales e instalaciones establecidas en el RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificios.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 10.86 Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 10.87 Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Subsección Tercera: Servicios de Evacuación.

Artículo 10.88 Evacuación de Aguas Pluviales.

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

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

Artículo 10.89 Evacuación de Aguas Residuales.

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

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

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

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

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

Artículo 10.90 Evacuación de Humos.

1. Como criterio general la evacuación de humos procedentes de cocinas industriales se realizará a través de chimeneas, se prohíbe de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio más alto, próximo o colindante en un radio no inferior a ocho (8) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima de la cubierta propia.

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

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

- a. Problemas estructurales que pudiera conllevar la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado del local) con el patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio.

b. Tipo de edificio (BIC, Catalogado,...etc.)

c. Cualquier otro criterio que se estime oportuno.

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

- Se efectuará por fachada situada en calle abierta y la que mejores condiciones de ventilación natural ofrezca, situándose a una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros y situada a uno y medio (1,5) metros de cualquier hueco de puerta o ventana colindante.
- Deberán disponer de los sistemas de captación de partículas (filtros mecánicos, electrónicos, etc.) y de absorción de olores (filtro de carbón activo, equipo de ozono, etc.) de manera que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar y la eliminación de olores molestos a los vecinos.
- Para la obtención de la licencia se deberá presentar la siguiente documentación:

* Cálculos justificativos de la red de conductos y del ventilador.

* Características técnicas y funcionales de los equipos.

* Certificado del fabricante indicando la velocidad del aire para obtener la mayor eficacia del sistema y las recomendaciones de mantenimiento, tales como inspección, limpieza y reposición de los componentes.

* Compromiso formal del promotor de mantener y conservar la instalación conforme al plan de mantenimiento indicado por el fabricante.

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

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

- En edificios de nueva planta se preverá un conducto de ventilación de treinta (30) centímetros de diámetro mínimo para evacuación de humos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil destinada a local comercial en planta baja con salida en cubierta, y un conducto ventilado para aseos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de local.

Artículo 10.91 Evacuación de Residuos Sólidos.

- La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

- Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

- Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliar, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Subsección Cuarta: Instalaciones de Confort.

Artículo 10.92 Instalaciones de Clima Artificial.

- Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de condiciones que permitan la instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

- En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

- Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

- Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

- Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

- La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

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

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

Artículo 10.93 Aparatos Elevadores.

- Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

- Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios. Así mismo, se exceptúan de esta norma general, en los casos en que esté justificado, los edificios incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio.

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

- La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

- El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

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

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 10.99 Puerta de Acceso.

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

Artículo 10.100 Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.
- Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.
- La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

Artículo 10.101 Escaleras.

- La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en especial a la normativa de protección contra incendios DB-SI del CT de la edificación.
- El rellano de las escaleras, que será necesario en todos los puntos en que se produzca el acceso a una vivienda o local, tendrá un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2.10 m medidos en la vertical de cualquier punto de la escalera y de 2.00 m medidos perpendicularmente a la directriz de la misma y desde la envolvente exterior del peldaño.
- Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras. Sus dimensiones y condiciones técnicas responderán a las exigibles para la Viviendas de Protección Oficial.

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

8. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

9. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

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

11. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

Sección 5ª: Condiciones de Seguridad en los edificios.

Artículo 10.94 Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Artículo 10.95 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 10.96 Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. Se identificarán los números de calle y cada una de las viviendas según los criterios de numeración del Ayuntamiento.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal. En edificios de uso residencial no se permitirá el acceso a locales de otro uso desde los espacios libres de parcela o patios.

Artículo 10.97 Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 10.98 Señalización en los Edificios.

5. A efectos de iluminación y ventilación de la escalera en el nivel de planta baja, se admitirá como solución la iluminación y ventilación a través del portal, siempre que portal y escalera se encuentren en un mismo espacio y sus características dimensionales lo permitan.

Artículo 10.102 Rampas.

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

Artículo 10.103 Supresión de Barreras Arquitectónicas.

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

Artículo 10.104 Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen el DB-SI del CT de la edificación, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.
2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.
3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento. En edificios con viviendas interiores será preceptiva la instalación de columna seca desde el viario público hasta el espacio libre interior al que se abran dichas viviendas.

Artículo 10.105 Prevención contra el Rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 10.106 Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resalles del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones, se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.
2. El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.
3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia libre entre los elementos que la conformen no será superior de doce (12) centímetros.

Sección 6ª: Condiciones Ambientales.

Artículo 10.107 Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 10.108 Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 10.109 Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
 - b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
 - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.
 - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.
 - e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
 - f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 10.110 Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

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

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

Sección 7ª: Condiciones de Estética.

Artículo 10.112 Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación forma mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan

en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 10.113 Armonización de las Construcciones con su Entorno.

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

Artículo 10.114 Protección de los Ambientes Urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipo de obra y zona en la que se localice, se determina en estas Normas.
2. Las obras tendientes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio original, diferenciándose de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Hasta tanto no se apruebe una ordenanza municipal de protección ambiental, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil.

Artículo 10.115 Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.
3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 10.116 Tratamiento de las Plantas Bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

Artículo 10.117 Materiales de Fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona, y deberán quedar perfectamente definidos en el proyecto.

Artículo 10.118 Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrán procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes del acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

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

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capizados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas solución en los huecos.

Artículo 10.119 [O] Ordenanza de los Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros.
- c. Su altura será la que corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o de la zona en que se encuentre, con una altura mínima igual o mayor a trescientos cincuenta (350) centímetros.
- d. El pavimento de dichos espacios estará enrasado con el de los espacios públicos a cuyo uso se pretenden incorporar, no permitiéndose peldaños ni saltos de nivel entre unos y otros.

Artículo 10.120 Plantas Bajas Porticadas.

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

Artículo 10.121 Fachadas Ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 10.122 Instalaciones en la Fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.
4. No se permitirán la instalación de contadores o conducciones de cualquier tipo de suministro (eléctrico, agua, gas, etc.) vistos en fachadas dentro del Conjunto Histórico.

Artículo 10.123 Cuerpos Salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitados u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

4. Se prohíbe el uso de placas onduladas como revestimiento de medianerías.

Artículo 10.128 [O] Ordenanza de los cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, prohibiéndose los de malla metálica o similares. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento. Los cerramientos provisionales podrán sobrepasar un máximo de veinte (20) cm la alineación exterior siempre que quede un acerado de ochenta (80) cm de dimensión mínima.

2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

- a. Con elementos ciegos cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.
- b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.

4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 10.129 Protección del Arbolado.

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

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

3. En las franjas de retanqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retanqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilería o agrupación del arbolado.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

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

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

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

Artículo 10.124 [O] Ordenanza de los Elementos Salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
- b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
- c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
- d. En el Conjunto Histórico serán de aplicación las condiciones particulares reguladas en el Artículo 12.16 y siguientes sobre elementos salientes.
- e. Los aleros de cubierta, siempre que la anchura de la calle sea mayor de cuatrocientos (400) centímetros y se encuentre a una altura mayor de trescientos cincuenta (350) centímetros, podrán tener un vuelo máximo de sesenta (60) centímetros, no pudiendo superar la anchura de la acera y una décima parte de la anchura de la calle, con un máximo de cien (100) centímetros.

Artículo 10.125 Elementos Salientes no Permanentes.

Los Elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes ordenanzas municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Artículo 10.126 Portadas y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a veinticinco (25) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 10.127 Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, se modificará el proyecto de obra para evitar su deterioro, o se incluirá en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

8. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.

9. Queda terminantemente prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cable, anuncios, etc. en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

Artículo 10.130 Consideración del Entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración urbanística municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La Administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

4. La Administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las plantaciones admisibles.

CAPÍTULO III. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

Sección 1ª: Condiciones Comunes a todos los usos

Artículo 10.131 Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplirse, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplirse la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 10.132 Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

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

Artículo 10.133 Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

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

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 10.134 Actividades Toleradas.

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

Sección 2ª: Uso Residencial

Artículo 10.135 Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.
- Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

3. Se permiten en general los siguientes usos:

- Talleres artesanales de superficie menor de doscientos (200) metros cuadrados.
- Comercio destinado a venta directa y almacenes vinculados a la actividad comercial siempre que no superen lo cien (100) metros cuadrados de superficie, dimensión que se podrá superar si se justifica su necesidad en relación con la superficie destinada a venta y se garantizan las condiciones de accesibilidad, carga y descarga y siempre que no se trate de una actividad de distribución.
- Talleres de reparación de vehículos en las zonas exteriores al Conjunto Histórico, con una superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados para motos. Los destinados a reparación de automóviles deberán disponer en el interior de la parcela superficie suficiente para el estacionamiento de los vehículos.

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

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

Artículo 10.136 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- En las obras de nueva edificación.
- En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.

c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 10.137 Vivienda Exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público.
2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.
3. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m² de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m².

Artículo 10.138 Viviendas Interiores.

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

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

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

Artículo 10.139 Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendaderos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida. No se permitirá el acceso directo a los aseos desde la sala de estar o comedor.
4. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares o bifamiliares las cocheras con un sólo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de las cocheras o garajes.

Artículo 10.140 Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 10.141 Dimensiones de los Huecos de Paso.

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

Artículo 10.142 Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de el DB- SI del CT de la edificación y al Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.
3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15) y al menos uno de ellos será adaptado.

Artículo 10.143 Dotación de Aparcamientos.

1. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial para obras de nueva construcción, salvo que la parcela sea inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados o tenga una forma irregular que lo haga inviable, o bien la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4) metros, o esté situado en calles de cuatro (4) metros o menos de anchura. Se prohíben las cocheras en los edificios de vivienda colectiva de nueva construcción, entendiéndose por cochera el espacio destinado al estacionamiento de uno o dos vehículos con acceso directo y a nivel desde la vía pública.
2. En edificios de vivienda unifamiliar adosada se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda dentro de la parcela, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo pero que también podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera siempre que se garantice que los accesos individualizados a las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo.
3. Los edificios de vivienda unifamiliar o bifamiliar podrán disponer de cocheras o aparcamiento en sótano, no siendo obligatorio dotación mínima de plazas.
4. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.
5. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

Artículo 10.144 Espacios Libres Privados del Conjunto Histórico

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

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63