



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 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. (Continuación.)

193

Número formado por tres fascículos

Jueves, 18 de noviembre de 2010

Año XXXII

Número 225 (3 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

Sección 3ª: Uso Industrial.

Artículo 10.145 Definición y Uso Ponerorizados.

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

- A. ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN GRADO 1 comprende las siguientes actividades:
1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
 2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 Mw, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
 3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.
 4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 Mw.
 5. Plantas siderúrgicas integrales.
 6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto; para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
 7. Instalaciones químicas integradas.
 8. Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
 9. Plantas de fabricación de los aglomerantes hidráulicos.
 10. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
 11. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
- B. ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN GRADO 2. Comprende las siguientes actividades:
1. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
 2. Fabricación de aglomerados asfálticos.
 3. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:
 - * Productos lácteos.
 - * Cerveza y malta.
 - * Jarabes y refrescos.
 - * Mataderos.
 - * Salas de despiece.
 - * Aceites y harinas de pescado.
 - * Margarina y grasas concretas.
 - * Fabricación de harina y sus derivados.
 - * Extractoras de aceite.
 - * Destilación de alcohol y elaboración de vino.
 - * Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.
 - * Fabricación de féculas industriales.
 - * Azucareras.
 - * Almazaras y aderezo de aceitunas.
 4. Coquerías.
 5. Industrias textiles y del papel destinadas a:
 - * Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
 - * Obtenición de fibras artificiales.
 - * Tintado de fibras.
 - * Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
 6. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
 7. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m2, superior a 200.
 8. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a:
 - * Fundición.
 - * Forja.
 - * Estirado.

- * Laminación.
 - * Trituración y calcificación de minerales metálicos.
9. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a:
- * Embutido y corte.
 - * Revestimiento y tratamientos superficiales.
 - * Calderería en general.
 - * Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
 - * Construcción de estructuras metálicas.
10. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
11. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
12. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
13. Fabricación del vidrio.
14. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
15. Fábricas de piensos compuestos.
16. Industria de aglomerado de corcho.
17. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
18. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
19. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
20. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
21. Fabricación de fibras minerales artificiales.
22. Instalaciones de fabricación de explosivos.
23. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.
24. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 mW.
25. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del apartado anterior.
- C. ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN GRADO 3. Comprende las siguientes actividades:
1. Talleres de géneros de punto y textiles.
 2. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
 3. Lavanderías.
 4. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
 5. Almacenes de abonos y piensos.
 6. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
 7. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
 8. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
 9. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.
- D. ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN GRADO 4. Comprende las siguientes actividades:
1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
 2. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
 3. Lavado y engrase de vehículos a motor.
 4. Talleres de reparaciones eléctricas.
 5. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
- E. ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN GRADO 5. Comprende las siguientes actividades:
1. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
 2. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Se dispondrán las plazas necesarias en el interior de la parcela en función de la actividad justificándose su cuantificación, y en su defecto se preverá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 10.151 Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuerto.

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

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

Artículo 10.152 Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

Las actividades incluidas en el uso industria y almacenamiento en general sólo podrán ubicarse en zonas calificadas como Industrial por el presente Plan y cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

Artículo 10.153 Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la norma de zona obligue a una de menor superficie.
- Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias.

Artículo 10.154 Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la norma de zona obligue a una menor superficie.

Sección 4ª: Uso Terciario.

Artículo 10.155 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- Espectáculos y salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

I. Industria no compatible con el modelo territorial del municipio de Baza, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado A, epígrafes 1, 2, 3, 5 y 7.

II. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Baza, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado A, epígrafes 4, 6, 8, 9, 10 y 11.

Apartado B, epígrafes 1, 2, 4, 7, 14, 22, 23, 24 y 25.

III. Industria y almacenamiento, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado B, epígrafes 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.

Apartado C, epígrafes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9.

Apartado D, epígrafe 1.

IV. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado D, epígrafes 4 y 5.

Apartado E, epígrafes 1 y 2.

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

Apartado D, epígrafes 2 y 3.

Artículo 10.146 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

- En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

Subsección Primera. Condiciones de la Industria en General.

Artículo 10.147 Aislamiento de las Construcciones.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cien metros, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo 10.148 Servicios de Aseo.

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 10.149 Circulación Interior.

Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo y de ciento veinte (120) centímetros cuando su capacidad sea de más de cincuenta (50) puestos de trabajo.

Artículo 10.150 Dotación de Aparcamientos.

fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

C) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
- b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- c) Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.
- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

D) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplen funciones análogas.

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

F) Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificadas, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

- Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.
- Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 10.156 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

- a. Integralmente en las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante del objetivo de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

Subsección Primera: Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje.

Artículo 10.157 Dimensiones.

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

Artículo 10.158 Ascensores.

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

Artículo 10.159 Aseos.

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

Artículo 10.160 Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

Subsección Segunda: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.

Artículo 10.161 Condiciones de Aplicación.

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

Subsección Tercera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.

Artículo 10.162 Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visible por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 10.163 Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 10.164 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

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

Artículo 10.165 Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Artículo 10.166 Aseos.

1. Los locales destinados al comercio, siempre que en razón de la actividad a que se destine se prevea la permanencia continuada de personas por un tiempo mayor de treinta minutos, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado.

2. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo y al menos uno de ellos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

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

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

Artículo 10.167 Aparcamientos.

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías a) y b) definidas en el Artículo 10.152 apartado 2, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

Artículo 10.168 Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena que se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 10.169 Pasajes Comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Subsección Cuarta: Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas.

Artículo 10.170 Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 10.171 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 10.172 Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Artículo 10.173 Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

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

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 10.174 Aparcamientos.

En edificios cuyo uso de oficinas se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo 10.175 Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Subsección Quinta: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Campamento.

Artículo 10.176 Aparcamiento

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

Artículo 10.177 Instalaciones y Servicios.

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

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

Artículo 10.178 Zonificación y Diseño.

1. Las edificaciones del campamento mantendrán un retanqueo mínimo de cinco (5) metros.
2. El perímetro de protección, definido por los retanqueos indicados en el punto anterior, deberán plantarse con árboles o arbustos.
3. Deberá preverse una superficie del veinte por ciento (20%) de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

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

Artículo 10.179 Dotación de Aparcamiento.

El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

Artículo 10.182 Plaza de Aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos veinte (220) centímetros de anchura y de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud libres de obstáculos.
2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.
4. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválidos igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

Artículo 10.183 Acceso a los Garajes.

1. Los garajes y sus establecimientos anexos, que superen los cuatrocientos (400) metros cuadrados, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de doscientos veinticinco (225) centímetros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - a. A distancia menor de ocho (8) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
 - b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
 - c. Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro Histórico del eje de otro acceso de garaje.
 - d. Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.
3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.
4. Las calles de circulación interior de los garajes tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros que podrá reducirse puntualmente a tres metros y medio (3.5) metros en un longitud no superior a cinco (5) metros.
5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél. Para los que superen los mil (1000) metros cuadrados será obligatorio un acceso de vehículos bidireccional o dos accesos independientes.
6. En los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

3. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad la dotación de las plazas reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes. En especial se eximirá del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los edificios de uso terciario situados en el Conjunto Histórico cuya superficie sea menor de quinientos (500) m² así como aquellas edificaciones de cualquier uso que se sitúen sobre parcelas de superficie menor a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

7. La Administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 10.180 Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
 - a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
 - b. En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 10.181 Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b. En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c. En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

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

Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

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

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

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

Artículo 10.184 Altura Libre de Garajes.

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

Artículo 10.185 Escaleras en los Garajes.

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

Artículo 10.186 Ventilación de Garajes.

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

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

Artículo 10.187 Cubierta de Garaje.

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

Artículo 10.188 Utilización de los Garajes.

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

Artículo 10.189 Aparcamientos en Superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

Subsección Séptima: Agrupaciones Terciarias.

Artículo 10.190 Agrupaciones Terciarias.

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.
- Comercio en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos treinta (30) metros sobre una de

las vías perteneciente a la red viaria básica o complementaria establecida en el Plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano.

b. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.

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

Sección 5ª: Uso Equipamiento.

Artículo 10.191 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, ...etc.

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

c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a') Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b') Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

c') Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

d') Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

e') Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

f') Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

g') Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

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

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

Artículo 10.192 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.

Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

Artículo 10.193 Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación Completa, Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio. Los usos compatibles podrán instalarse de forma complementaria al equipamiento, siempre y cuando éste tenga cubierto su programa de necesidades espaciales, hasta un 20% de la edificabilidad correspondiente.

Artículo 10.194 Sustitución de Usos Dotacionales.

1. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
- b. Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
 - Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional;
 - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;
 - Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso;
 - Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docentes, servicios urbanos o parque o jardín público;
 - Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.
3. A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen gratificados como tales en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

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

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

Artículo 10.195 Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Artículo 10.196 Condiciones de las Edificaciones.

1. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la norma de edificación asignada a las manzanas de su entorno próximo.

2. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona.

3. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviere determinado.

4. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

5. En parcelas incluidas en el Conjunto Histórico se podrá alcanzar la ocupación del 100% de la superficie de la parcela, siendo la altura máxima permitida la establecida para las manzanas edificadas a que de frente cada una de las fachadas y en cualquier caso no se superará la establecida por el Plan para las parcelas colindantes.

6. En parcelas situadas en suelo urbano no incluidas en el Conjunto Histórico, se establece una edificabilidad máxima de 120 m²/m²s, con una ocupación máxima de parcela del 70% y una altura máxima de tres plantas (PB+2) salvo que se encuentren situados en áreas consolidadas globalmente con una altura menor, en cuyo caso será ésta la máxima permitida.

7. En parcelas situadas en suelo urbanizable será el Planeamiento Parcial el que deberá determinar las condiciones particulares de las dotaciones, y en caso de que no se precisaran serán de aplicación las establecidas en el punto anterior.

8. El Ayuntamiento de Baza podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen.

Artículo 10.197 Edificabilidad de los usos dotacionales privados.

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de un (1) metro cuadrado de edificación para el equipamiento escolar por cada metro cuadrado de suelo, dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo para los servicios de interés público y social y de medio (0.5) metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo para el deportivo.

Artículo 10.198 Plazas de Aparcamiento.

Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Sección 6ª: Uso Espacios Libres.

Artículo 10.199 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- A) Zonas verdes, jardines y plazas: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.
- B) Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básica aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.
- C) Áreas de ocio, recinto ferial: son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogos, tales como ferias, atracciones, etc.
- D) Parques suburbanos fluviales: son espacios libres vinculados en general a un río y próximos a la población en una situación periurbana y cuyo destino es la puesta en valor de los recursos naturales y paisajísticos del río y sus riberas, la mejora de la integración espacio rural-río-ciudad y el aprovechamiento del lugar por la población como zona de recreo.

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

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa como **pl**, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, la plantación de arbustivas y tapizantes, la pavimentación y el mobiliario urbano. Admitirán usos públicos deportivos, recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.
2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

Artículo 10.201 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.

1. Los parques centrales, identificados en el Plano de Ordenación Completa como **pq**, en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.
2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:
 - a. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no superará los veinticinco (25) m² para kioscos-bar ni cinco (5) m² para otros tipos de kioscos. Además podrán realizarse edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes para infraestructuras urbanas y para aseos públicos, no superando en ningún caso en su conjunto el cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.
 - b. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
 - c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (15%) de la superficie total del parque.
3. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

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

1. La disposición de estas áreas, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa como **fe**, están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.
2. Salvo el recinto reservado para la instalación de las instalaciones feriales, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.
3. Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos, de interés público y social.
4. Para la regulación de la implantación de edificaciones y kioscos en el ferial será de aplicación la ordenanza municipal específica elaborada para ésta zona.

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

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

3. Se prohíbe expresamente la edificación en estos espacios libres, tanto públicos como privados.

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

Sección 7ª. Uso Infraestructura.

Artículo 10.204 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso infraestructura comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.
 - b. Centros de transporte e intercambiadores: constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc., de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, para hacer posible a la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.
 - c. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

Artículo 10.205 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Completa y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

Subsección Primera: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.

Artículo 10.206 Sendas Públicas para los Peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.
2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.
3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas y en el Decreto 293/2009 sobre accesibilidad en Andalucía

Artículo 10.207 Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

- a. Carreteras: son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.
- b. Vías primarias: son las vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden.
- c. Viario medio: vías de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red viaria secundaria.
- d. Otras vías, cuya función es canalizar los tráfico de acceso a las actividades.

Artículo 10.208 Características Generales del Viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.
2. Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determine la legislación de Carreteras. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.
3. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Básicas de Urbanización contenidas en el Título X de estas Normas.

Artículo 10.209 Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.
2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.
3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en estas Normas.

Artículo 10.210 Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.
2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:
 - a. Carril bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.
 - b. Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.
 - c. Acera bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

Artículo 10.211 Servicios del Automóvil.

1. Dentro de las bandas de protección del viario y en las bandas laterales de este, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades

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

2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:
 - a. Estaciones de Servicios, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil.
 - b. Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.
 - c. Aparatos surtidores.

3. Las instalaciones a localizar en el suelo urbano, serán preferentemente del tipo b) o c) y en cualquier caso serán especialmente cuidadas las condiciones estéticas y de integración en el entorno urbano.

4. Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de dos (2) plazas de estacionamiento por surtidor, salvo que, en función de su emplazamiento y para no obstaculizar el tráfico, la administración municipal considere oportuno exigir mayor número de plazas de estacionamiento.

5. Las estaciones de servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la norma de zona o el planeamiento de desarrollo sean usos permitidos. En todo caso si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la destinada exclusivamente a estación de servicio.

6. Mediante Plan Especial el Ayuntamiento determinará el emplazamiento de estaciones de servicio tanto en suelos de titularidad pública como privada.

7. Hasta tanto no se redacte el Plan señalado en el apartado anterior, la ubicación de las instalaciones de Servicios del Automóvil se sujetará a la siguiente regulación:

- a. En suelos urbanos y urbanizables con uso global residencial sólo podrán ubicarse instalaciones de los tipos b) y c) anteriores.
- b. Previamente a la autorización de las instalaciones deberá formularse un Plan Especial, donde se justificarán los siguientes extremos:
 - Conveniencia y necesidad de la instalación.
 - Inexistencia en un radio de 150 metros de dotaciones de carácter escolar, sanitario, asistencial,...etc. u otras donde sea posible la concurrencia de mas de 250 personas.
 - Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista tanto del tráfico rodado como del peatonal.
 - Adecuación al entorno urbano.

Artículo 10.212 Franjas de Reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señale.

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

Artículo 10.213 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los centros de transporte viario, estación de autobuses o intercambiadores se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General. También se aplicarán a los terrenos que sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

Artículo 10.214 Condiciones de Uso.

En los centros de transporte, estaciones de autobuses e intercambiadores podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

Artículo 10.215 Condiciones de Edificación

1. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor.
2. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 10.216 Condiciones de Diseño.

1. En relación al viario, los proyectos habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.
2. En relación a las instalaciones de los centros de transporte, se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.

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

Artículo 10.217 Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.
2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, podrá establecer para cada clase de Infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 10.218 Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 10.219 Condiciones Específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el Plan General o planeamiento de desarrollo, dando origen a sus correspondientes servidumbres.
3. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

Sección 8ª: Uso Agropecuario.

Artículo 10.220 Definición y Regularización.

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola, a la cría de ganados y a las actividades forestales.
2. Este uso se regulará por los preceptos del Título Decimoprimer de estas Normas.

CAPÍTULO IV. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN.

Sección 1ª: La Urbanización de los Espacios Viarios.

Artículo 10.221 Condiciones de Diseño del Viario.

1. Las autopistas y autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.
2. Los elementos de la red principal que no posean carácter de autopista o autovía y cuya traza discorra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.
3. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.
4. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado, y por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.
5. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenderse al resto de criterios enuncados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

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

- a.1) Los viales de uso peatonal o de tráfico compartido deberán tener una dimensión transversal mínima de nueve (9) metros entre alineaciones. En el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable Residencial, deberán de contemplarse un máximo del 30% de este tipo de viales, debiendo el resto ser de una sección mínima de doce (12) metros.
 - a.2) Los viales de tráfico en zonas de uso residencial unifamiliar tendrán una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de ciento cincuenta (150) centímetros. Excepcionalmente se podrán prever calles de anchura mínima nueve (9) metros y con una dimensión mínima de acerado de ciento veinte (120) centímetros en zonas de uso exclusivo residencial unifamiliar con sentido de circulación único y cuando las edificaciones se dispongan retranqueadas respecto de la alineación.
 - a.3) Los viales de tráfico en zonas de uso plurifamiliar, terciario o mixto tendrán una dimensión transversal mínima de quince (15) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de doscientos (200) centímetros.
 - a.4) Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de dieciocho (18) metros entre alineaciones, con una dimensión mínima de acerado de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- En suelo urbano y previa justificación de la imposibilidad de alcanzar dicha dimensión se permitirán anchuras menores.

b. Calzadas:

- b.1) Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos veinte (220) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en línea con una dimensión mínima de doscientos (200) centímetros.
- b.2) Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas, autovías y carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y organización del tráfico en cada uno de los tipos.

La anchura de todas las vías primarias será compatible con la implantación de carril reservado al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

7. En los casos en los que el desarrollo de sectores, pueda afectar en su urbanización a elementos que puedan incidir en las carreteras y sus elementos funcionales, así como a la estabilidad de los terrenos circundantes (ubicación de sumideros, definición de paquetes de firme, saneamiento y abastecimiento, alumbrado, señalización, etc) deberán someterse al informe preceptivo que prevé el Artículo 21 del Reglamento General de Carreteras aprobado por el Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre.

Artículo 10.222 Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsible concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de ochenta (80) centímetros, salvo cuando se prevea una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

2. Los acerados que acompañan a las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Para pendiente inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
- b. Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con riellos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).
- c. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

Artículo 10.223 Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achafanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 10.224 Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del destinado a los vehículos se interrumpirán a ser posible cada veinticinco (25) metros o menos de manera perceptible.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

Artículo 10.225 Vías para Bicicletas.

Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de carriles para bicicletas en el viario y los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en las fichas de Planeamiento.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

Artículo 10.226 Estacionamientos en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

- a. Unidireccional (a uno o a ambos lados):
- * Aparcamiento en línea, trescientos (300) centímetros.
 - * Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
- b. Bidireccional:
- * Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.
 - * Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
 - * Aparcamiento en batería, seiscientos cincuenta (650) centímetros.
 - * Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

Sección 2ª: La Urbanización de los Espacios Libres.

Subsección primera: Espacios Libres exteriores al Conjunto Histórico

Artículo 10.227 Urbanización.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estadia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 10.228 Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Subsección segunda: Espacios Libres interiores al Conjunto Histórico

Sección 3ª: La urbanización del Conjunto Histórico de Baza

Artículo 10.229 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las obras de urbanización interna del Conjunto Histórico de Baza, que incluye las zonas de norma Centro Tradicional, Centro Renovación, Arrabales Históricos y Medina definidas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Altura del presente Plan General.

2. Serán de aplicación supletoria las normas contenidas en la Sección Primera Segunda y Cuarta del presente Capítulo para todos aquellos aspectos no regulados en ésta Sección.

Artículo 10.230 Directrices para la urbanización del Conjunto Histórico.

Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Conjunto Histórico de la ciudad de Baza deberán desarrollar las Directrices de Urbanización contenidas en el presente Plan con carácter indicativo. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos podrán proponer soluciones diferentes a las previstas, debiendo justificar la solución adoptada con base a las mejoras que ésta suponga en relación a las citadas Directrices de Urbanización.

Artículo 10.231 Pavimentaciones.

1. Para las calles con anchura entre alineaciones menor de cinco (5) metros, se recomienda su pavimentación continua sin diferenciación entre aceras y calzada, con materiales distintos al aglomerado asfáltico y preferentemente piedras naturales o pavimentos no continuos tales como adoquines de hormigón o similares.

2. Para las calles con anchura entre alineaciones superior a cinco (5) metros en las que no sea previsible la circulación de vehículos de no residentes, se recomienda su pavimentación homogénea en cuanto a materiales, con pequeños resaltes entre tres (3) y siete (7) centímetros para diferenciar las sendas peatonales de la calzada, complementados, si fuera necesario, con marmolillos u otros elementos similares. Se evitará el uso del aglomerado asfáltico, recomendándose el uso de pavimentos no continuos tales como adoquines de hormigón o similares.

3. Para las calles donde sea previsible la existencia de tráfico de paso de baja o media intensidad se recomienda diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con materiales no continuos.

4. Para las calles donde sea previsible la existencia de altas intensidades de tráfico se deberá diferenciar entre aceras y calzada, pavimentando ésta última con aglomerado asfáltico u otro tipo de pavimento continuo.

Artículo 10.232 Infraestructuras de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones.

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de energía eléctrica, telefonía, televisión,....etc. por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea.

2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Conjunto Histórico de la Ciudad de Baza deberán incluir la subterranización de las redes de energía eléctrica, telefonía, televisión,....etc., para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.

3. Se prohíbe la instalación de contadores, cajas de acometida y conducciones en las fachadas de los edificios dentro de la Delimitación del Conjunto Histórico y Catalogados por la Legislación de Protección del Patrimonio Histórico.

4. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.

Sección 4ª: Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Artículo 10.233 El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o previstas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente. El promotor tendrá la obligación de realizar a su costa dichas obras de conexión hasta una distancia de cien (100) metros desde el límite de la urbanización o de la parcela edificable.

3. Las conexiones con la red municipal de agua potable y saneamiento se realizará en el punto más próximo en que sea posible y a la profundidad que señalen los servicios técnicos municipales.

Artículo 10.234 Red de Abastecimiento.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos sesenta (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. A éstos efectos se considerará en general en el suelo de uso global residencial una ocupación media de 3.5 habitantes por vivienda, y en los sectores de suelo industrial una dotación de 0.5 l/s por cada hectárea de suelo ordenado cifras que podrán ser alteradas con la justificación adecuada en el instrumento de planeamiento de desarrollo o proyecto de urbanización.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

Artículo 10.235 Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento, empleándose con carácter general la función dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

2. El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución.

Artículo 10.236 Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.
6. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.
7. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

Artículo 10.240 Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
2. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
3. En el suelo urbano, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso discurrir éstos por los trazados que se señalen.
4. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos designados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.
5. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.
6. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 10.241 Las Infraestructuras de Telecomunicaciones.

1. Las infraestructuras de telecomunicaciones cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.
2. Los operadores inscritos en el Registro de operadores a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de acuerdo con lo establecido en la ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de telecomunicaciones de que se trate.
3. Para poder ocupar el dominio público tendrán que obtener la autorización de la Administración titular del mismo y en cualquier caso del Ayuntamiento atendiendo a la normativa específica en materia de ordenación urbana o territorial, criterios de urbanización, medio ambiente y salud pública.
4. Se podrán imponer condiciones al ejercicio del derecho de ocupación por razones de protección del medio ambiente, ordenación urbana o territorial o salud pública. En el caso de que tales condiciones impliquen la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañada de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar los derechos de los operadores establecidos en la Ley general de Telecomunicaciones.

Artículo 10.242 Disposiciones Generales para otras Conducciones.

3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas ciento treinta (130) centímetros, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.

4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

Artículo 10.237 Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad.

1. En áreas de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad exteriores al núcleo urbano, a red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.
2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.
3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.
Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón.
4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento si no hubiera una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

Artículo 10.238 Prohibición del Uso de Fosas Sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, salvo que se empleen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

Artículo 10.239 Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos.

1. Los niveles de iluminación media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente con los proyectos de urbanización para cada vía, recomendándose los niveles que a continuación se establecen con carácter general:

Viario urbano principal:	mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0.45
Viario urbano de carácter local:	entre 25 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.35
Viario áreas industriales:	entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0.35
Plazas y áreas de estancia o paseo:	entre 20 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.30
Parques y zonas ajardinadas:	entre 5 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.20

En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor.
3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.
4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 10.243 Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 10.244 Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Artículo 10.245 Ubicación de Instalaciones Colectivas.

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privados, cumpliéndose con las especificaciones del RITE. Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificaciones.

Artículo 10.246 Puntos de abastecimiento de carburantes.

Podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes en suelo urbano previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará la conveniencia de la instalación en función de su posición urbana, afección al entorno edificado y a los usos colindantes. Dichas instalaciones deberán reunir al menos los siguientes requisitos:

Localización en suelos previstos por el Plan como viario o espacios libres vinculados directamente al viario como glorietas, medianas y franjas de espacios libres laterales.

Superficie máxima ocupada por la instalación doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y superficie ocupada por edificación cerrada veinte (20) metros cuadrados.

Condiciones de diseño de la zona edificada, marquesina y urbanización adecuada al entorno.

Funcionamiento de la instalación que no produzca afección negativa a las condiciones de tráfico del vial en que se apoya.

Asimismo podrá concederse autorización para la implantación de puntos de abastecimiento de carburantes en cualquiera de las zonas de suelo no urbanizable previo acuerdo de aprobación municipal en el que se valorará que las condiciones de ocupación, altura y diseño de los elementos construidos sobre rasante no supongan una alteración significativa e las condiciones paisajísticas de la zona en la que se inserte y que el funcionamiento de la instalación no produzca incidencia negativa en el tráfico de la carretera sobre la que se apoya.

Artículo 10.247 Puntos de recogida de residuos urbanos.

Se deberán ubicar convenientemente en espacios habilitados para ello. En el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable, se deberá de ejecutar el sistema para el soterramiento de los contenedores de basuras, tanto convencionales como de residuos orgánicos y demás tipo de residuos reciclables en cada caso.

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

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.1 Aplicación de las condiciones de ordenación de las distintas zonas.

1. Las condiciones de ordenación establecidas en el presente título son de aplicación a cada una de las clases y zonas de suelo definidas en los siguientes capítulos. Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado, Suelo Urbanizable Sectorizado, Suelo Urbanizable no Sectorizado y Suelo no Urbanizable. Se atenderá de forma específica a las condiciones fijadas para el Conjunto Histórico de Baza, referidas en la Sección 4ª del presente Título.
2. Además de las condiciones establecidas en el presente título serán de aplicación las condiciones generales de Edificación, usos y Urbanización establecidas en las normas básicas reguladas en el Título X de las presentes Normas, a excepción del Conjunto Histórico, en el que regirán por encima de aquellas las determinaciones específicas propias.
3. En cualquier caso, y como criterio general, las normas y ordenanzas edificatorias que afecten al Conjunto Histórico de Baza deberán adecuarse y orientarse en todo momento hacia una mejor conservación e integración de las edificaciones con su entorno tradicional propio.

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

- SECCIÓN I: LAS ZONAS INTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO
- SUBSECCIÓN PRIMERA: Disposiciones Generales.
- SUBSECCIÓN SEGUNDA: Condiciones comunes a todas las zonas internas al Conjunto Histórico
- Apartado Primero: Condiciones de la Edificación.....
- Apartado Segundo: Condiciones Estéticas y de Composición.....
- SUBSECCIÓN TERCERA:..... Condiciones particulares de la zona "ARRABALES HISTÓRICOS".
- SUBSECCIÓN CUARTA:..... Condiciones particulares de la zona "MEDINA".
- SUBSECCIÓN QUINTA:..... Condiciones particulares de la zona "CENTRO TRADICIONAL".
- SUBSECCIÓN SEXTA:..... Condiciones particulares de la zona "CENTRO RENOVACIÓN".
- SECCIÓN II: LAS ZONAS EXTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO
- SUBSECCIÓN PRIMERA:..... Disposiciones Generales.
- SUBSECCIÓN SEGUNDA: . Condiciones Particulares de la zona de edificación en MANZANA CERRADA (MC).

- SUBSECCIÓN TERCERA: . Condiciones Particulares de la zona de EDIFICACIÓN SUBURBANA (SU).
- SUBSECCIÓN CUARTA:Condiciones Particulares de la zona de edificación PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO (BA)
- SUBSECCIÓN QUINTA: ... Condiciones Particulares de la zona de edificación RESIDENCIAL MIXTA (RM).
- SUBSECCIÓN SEXTA: Condiciones Particulares de la zona de VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UD).
- SUBSECCIÓN SEPTIMA: Condiciones Particulares de la zona de VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA TRADICIONAL (UT).....
- SUBSECCIÓN OCTAVA: Condiciones Particulares de la zona de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UA).
- SUBSECCIÓN NOVENA: Condiciones Particulares de la zona de HABITAT DE CASAS CUEVA (CC).
- SUSECCIÓN DÉCIMA: Condiciones Particulares de la ZONA INDUSTRIAL (I).
- SUBSECCIÓN DÉCIMOPRIMERA: Condiciones Particulares de la zona Centros Terciarios (T).
- SUBSECCIÓN DÉCIMOSEGUNDA:..... Condiciones Particulares de la zona Hotelera (H).
- SUBSECCIÓN DÉCIMOTERCERA: Condiciones Particulares de la zona de Equipamientos (E).
- SUBSECCIÓN DÉCIMOCUARTA:Condiciones Particulares de la zona de Transportes, Servicios Urbanos e Infraestructuras (E/Inf)
- SUBSECCIÓN DECIMOQUINTA: Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres (EL).

SECCIÓN I: LAS ZONAS INTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO

SUBSECCIÓN PRIMERA: Disposiciones Generales.

Artículo 11.2 Zonas.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Baza, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

- A. ZONAS INTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO DE BAZA
 - Arrabales Históricos (AH)
 - Medina (M)
 - Centro Tradicional (CT)
 - Centro Renovación (CR)

SUBSECCIÓN SEGUNDA: Condiciones comunes a todas las zonas internas al Conjunto Histórico.

Apartado Primero: Condiciones de la Edificación.

Artículo 11.3 Aplicación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en todas las zonas interiores al Conjunto Histórico de Baza.

Las condiciones particulares definidas en este capítulo se aplicarán sin perjuicio de las que se establecen para cada zona en los capítulos siguientes.

Como criterio general a aplicar todas las normas y ordenanzas edificatorias de este CAPÍTULO han de atenderse a los principios y criterios de conservación e integración de las edificaciones a sus entornos y características tradicionales propias de cada sector del Conjunto Histórico, que podrán determinar la necesidad de realizar modificaciones a los proyectos con el fin de una mejor adecuación de las edificaciones en sus entornos.

Artículo 11.4 Unidad edificatoria.

Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será inedificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General.

Se considera parcela catastral única aquella existente a la entrada en vigor del Plan General.

Las parcelas incluidas en Unidades de Ejecución o Planes Especiales de Reforma Interior delimitadas por el Plan General, podrán ser objeto de agregación libre para nueva segregación conforme a las condiciones particulares de cada zona.

Con carácter general, salvo que se encuentren incluidas en Unidades de Ejecución o Planes Especiales de Reforma Interior, e independientemente de que pertenezcan o no a un mismo propietario o se encuentren en proindiviso, las parcelas no podrán agregarse o segregarse, con las excepciones reguladas a continuación:

Excepcionalmente, en los casos que por las dimensiones de las mismas, o por ser interiores sin acceso directo a calle y/o espacio público sea imposible desarrollar en éstas un programa mínimo adecuado, que deberá ser

justificado previamente, siempre que no afecte ni a edificaciones de valor histórico o arquitectónico ni a la conservación de las condiciones estéticas y patrimoniales del espacio urbano y la trama de su entorno.

Una vez que se justifique cualquiera de las situaciones anteriores que deberá ir documentada en el expediente que a tal efecto se prepare, se deberá realizar un Proyecto de Reparcelación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Baza y con el Informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura y contendrá documentación gráfica del estado actual de las parcelas, justificación de los motivos y las necesidades para la modificación parcelaria y el Proyecto Básico donde se visualicen los contenidos fundamentales de la propuesta en relación con el entorno edificado.

La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en cualquier caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos, edificabilidad etc., a excepción de los retoques de alineación especificados en el Plano de Ordenación del Plan.

Artículo 11.5 Alineación a vial.

Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes.

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del PGOU de Baza como alineaciones de nuevo trazado. Para estas nuevas alineaciones será preceptiva la solicitud de Señalamiento de Línea previamente a la solicitud de licencia de obras.

Se prohíbe la apertura de adarves o calles en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

Artículo 11.6 Retranqueos.

No se permiten retranqueos excepto que estén previstos expresamente en el Plano de Ordenación del Plan General.

Artículo 11.7 Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares en todo el ámbito del Conjunto Histórico.

Artículo 11.8 Altura y número de plantas.

La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas por las Normas Urbanísticas del PGOU de Baza para los edificios que deban obligatoriamente alinearse al vial.

El número de plantas que podrán autorizarse como máximo es el marcado para cada parcela en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

Con carácter de mínimo obligatorio se tomará la altura máxima fijada, y por tanto se deberá de edificar en cualquier caso las alturas determinadas pormenorizadamente en el Plano de Ordenación del Conjunto Histórico, no pudiendo ser mayores ni menores.

En parcelas señaladas con un máximo de dos (2) plantas este parámetro adquiere el carácter de mínimo obligatorio.

La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada con carácter general en función de las alturas actuales de las edificaciones tradicionales y/o edificios colindantes, y sólo en su defecto, en función de los parámetros que a continuación se establecen, excepto que lo modifique directamente la norma de zona:

- a. La altura de piso de planta baja medida de suelo a suelo estará entre los trescientos veinticinco (325) centímetros y los trescientos setenta y cinco (375) centímetros.
- b. La distancia desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja estará entre los trescientos cincuenta (350) centímetros y los cuatrocientos (400) centímetros.

c. Las plantas de piso medidas de suelo a suelo tendrán una altura comprendida entre los trescientos (300) centímetros y los trescientos cincuenta (350) centímetros.

d. La planta de solana, medida de suelo a techo en el frente de fachada tendrá una altura comprendida entre los doscientos veinticinco (225) centímetros y los doscientos cincuenta (250) centímetros.

Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, si éstas son edificaciones tradicionales del Conjunto Histórico, condición particular que deberá justificarse gráficamente. La adecuación a las alturas de edificios preexistentes, colindantes o catalogados prevalecerá sobre las alturas métricas que se enumeran en el Artículo 11.8 Párrafo 0.

En los supuestos de agregación de parcelas contemplados en la Normativa, con fachada a la misma calle o en esquinas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En ningún caso podrán crearse nuevas medianeras vistas, por lo que deberá procederse si así fuera según el artículo 17. Todo ello podrá realizarse sin la necesidad de Estudio de Detalle. En todo caso prevalecerá la adecuación a la altura de los edificios colindantes tradicionales del Conjunto tanto en número de plantas como altura métrica de las mismas.

Artículo 11.9 Construcciones por encima de la altura máxima.

No se permitirá ningún tipo de construcción por encima de la altura reguladora

Artículo 11.10 Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.

En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario tan significativo, se permitirán ajustes de los parámetros de posición y forma, con carácter excepcional siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones particulares, debiendo contar con el informe favorable vinculante de la Administración Cultural competente.

Estos ajustes no podrán incrementar las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

Igualmente estos ajustes no podrán modificar el parcelario, y sólo en los casos debidamente justificados y grafiados en los Planos de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística se preverá el retoque de las alineaciones exteriores a viales.

Apartado Segundo: Condiciones Estéticas y de Composición.

Artículo 11.11 [O] Ordenanza de las condiciones generales de composición de fachada.

La composición de fachada de las edificaciones del Conjunto Histórico deberá ajustarse a lo expresado en las Condiciones Particulares de Zona.

La composición de fachada de las edificaciones del Conjunto Histórico en cuanto a sus materiales, coloración y acabados, proporciones y tamaños de huecos y elementos decorativos, deberá ponerse en relación con las características de las edificaciones de su entorno, y en especial de las colindantes cuando éstas estén catalogadas por el Plan.

Será preceptivo la presentación en los proyectos de rehabilitación, reforma o nueva edificación de un levantamiento del alzado completo de la calle en que se encuentre ubicada la parcela objeto de proyecto, y un estudio fotográfico que justifiquen la buena adecuación de la solución adoptada a las características de su entorno.

Las fachadas que se encuentren contiguas o flanqueadas por edificaciones catalogadas, armonizarán sus criterios compositivos buscando la integración de los elementos básicos de composición (comisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) con los de las edificaciones existentes.

Se prohíben la utilización en fachada de las imitaciones y falsos chapados de materiales nobles, así como la utilización de materiales pétreos pulimentados (mármoles, serpentinas, travertinos, etc), o de elementos y materiales prefabricados (terrazos, azulejos, piedra artificial, etc).

La fachada de los edificios deberá componerse completa y unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden y dimensiones de las edificaciones colindantes.

La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos no permitiendo la estricta sucesión de pilares como forma de composición. Los huecos de los locales comerciales no se podrán situar en contacto con las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianera y hueco habrá de tener una dimensión mínima de cincuenta (50) centímetros, salvo que se justifique la idoneidad de reducir ésta dimensión.

Se recomiendan como elementos identificativos de la arquitectura tradicional del Conjunto Histórico de Baza: la utilización de la solana en la composición de fachada, el empleo del zócalo corrido y el uso del hueco rasgado vertical o cuadrado de pequeñas dimensiones según las características específicas de cada zona del Conjunto Histórico.

En cuanto al diseño de carpintería de huecos exteriores, ha de ser de acabados, despieces y colores acorde con las tradicionales del Conjunto. Para el resto de carpintería de recomendación la madera barnizada o pintada, salvo que expresen lo contrario las condiciones particulares de zona. Se prohíbe la utilización de materiales reflectantes. La rejería será de elementos macizos de hierro, preferentemente de diseño y tratamiento tradicional, sin sobresalir de las jambas, evitándose la incorporación de elementos disonantes. Se prohíbe expresamente el aluminio y acero inoxidable.

El Ayuntamiento de Baza elaborará una Carta de Color de la Edificación del Conjunto Histórico, con especial atención a las características diferenciadoras de cada área y con un límite máximo de tres años para su realización.

Artículo 11.12 [O] Ordenanza de los cuerpos salientes en fachada.

Con independencia de lo establecido en las condiciones generales de edificación y en atención a la protección de los valores formales de las zonas internas al Conjunto Histórico, en éstas se aplicarán las siguientes definiciones, conceptos y parámetros:

Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Y particularmente:

- Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento ochenta (180) centímetros. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
- Se entiende por balconada el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cincuenta (50) centímetros.
- Se entiende por cierre el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no

sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta piso más de treinta y cinco (35) centímetros.

- d. Se entiende por terrazas los cuerpos salientes no cerrados, que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.
- e. Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta (50) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en treinta (30) centímetros al ancho del vano, ni vuela más de diez (10) centímetros a partir de la barandilla o antepecho.
- f. Se entiende por cuerpos volados cerrados los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de cierre o miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

Artículo 11.13 [O] Ordenanza de la regulación de los cuerpos salientes de fachada.

Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, cierres y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior.

La utilización de cuerpos salientes en edificaciones del Conjunto Histórico deberá atender a lo establecido para composición de fachadas por las Condiciones Particulares de Zona, y a las tipologías recogidas en el Catálogo de Protección Arquitectónica.

Se deberá atender a la conservación de aquellos cuerpos salientes existentes que respondan a lo dicho en el punto anterior.

El Ayuntamiento promoverá la eliminación paulatina de aquellos cuerpos salientes existentes distorsionantes que no se atengan a las tipologías de Catálogo.

Se prohíbe en el Conjunto Histórico la colocación en fachadas de los siguientes cuerpos salientes: balconadas, terrazas, miradores y cuerpos volados cerrados, excepto que se justifique las condiciones de excepcionalidad para su empleo que deberá contar con el informe favorable vinculante de la Administración Cultural competente.

Los balcones, cierres y miradores que se autoricen no estarán cerrados, en cualquier caso, con antepechos de fábrica, ni con celosías de madera u otros materiales similares. Estarán cerrados con herrajes de estilo acorde con el entorno. La pintura de la cerrajería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

Con carácter general los cuerpos salientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a sesenta (60) centímetros.
- b. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma, será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

El balcón presentará un canto máximo del vuelo de doce (12) centímetros. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros.

Artículo 11.14 [O] Ordenanza de la regulación de entrantes en fachada.

No se admitirán terrazas entrantes ni soportales en las nuevas actuaciones edificatorias, salvo que lo autoricen las normas de zona.

Artículo 11.15 [O] Ordenanza de los elementos salientes.

Son aquellos elementos no habitables que sobresalen de la fachada del edificio tales como aleros, cornisas e impostas. Con independencia de lo establecido en las condiciones generales de edificación y en atención a la

protección de los valores formales de las zonas internas al Conjunto Histórico, en éstas se aplicarán las siguientes definiciones:

- a. Se entiende por alero el extremo inferior del voladizo de la vertiente de un tejado.
- b. Se entiende por cornisa la moldura formada por una hilada o varias escalonadas, dispuesta en voladizo y como remate de un edificio.
- c. Se entiende por imposta la hilada en voladizo que en fachada de un edificio acusa el plano horizontal de intersección entre dos plantas superiores.

La utilización de elementos salientes en edificaciones del Conjunto Histórico deberá atender a lo establecido para éstos elementos por las Condiciones Particulares de Zona, y a las tipologías recogidas en el Catálogo de Protección Arquitectónica.

Se prohíben las cornisas como prolongación de la estructura de forjado de cubierta, siempre que no mantengan el mismo grosor del canto de forjado, que no sobrepasará en todo caso los quince (15) centímetros.

Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros, deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

Artículo 11.16 Áticos

No se permite la construcción de áticos.

Artículo 11.17 [O] Ordenanza de las cubiertas.

En proyectos de obra nueva y reforma sólo se permiten cubiertas inclinadas.

Quedan prohibidos los paños de cubiertas de inclinación superior a treinta grados (30°) sexagesimales.

La altura máxima de la cumbre de cubierta en cualquier punto de la misma, no superará los cuatro (4) metros a partir de la cara superior del último forjado, excepto en las zonas de Arrabales Históricas (AH) que no superará los tres (3) metros y cincuenta (50) centímetros.

Se prohíben las buhardillas y los lucernarios.

Se prohíbe la cubrición total o parcial de las terrazas preexistentes.

Las cubiertas serán de teja árabe curva tradicional en su color natural, siendo el único material de cobertura permitido, se prohíbe expresamente la teja roja y negra. La teja y el alero que lo remate deberán quedar visibles. Se recomienda el uso de modelos de alero recogidos en el Catálogo de Protección Arquitectónica para cada zona.

Quedan fuera de ordenación las cubiertas de materiales plásticos, chapa, fibrocemento o cualquier otro tipo de material que no sea teja. El Ayuntamiento promoverá la sustitución o eliminación paulatina de estas cubiertas dentro del Conjunto Histórico.

Las pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcañillado. Deberán componerse con la totalidad de la fachada de manera armónica. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

En proyectos de obra nueva, reforma o rehabilitación, la utilización de cualquier otro tipo de cubierta tanto en lo referente a sus características formales como a sus materiales, será de carácter excepcional y deberá quedar debidamente justificado, siendo necesario el informe favorable vinculante de la Administración Cultural competente.

Artículo 11.18 [O] Ordenanza de las medianerías.

Se entenderá que existe una medianera vista cuando por las condiciones de ordenación del Plan General no sea posible adosar la edificación colindante, para su ocultamiento. Y especialmente, cuando lo impida la diferencia de alturas determinadas por el Plan a la parcela de referencia y las colindantes o por las condiciones de catalogación de las colindantes.

Las nuevas edificaciones no podrán crear medianeras vistas con una altura superior a una (1) planta, o tres metros y medio (3,5).

En todo caso, la totalidad de los paramentos vistos, sea o no previsible su ocultación futura, deberá tratarse con enfoscados de mortero y pintados en blanco o en el color de la fachada principal, quedando prohibido la apertura de huecos y la adición de elementos salientes o instalación de cualquier tipo.

Quedan prohibidas las medianerías recubiertas con materiales disonantes respecto a las fachadas (fibrocemento, chapa, aplacados, etc.)

Artículo 11.19 [O] Ordenanza del tratamiento de los locales comerciales en planta baja.

Los proyectos de nueva edificación, reforma integral y reforma parcial cuando afecten a la planta baja de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas.

La composición de la planta baja se realizará de acuerdo a la del resto de las plantas de la edificación y manteniendo el orden de huecos y macizos.

La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará con el resto de la edificación, siendo ello condición indispensable para la concesión de la licencia de primera ocupación.

El cierre de seguridad de los huecos de los locales se realizará preferentemente con persianas metálicas enrollables no opacas, cuyo cajón deberá situarse por la parte interna del local.

El tratamiento de fachada será el expresado en el proyecto técnico de la edificación; las posibles modificaciones posteriores del local deberán seguir ajustándose a este proyecto, atendiendo en cualquier caso a las condiciones específicas expresadas al respecto por las normas de zona.

Artículo 11.20 [O] Ordenanza de la publicidad exterior de locales comerciales.

A los efectos de aplicación de estas normas, los anuncios se clasifican en dos grupos:

- Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no excede de sesenta (60) centímetros.
- Muestras. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.

Las placas cumplirán las siguientes condiciones:

- No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.
- Únicamente podrán disponerse, paralelos a fachada, en paramentos lisos sin que sobresalgan de estos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetras, su dimensión máxima será de veinticinco (25) centímetros.
- No podrán ser luminosas.
- Las situadas en planta primera o plantas superiores deberán presentar condiciones estéticas acordes con el tratamiento de la fachada, evitándose especialmente colores llamativos.

Las muestras cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:

- Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.
- La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a estos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo.

- Las muestras sólo se permitirán paralelas a fachada y sobresaldrán como máximo veinte (20) centímetros.

- Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.

- Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en los niveles VM Y VS, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural o Catalogados específicamente en virtud de la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz.

Quedan fuera de ordenación cualquier elemento de publicidad exterior que no cumpla lo expresado en los puntos anteriores, y el Ayuntamiento de Baza deberá obligar a su sustitución progresiva por otros que se adecuen a estas ordenanzas, especialmente aquellos colocados en banderola.

La Administración Municipal competente elaborará una ordenanza específica de publicidad exterior para el Conjunto Histórico.

Artículo 11.21 [O] Ordenanza de la señalética institucional.

El Ayuntamiento de Baza elaborará un plan específico para el diseño y la ubicación de los elementos de señalización e información institucional que deberá atender a los valores patrimoniales y de paisaje urbano del Conjunto Histórico, especialmente en su relación con las edificaciones catalogadas por el Plan General y sus entornos propuestos, así como en relación a las características de los espacios urbanos de interés reflejados también en las Fichas de Espacio Público del Plan General. Este plan de señalética institucional ha de contar con el informe favorable de la Administración Cultural competente.

Una vez aprobado dicho plan el Ayuntamiento de Baza deberá proceder a la sustitución paulatina de aquella señalética institucional que no se ajuste a lo expresado por el plan específico al respecto.

Artículo 11.22 [O] Ordenanza de los toldos y marquesinas.

Con independencia de lo establecido en las condiciones generales de edificación y en atención a la protección de los valores formales de las zonas internas al Conjunto Histórico, en éstas se aplicarán las siguientes definiciones:

- Se entiende por toldos aquellos elementos de cubrición de huecos de fachada de material ligero tales como tela, plástico, fibra, etc. plegables o no plegables.
- Se entiende por marquesinas aquellos elementos de construcción sobre hueco salientes más de veinte (20) centímetros del plano de fachada en las plantas bajas.

Se prohíben los toldos no plegables y las marquesinas en el Conjunto Histórico.

Se permiten los toldos plegables sobre huecos de locales comerciales en plantas bajas. Será posible la colocación de toldos plegables en cualquier planta, siempre que se integren en el interior del hueco de fachada, y contando con la licencia municipal correspondiente, excepto que se exprese lo contrario en las condiciones particulares de zona. En edificaciones catalogadas de los niveles VM y VS la colocación de toldos deberá contar con el informe favorable de la Administración Cultural competente.

Los toldos permitidos deberán evitar una coloración y forma discordante con las características de la edificación y de su entorno.

Artículo 11.23 [O] Ordenanza de las instalaciones exteriores a los edificios.

No se permite la colocación de instalaciones exteriores en edificaciones del Conjunto Histórico.

En los proyectos de nueva edificación, reforma o rehabilitación, las instalaciones se integrarán en el interior del edificio, no pudiendo ubicarse ni en patios, ni en fachadas traseras. La colocación posterior de instalaciones requerirá de licencia municipal que atienda a tales criterios.

El Ayuntamiento promoverá la sustitución o eliminación paulatina de las instalaciones existentes que no se ajusten a lo establecido en los puntos anteriores.

Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado de cualquier tipo en las fachadas de los edificios del Conjunto Histórico.

El Ayuntamiento de Baza obligará a las empresas concesionarias a la sustitución del cableado aéreo del Conjunto Histórico por cableado subterráneo. Las actuaciones de soterrado requerirán de la actividad arqueológica preceptiva.

Se prohíben las antenas de cualquier tipo en fachada principal. Se integrarán en cualquier caso dentro de la composición del inmueble y serán previstas expresamente en los proyectos de edificación, reforma o rehabilitación. Deberán ser blancas y colocadas en posiciones poco visibles. La colocación posterior de antenas requerirá de licencia municipal que atienda a tales criterios.

Las determinaciones expuestas en el presente artículo serán extensivas a todo tipo de conducciones, registros, cuadros, canalizaciones y contadores de cualquier tipo de suministro, tales como electricidad, agua, gas, telecomunicaciones, etc.

La ubicación de contadores se realizará con las siguientes determinaciones:

- Se dispondrán protegidas por elementos de cierre compatibles con la estricta visibilidad necesaria y reglamentada por la empresa suministradora.
- En su conjunto, contador y la protección necesaria, no sobresaldrá de la línea de fachada, debiendo integrarse en la fachada.
- Los elementos de cubrición de los mismos deberán ser de un color análogo al resto de la fachada, o integrarse debidamente con los elementos de la fachada tales como vanos, etc.

Artículo 11.24 [O] Ordenanza de la pavimentación.

El Ayuntamiento de Baza establecerá para los proyectos de nueva urbanización o reforma un mismo criterio de pavimentación del viario, que atienda a los valores del Conjunto Histórico en cuanto al diseño, la utilización de materiales, según los tipos de calles y las características de los espacios públicos de cada zona. Se atenderá para ello al Plano de Ordenación del Plan General, a las Fichas de Espacio Público del Catálogo y a las Condiciones Particulares de cada zona del Conjunto Histórico. Se deberá redactar una ordenanza municipal específica, con el informe vinculante y preceptivo de la consejería de Cultura.

Se prohíbe el uso de materiales pulidos, tanto piedra natural como losa artificial.

El Ayuntamiento de Baza deberá proceder en el Conjunto Histórico a la sustitución paulatina de los pavimentos que no atiendan a lo expresado por la presenta normativa.

El Ayuntamiento de Baza elaborará una Carta de Pavimentación para el Conjunto Histórico, con especial atención a las características diferenciadoras de cada área y con un límite máximo de tres años para su realización.

Artículo 11.25 [O] Ordenanza del mobiliario Urbano.

Se entiende por mobiliario urbano todos aquellos elementos fijos o móviles situados en la vía pública, calle o plazas, tales como: bancos, papeleras, elementos de alumbrado, contenedores, señales de información y tráfico, arriates, alcorques, jardineras, rejería de cerramiento de jardines, quioscos, hitos de control de aparcamiento o seguridad para el peatón o similares.

El Ayuntamiento de Baza elaborará una carta tipológica del mobiliario urbano para el Conjunto Histórico que atienda las características de cada zona, así como a lo expresado al respecto en las Fichas de Espacio Público del Catálogo.

El Ayuntamiento de Baza deberá proceder en el Conjunto Histórico a la sustitución paulatina del mobiliario que no atienda a lo expresado en el punto anterior.

Artículo 11.26 [O] Ordenanza del tratamiento de jardines.

El Ayuntamiento de Baza deberá velar por el mantenimiento de los jardines, vegetación y arbolado del Conjunto Histórico, en la medida en que beneficia a su calidad ambiental.

Se protegerán de manera individualizada los árboles de más de 10 años de vida, de porte medio y alto, del Conjunto Histórico. Se atenderá a su conservación y mantenimiento como prioritario en los proyectos de urbanización.

Se recomienda el empleo en jardines y espacio público en general de especies mediterráneas de arbolado o arbustos.

En los Espacios Públicos del Catálogo se atenderá a lo expresado al respecto en su correspondiente ficha.

SUBSECCIÓN TERCERA: Condiciones particulares de la zona “ARRABALES HISTÓRICOS”.

Artículo 11.27 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras AH, perteneciente al conjunto histórico de Baza. En esta zona se encuentran contenidas los arrabales de origen árabe, que están definidos en el Catálogo como las Áreas Ambientales: Rabalía, Santiago, San Juan, Humilladero, Ancha, Almendros-Monjas, San Sebastián y parte del Área Merced-Tenerías.

Artículo 11.28 Agregación y segregación de parcelas.

En edificaciones dentro de la delimitación del Conjunto histórico de Baza, sólo se podrán modificar parcelarios con carácter excepcional, dada la protección genérica de la estructura parcelaria tradicional por parte del Plan, si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones y la estructura parcelaria del Conjunto Histórico.

Una vez justificada la actuación debidamente, deberá ser documentada a través de un proyecto de reparcelación, y aprobada por el Ayuntamiento con informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura. En todo caso para la agregación o segregación de parcelas, se deberá seguir el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas.

La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos o edificabilidades especificados en el Plan.

El Plan General recogerá específicamente de forma gráfica las actuaciones de reparcelación que sean convenientes e imprescindibles para la consecución de los fines generales de estructuración del Conjunto Histórico de Baza. Se deberán reconocer en su momento a su vez, las parcelaciones fruto de actuaciones urbanas anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General y que no hayan sido graficadas específicamente siempre que se documente debidamente dicha condición.

Las situaciones de engalabemos serán tratadas y resueltas de forma que se resuelvan en sentido de la recuperación y puesta en valor de la estructura parcelaria original del Conjunto Histórico

Artículo 11.29 Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los cuatro primeros metros desde las alineaciones exteriores en obra nueva.

Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes del Plan General.

Artículo 11.30 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela será la existente con el fin de conservar la tipología tradicional, fomentando especialmente la conservación de patios en planta baja, y en cualquier caso el fondo máximo será el establecido gráficamente (alineaciones interiores) para cada parcela en los Planos de Ordenación del Plan General, y en su ausencia, la ocupación existente en todas las plantas.

La superficie máxima ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido para los fondos máximos establecidos para este sector.

Artículo 11.31 Ocupación Bajo Rasante.

Si no se establece lo contrario en el Plano de Ordenación del Plan General, las edificaciones no podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela con una planta de sótano, quedando limitada la ocupación de la planta sótano a la máxima ocupación de las plantas superiores, siempre y cuando ésta no tenga expresión en la fachada.

Artículo 11.32 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General.

Artículo 11.33 Altura de la edificación.

La altura de edificación estará regida por lo establecido en la Subsección segunda: Condiciones comunes a todas las zonas internas al Conjunto Histórico.

Artículo 11.34 Cubiertas.

Las cubiertas deberán atender a lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.35 Patios.

Se podrán autorizar los patios de luces y los patios vívideros, aun cuando deberán quedar supeditados a las características tradicionales de las tipologías del sector, con las siguientes dimensiones mínimas:

- En los patios de luces debe inscribirse como mínimo un círculo de dos (2) metros de diámetro.
- En los patios vívideros debe inscribirse como mínimo un círculo de tres (3) metros de diámetro.

No se permiten patios en fachada.

Artículo 11.36 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

Con independencia de la aplicación de las condiciones particulares que se establecen a continuación, las actuaciones edificatorias que supongan reformas de las fachadas actuales o su nueva construcción, deberán justificar su idoneidad mediante la presentación en el proyecto para la solicitud de licencia de obras, de un alzado conjunto general a escala 1:100 del espacio urbano con inclusión de la nuevas fachadas propuestas.

El Ayuntamiento de Baza podrá denegar la licencia solicitada, cuando considere que la solución arquitectónica propuesta no es acorde con el entorno urbano general.

Las fachadas tendrán una terminación de enfoscado y pintado en blanco o enlucido. Se emplearán revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas no podrán ser brillantes. La textura del paramento será lisa a buena vista, quedando prohibidas las superficies excesivamente planas ejecutadas a través de maestras, así también los acabados a la tirola y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso. En obras de rehabilitación de edificios tradicionales construidos según muros de carga, se utilizarán morteros tradicionales de conglomerados transpirables, se prohíben los basados exclusivamente en mortero de cemento.

Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura no menor de ochenta (80) y mayor de ciento veinte (120) centímetros. El material de acabado será enfoscado o pintado en tonos grises, azulados o marrones. Su realce máximo será de tres (3) centímetros.

No se permiten recercados en huecos de fachada.

Los cuerpos salientes de fachada estarán regulados por lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Se prohíbe las marquesinas.

Las carpinterías de todos los huecos de fachada serán de acabados acordes a los tradicionales, preferentemente pintadas en los tonos tradicionales (marrón, verde). Serán de escuadras y despieces similares a los tradicionales. Se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc).

Las persianas serán de tipo tradicional, en madera y deberán ser de colores tradicionales (marrón o verde).

Se recomienda el uso de contraventanas interiores. Se prohíbe en esta zona el uso de persianas enrollables.

Artículo 11.37 [O] Ordenanza de la composición de fachadas.

Las fachadas deberán atender a los valores tradicionales que se enumeran a continuación:

- a. Disposición aleatoria de huecos, salvo el eje compuesto por acceso de planta baja y balcón en primera planta.
- b. Ventanas de proporción cuadrada de longitud máxima cien (100) centímetros de lado, o de proporción rectangular vertical de anchura máxima cien (100) centímetros y altura máxima ciento veinte (120) centímetros.
- c. Huecos de menos tamaño en la planta de solana, cuyas proporciones máximas permitidas no excedan del setenta por cien (70%) de los valores del apartado anterior.

La proporción hueco-macizo podrá ser alterada en cada cuerpo del alzado, no superándose en ningún caso una relación hueco-macizo de uno a cinco (1/5).

En cuanto al uso de balcones se atenderá a lo expresado sobre su tamaño y forma a lo establecido en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico. Se recomienda la incorporación a la fachada de uno o dos balcones por edificación, uno de ellos situado a eje sobre el acceso principal de la edificación. Queda prohibido el uso sistemático del balcón en cada hueco de la fachada, así como los balcones en la planta solana.

En parcelas de longitud de fachada igual o inferior a cinco (5) metros no se permite la colocación de puerta de acceso a garaje.

En parcelas de longitud de fachada superior a cinco (5) metros autorizadas por el Plano de Ordenación para la posible ubicación de aparcamiento, la anchura máxima de los huecos de acceso a garaje será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán de hojas con giro vertical u horizontal abriendo hacia dentro. Las puertas deberán estar alineadas en la cara interna de los muros de fachada, y cumplirán las mismas condiciones establecidas para carpinterías y cerrajerías del artículo anterior.

Artículo 11.38 [O] Ordenanza de los elementos salientes.

Se prohíbe la utilización en fachada de cornisas e impostas.

Se recomienda la utilización de aleros de estilo tradicional, bien de madera con canecillos simples o con cabezas de rolizos con o sin labrar, o bien de ladrillo en sus diferentes variantes.

En los edificios catalogados de esta zona se preservarán los aleros tradicionales que existan.

Los canecillos se integrarán en el sistema estructural adoptado. Se prohíbe la utilización en aleros de canecillos prefabricados de hormigón o similar.

Se emplearán aleros tradicionales según las tipologías más frecuentes de esta zona del Conjunto Histórico reflejadas en el Catálogo de Protección Arquitectónica, tales como los de madera, mediante canecillos o cabezas de rollos vistos labrados o no, o ladrillos con hilada en pico de gorrión o de influencia mudéjar.

Artículo 11.39 [O] Ordenanza del tratamiento de locales comerciales en planta baja.

Se prohíbe el tratamiento diferenciado y desacorde del local comercial respecto al conjunto de la fachada.

El acceso al local comercial, como recomendación, deberá producirse a través de la misma puerta principal de acceso a la vivienda quedando así integrado dentro de la tipología de casa popular.

Artículo 11.40 [O] Ordenanza de la publicidad exterior.

Se permite sólo la utilización de placas según lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.41 [O] Ordenanza de los toldos y marquesinas.

Se prohíbe el empleo en fachadas de toldos y marquesinas, excepto toldos plegables en locales comerciales de planta baja, que podrán superar en un veinte por ciento (20%) la anchura del hueco cubierto.

Artículo 11.42 Condiciones Particulares de Uso.

Para parcelas con longitud de fachada inferior a seis (6) metros:

- a. Uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.
- b. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Locales comerciales.
 - Talleres artesanales.

Para parcelas con longitud de fachada superior a seis (6) metros:

- a. Uso determinado será el residencial unifamiliar o plurifamiliar. Cuando el uso sea plurifamiliar existirá un único acceso a la edificación en conexión directa con un núcleo principal de comunicación vertical, tanto si la división es vertical u horizontal.
- b. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:
 - Terciario / Hostelería.
 - Talleres artesanales.

Para todas las parcelas:

- Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:
 - a. Usos dotacionales públicos o privados.
 - b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
 - c. Oficinas.
 - d. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

- a. Docente
- b. Deportivo
- c. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

SUBSECCIÓN CUARTA: Condiciones particulares de la zona “MEDINA”.

Artículo 11.43 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes del Plan General con las letras ME, perteneciente al conjunto histórico de Baza. Esta zona coincide básicamente con el recinto de la antigua Medina árabe. En esta zona se encuentran contenidas total o parcialmente las manzanas de los bordes de las calles Aguas, Dolores, Cabeza y las de las plazas Encarnación y Mayor.

Artículo 11.44 Agregación y segregación de parcelas.

En edificaciones dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Baza, sólo se podrán modificar parcelarios con carácter excepcional, dada la protección genérica de la estructura parcelaria tradicional por parte del Plan, si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones y la estructura parcelaria del Conjunto Histórico.

Una vez justificada la actuación debidamente, deberá ser documentada a través de un proyecto de reparcelación, y aprobada por el Ayuntamiento con informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura. En todo caso para la agregación o segregación de parcelas, se deberá seguir el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas.

La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos o edificabilidades especificados en el Plan.

El Plan General recogerá específicamente de forma gráfica las actuaciones de reparcelación que sean convenientes e imprescindibles para la consecución de los fines generales de estructuración del Conjunto Histórico de Baza. Se deberán reconocer en su momento a su vez, las parcelaciones fruto de actuaciones urbanas anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General y que no hayan sido grafiadas específicamente siempre que se documente debidamente dicha condición.

Las situaciones de engalaberno serán tratadas y resueltas de forma que se resuelvan en sentido de la recuperación y puesta en valor de la estructura parcelaria original del Conjunto Histórico

Artículo 11.45 Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una cunja construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, en toda la longitud de las fachadas.

Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes del Plan General, no pudiendo en todo caso sobrepasar los quince (15) metros de fondo máximo edificable.

Artículo 11.46 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela será la existente con el fin de conservar la tipología tradicional, fomentando especialmente la conservación de patios en planta baja, y en cualquier caso el fondo máximo será el establecido gráficamente (alineaciones interiores) para cada parcela en los Planos de Ordenación del Plan General, y en su ausencia, la ocupación existente en todas las plantas.

La superficie máxima ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido para los fondos máximos establecidos para este sector.

Artículo 11.47 Ocupación Bajo Rasante.

Si no se establece lo contrario en el Plano de Ordenación del Plan General, las edificaciones no podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela con una planta de sótano, quedando limitada la ocupación de la planta sótano a la máxima ocupación de las plantas superiores, siempre y cuando ésta no tenga expresión en la fachada.

Artículo 11.48 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General.

Artículo 11.49 Altura de la edificación.

La altura de edificación estará regida por lo establecido en la Subsección segunda: Condiciones comunes a todas las zonas internas al Conjunto Histórico.

Artículo 11.50 Cubiertas.

Las cubiertas deberán atender a lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.51 Patios.

Se podrán autorizar los patios de luces y los patios víveros, aun cuando deberán quedar supeditados a las características tradicionales de las tipologías del sector, con las siguientes dimensiones mínimas:

- En los patios de luces debe inscribirse como mínimo un círculo de dos (2) metros de diámetro.
- En los patios víveros debe inscribirse como mínimo un círculo de tres (3) metros de diámetro.

No se permiten patios en fachada ni laterales.

En los proyectos de nueva edificación, la superficie destinada a espacio de patios deberá agruparse en un máximo de tres (3) espacios incluyendo en éstos los espacios traseros de huerto, los patios de luces y los patios víveros.

Para garantizar el mantenimiento de las tipologías tradicionales se deben mantener los patios en plantas bajas, máxime en edificaciones catalogadas.

Artículo 11.52 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

Con independencia de la aplicación de las condiciones particulares que se establecen a continuación, las actuaciones edificatorias que supongan reformas de las fachadas actuales o su nueva construcción, deberán justificar su idoneidad mediante la presentación en el proyecto para la solicitud de licencia de obras, de un alzado conjunto general a escala 1:100 del espacio urbano con inclusión de la nuevas fachadas propuestas.

El Ayuntamiento de Baza podrá denegar la licencia solicitada, cuando considere que la solución arquitectónica propuesta no es acorde con el entorno urbano general.

Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores característicos de su entorno reflejados en las fichas de edificaciones catalogadas de esta zona. Se emplearán revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas no podrán ser brillantes. La textura del paramento será lisa, quedando prohibidos los acabados a la troleisa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso. Conjunta o alternativamente, podrán utilizarse también otros materiales como la piedra natural o la fábrica de ladrillo, según medidas, coloración y aparejo tradicionales, en las soluciones constructivas o decorativas características del Conjunto Histórico reflejadas en las fichas de las edificaciones catalogadas de esta zona o debidamente justificado por su adecuación al diseño general propuesto. La piedra natural se colocará a base de sillarejo, quedando prohibidos los aplacados. Se permite su colocación en zócalos, basamento de la planta baja o en refuerzos estructurales.

Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura no menor de ochenta (80) y mayor de ciento veinte (120) centímetros. El material de acabado podrá ser de piedra natural, o enfoscado y pintado con el criterio de color expresado en el punto anterior. Su realce máximo será de ocho (8) centímetros.

La molduración y recercado de huecos de fachada deberá adaptarse a las características formales del entorno, evitándose las decoraciones recargadas, tomando como modelo las soluciones reflejadas en las fichas de las edificaciones catalogadas de ésta zona.

Los cuerpos salientes de fachada estarán regulados por lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Se prohíbe las marquesinas.

Las carpinterías de todos los huecos de fachada serán de acabados acordes a los tradicionales, preferentemente pintadas en los tonos marrones. Se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc).

Las persianas se atenderán en cuanto a materiales y coloración a lo señalado en el punto anterior.

Se recomienda el uso de contraventanas interiores. Se prohíbe en esta zona el uso de persianas enrollables.

Artículo 11.53 [O] Ordenanza de la composición de fachadas.

Las fachadas deberán atender a los valores tradicionales que se enumeran a continuación:

- Disposición ordenada por ejes verticales de huecos de fachada.
- Huecos de forma rectangular vertical de proporción ancho-alto de uno a dos (1/2), de anchura máxima ciento veinte (120) centímetros y de altura máxima doscientos veinte (220) centímetros, excepto en la planta de solana, cuyas dimensiones no podrán superar el setenta por ciento (70%) del resto de huecos.
- El uso sistemático de balcón en todas las plantas superiores excepto en la de solana.
- La presencia de un único cierre, a eje con el acceso principal, en planta primera.

La proporción hueco-macizo será básicamente igual en todos los cuerpos del alzado, no superándose en ningún caso una relación hueco-macizo de uno a cuatro (1/4).

En cuanto al uso de balcones se atenderá a lo expresado sobre su tamaño y forma a lo establecido en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

En parcelas de longitud de fachada igual o inferior a cinco (5) metros no se permite la colocación de puerta de acceso a garaje.

En parcelas de longitud de fachada superior a cinco (5) metros autorizadas por el Plano de Ordenación para la posible ubicación de aparcamiento, la anchura máxima de los huecos de acceso a garaje será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los muros laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán de hojas con giro vertical u horizontal abriendo hacia dentro. Las puertas deberán estar alineadas en la cara interna de los muros de fachada, y cumplirán las mismas condiciones establecidas para carpinterías y cerrajerías del artículo anterior.

Artículo 11.54 [O] Ordenanza de los elementos salientes.

Se permite la utilización en fachada de cornisas e impostas, según lo establecido en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico de las presentes normas.

Se recomienda la utilización de aleros de estilo tradicional, bien de madera con canecillos, o bien de ladrillo en sus diferentes variantes.

En los edificios catalogados de esta zona se preservarán los aleros tradicionales que existan.

Los canecillos se integrarán en el sistema estructural adoptado. Se prohíbe la utilización en aleros de canecillos prefabricados de hormigón o similar.

Se emplearán aleros tradicionales según las tipologías más frecuentes de esta zona del Conjunto Histórico reflejadas en el Catálogo de Protección Arquitectónica, tales como los de madera, mediante canecillos o cabezas de rollos vistos labrados o no, o ladrillos con hilada en pico de gorrión o de influencia mudéjar.

Se recomiendan las cornisas de obra, de estilo tradicional según tipologías frecuentes en el Conjunto Histórico reflejadas en las Fichas de Edificaciones Catalogadas de esta zona, tales como cornisas en curva de tipo levantino, neoclásicas, etc.

Artículo 11.55 [O] Ordenanza del tratamiento de locales comerciales en planta baja.

Se permite el tratamiento diferenciado de los huecos de la planta baja para local comercial, únicamente respecto al tamaño de hueco, que podrá superar los valores permitidos para el resto de la fachada, debiendo en todo caso permanecer a eje con los huecos superiores del alzado.

La decoración y los revestimientos de las plantas bajas para local comercial deberán tratarse de igual manera al resto de la fachada.

Artículo 11.56 [O] Ordenanza de la publicidad exterior.

Se permite la utilización de placas y muestras no luminosas según lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.57 [O] Ordenanza de los toldos y marquesinas.

Se prohíbe el empleo en fachadas de toldos no plegables y marquesinas.

Se permite el empleo de toldos plegables en locales comerciales de planta baja, que podrá superar en un veinte por ciento (20%) la anchura del hueco cubierto.

Se permite el empleo de toldos plegables en cualquiera de las plantas siempre y cuando cumplan lo establecido en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.58 Condiciones Particulares de Uso.

Para todas las parcelas:

- Uso determinado será el residencial unifamiliar o plurifamiliar. Cuando el uso sea plurifamiliar existirá un único acceso a la edificación en conexión directa con un núcleo principal de comunicación vertical, tanto si la división es vertical u horizontal.
- Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

* Terciario / Hostelería.

- Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

- Usos dotacionales públicos o privados.
- Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
- Oficinas.
- Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

- Docente
- Deportivo
- Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religiosos.

SUBSECCIÓN QUINTA: Condiciones particulares de la zona “CENTRO TRADICIONAL”.

Artículo 11.59 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes del Plan General con las letras CT, perteneciente al conjunto histórico de Baza. Esta zona coincide básicamente con los contornos exteriores de la medina en relación con los arrabales históricos. En esta zona se encuentran contenidos total o parcialmente las manzanas de las zonas como: Carrera de Palacio, Mesón, Cava Alta, Merced, Plaza de San Juan, Zapatería, Santo Domingo, Monjas, Corredera, San Lázaro o Chorrillo.

Artículo 11.60 Agregación y segregación de parcelas.

En edificaciones dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Baza, sólo se podrán modificar parcelarios con carácter excepcional, dada la protección genérica de la estructura parcelaria tradicional por parte del Plan, si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones y la estructura parcelaria del Conjunto Histórico.

Una vez justificada la actuación debidamente, deberá ser documentada a través de un proyecto de reparación, y aprobada por el Ayuntamiento con informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura. En todo caso para la agregación o segregación de parcelas, se deberá seguir el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas.

La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos o edificabilidades especificados en el Plan.

El Plan General recogerá específicamente de forma gráfica las actuaciones de reparación que sean convenientes e imprescindibles para la consecución de los fines generales de estructuración del Conjunto Histórico de Baza. Se deberán reconocer en su momento a su vez, las parcelaciones fruto de actuaciones urbanas anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General y que no hayan sido grafiadas específicamente siempre que se documente debidamente dicha condición.

Las situaciones de engalabemos serán tratadas y resueltas de forma que se resuelvan en sentido de la recuperación y puesta en valor de la estructura parcelaria original del Conjunto Histórico.

En los casos de una parcelación por debajo de los estándares de habitabilidad se estudiarán las posibilidades de agregación parcelaria según lo regulado en las condiciones de infravivienda en el Art. 12.63.b

Artículo 11.61 Condiciones de infravivienda

Se considerarán las situaciones de infravivienda y por tanto, serán de aplicación las excepciones previstas a tal efecto en cuanto a fondos edificables y agregación parcelaria cuando sea materialmente imposible la aplicación de un programa mínimo de vivienda en dicha parcela.

Debidamente justificado y documentado, previa consulta e informe vinculante de la administración Cultural competente, se autorizarán las construcciones de las piezas necesarias fuera del fondo máxima edificable.

Cuando la parcela por su dimensión no admita esta posibilidad se estudiará, previa consulta e informe vinculante de la administración Cultural competente la agregación parcelaria por este motivo.

Artículo 11.62 Unión funcional de usos

Se admitirán en todas las zonas del Conjunto Histórico, sin que esto suponga agregación parcelaria alguna, la unión de varios inmuebles mediante comunicación en sus medianerías bajo los siguientes condicionantes:

- Que para el desarrollo normal del uso en cuestión sea preceptiva esta unión funcional para la mejora de la habitabilidad o las condiciones de uso que se requieran.

- Que en todo momento los dos inmuebles mantenga su estructura completa independiente, así como dispongan de manera independiente de todos los elementos articuladores del inmueble que permitan su funcionamiento autónomo tales como accesos, núcleos de escaleras, instalaciones técnicas, etc.

Artículo 11.63 Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una cunilla construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, en toda la longitud de las fachadas.

Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, no pudiendo en todo caso sobrepasar los quince (15) metros de fondo máximo edificable.

Con carácter excepcional, y debido a condiciones de infravivienda debidamente justificadas, se podrán realizar construcción fuera del fondo edificable (alineaciones interiores) según lo establecido en las condiciones de infravivienda definido en Art. 58.

Artículo 11.64 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela será la existente con el fin de conservar la tipología tradicional, fomentando especialmente la conservación de patios en planta baja, y en cualquier caso el fondo máximo será el establecido gráficamente (alineaciones interiores) para cada parcela en los Planos de Ordenación del Plan General, y en su ausencia, la ocupación existente en todas las plantas.

La superficie máxima ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido para los fondos máximos establecidos para este sector.

Artículo 11.65 Ocupación Bajo Rasante.

Si no se establece lo contrario en el Plano de Ordenación del Plan General, las edificaciones no podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela con una planta de sótano, quedando limitada la ocupación de la planta sótano a la máxima ocupación de las plantas superiores, siempre y cuando ésta no tenga expresión en la fachada.

Artículo 11.66 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General.

Artículo 11.67 Altura de la edificación.

La altura de edificación estará regida por lo establecido en la Subsección segunda: Condiciones comunes a todas las zonas internas al Conjunto Histórico.

Artículo 11.68 Cubiertas.

Las cubiertas deberán atender a lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.69 Patios.

Se autorizarán los patios de luces y los patios vívideros con las siguientes dimensiones mínimas:

- En los patios de luces debe inscribirse como mínimo un círculo de dos (2) metros de diámetro.
- En los patios vívideros debe inscribirse como mínimo un círculo de tres (3) metros de diámetro.

No se permiten patios en fachada ni laterales.

En los proyectos de nueva edificación, la superficie destinada a espacio de patios deberá agruparse en un máximo de tres (3) espacios incluyendo en éstos los espacios traseros de huerto, los patios de luces y los patios vívideros.

Artículo 11.70 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

Con independencia de la aplicación de las condiciones particulares que se establecen a continuación, las actuaciones edificatorias que supongan reformas de las fachadas actuales o su nueva construcción, deberán justificar su idoneidad mediante la presentación en el proyecto para la solicitud de licencia de obras, de un alzado conjunto general a escala 1:100 del espacio urbano con inclusión de las nuevas fachadas propuestas.

El Ayuntamiento de Baza podrá denegar la licencia solicitada, cuando considere que la solución arquitectónica propuesta no es acorde con el entorno urbano general.

Las fachadas tendrán una terminación de enfoscado y pintado en blanco o encalado. Se emplearán revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas no podrán ser brillantes. La textura del paramento será lisa a buena vista, quedando prohibidas las superficies excesivamente planas ejecutadas a través de maestras, así también los acabados a la tilelesa y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso. En obras de rehabilitación de edificios tradicionales construidos según muros de carga, se utilizarán morteros tradicionales de conglomerados transpirables, se prohíben los basados exclusivamente en mortero de cemento.

Cuando en las nuevas edificaciones se disponga de zócalos, éstos tendrán una altura no menor de ochenta (80) y mayor de ciento veinte (120) centímetros. El material de acabado será enfoscado o pintado en tonos grises, azulados o marrones. Su realce máximo será de tres (3) centímetros.

Se permite la molduración y recercado de huecos de fachada simples o de trazo sencillo.

Los cuerpos salientes de fachada estarán regulados por lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Se prohíbe las marquesinas.

2. Las carpinterías de todos los huecos de fachada serán de acabados acordes a los tradicionales, preferentemente pintadas en los tonos marrón, si bien se admiten los colores tradicionales como marrón, verde, etc. Se prohíben los tonos brillantes (amarillos anaranjados, rojos, etc).

Las persianas se atenderán en cuanto a materiales y coloración a lo señalado en el punto anterior.

Se recomienda el uso de contraventanas interiores. Se prohíbe en esta zona el uso de persianas enrollables.

Artículo 11.71 [O] Ordenanza de la composición de fachadas.

Las fachadas deberán atender a los valores tradicionales que se enumeran a continuación:

- Disposición ordenada por ejes verticales de huecos de fachada.
- Huecos de forma rectangular vertical de proporción ancho-alto de uno a dos (1/2) y de anchura máxima de ciento veinte (120) centímetros y de altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros, excepto en las plantas baja y de solana. Además en planta solana las dimensiones de los huecos no podrán superar el setenta por ciento (70%) del resto de huecos.
- El uso general de balcón en todas las plantas superiores excepto en la de solana, donde la rejería si existe deberá quedar integrada en el vano, sin sobresalir del plano de fachada

La proporción hueco-macizo será básicamente igual en todos los cuerpos del alzado, no superándose en ningún caso una relación hueco-macizo de uno a cuatro (1/4).

En cuanto al uso de balcones se atenderá a lo expresado sobre su tamaño y forma a lo establecido en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico. En cualquier caso no excederá en más de veinticinco (25) centímetros la dimensión horizontal de los huecos de fachada.

En parcelas de longitud de fachada igual o inferior a cinco (5) metros no se permite la colocación de puerta de acceso a garaje.

En parcelas de longitud de fachada superior a cinco (5) metros autorizadas por el Plano de Ordenación para la posible ubicación de aparcamiento, la anchura máxima de acceso a garaje será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los muros laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán de hojas con giro vertical u horizontal abriendo hacia dentro. Las puertas deberán estar alineadas en la cara interna de los muros de fachada, y cumplirán las mismas condiciones establecidas para carpinterías y cerrajerías del artículo anterior.

Artículo 11.72 [O] Ordenanza de los elementos salientes.

Se permite la utilización en fachada de cornisas e impostas de trazo sencillo, excepto las verticales de extremo de alzado.

Se recomienda la utilización de aleros de estilo tradicional, bien de madera con canecillos simples o con cabezas de rolizos con o sin labrar, o bien de ladrillo en sus diferentes variantes.

En los edificios catalogados de esta zona se preservarán los aleros tradicionales que existan.

Los canecillos se integrarán en el sistema estructural adoptado. Se prohíbe la utilización en aleros de canecillos prefabricados de hormigón o similar.

Se emplearán aleros tradicionales según las tipologías más frecuentes de esta zona del Conjunto Histórico reflejadas en el Catálogo de Protección Arquitectónica.

Artículo 11.73 [O] Ordenanza del tratamiento de locales comerciales en planta baja.

Se permite el tratamiento diferenciado de los huecos de la planta baja para local comercial, únicamente respecto al tamaño de hueco, que podrá los valores permitidos para el resto de la fachada, debiendo en todo caso permanecer a eje con los huecos superiores del alzado.

La decoración y los revestimientos de las plantas bajas para local comercial deberán tratarse de igual manera al resto de la fachada.

Artículo 11.74 [O] Ordenanza de la publicidad exterior.

Se permite la utilización de placas y muestras no luminosas según lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.75 [O] Ordenanza de los toldos y marquesinas.

Se prohíbe el empleo en fachadas de toldos no plegables y marquesinas.

Se permite el empleo de toldos plegables en locales comerciales de planta baja, que podrá superar en un veinte por ciento (20%) la anchura del hueco cubierto.

Se permite el empleo de toldos plegables en cualquiera de las plantas siempre y cuando cumplan lo establecido en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico de las presentes normas.

Artículo 11.76 Condiciones Particulares de Uso.

Para todas las parcelas:

- a. Uso determinado será el residencial unifamiliar o plurifamiliar. Cuando el uso sea plurifamiliar existirá un único acceso a la edificación en conexión directa con un núcleo principal de comunicación vertical, tanto si la división es vertical u horizontal.

- b. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pormenorizados:

* Terciano / Hostelería.

- c. Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

- a. Docente
- b. Deportivo
- c. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

SUBSECCIÓN SEXTA: Condiciones particulares de la zona "CENTRO RENOVACIÓN".

Artículo 11.77 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes del Plan General con las letras CR, perteneciente al conjunto histórico de Baza. Constituye el conjunto de vacíos generados por diversas razones que suponen áreas de oportunidad en el interior del ámbito del Conjunto Histórico. En esta zona se encuentran contenidas la totalidad de las Unidades de Ejecución del Conjunto Histórico, y otras zonas susceptibles de transformación.

Artículo 11.78 Agregación y segregación de parcelas.

En edificaciones dentro de la delimitación del Conjunto histórico de Baza, sólo se podrán modificar parcelarios con carácter excepcional, dada la protección genérica de la estructura parcelaria tradicional por parte del Plan, si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones y la estructura parcelaria del Conjunto Histórico.

Una vez justificada la actuación debidamente, deberá ser documentada a través de un proyecto de reparcelación, y aprobada por el Ayuntamiento con informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura. En todo caso para la agregación o segregación de parcelas, se deberá seguir el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas

La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos o edificabilidades especificados en el Plan.

El Plan General recogerá específicamente de forma gráfica las actuaciones de reparcelación que sean convenientes e imprescindibles para la consecución de los fines generales de estructuración del Conjunto Histórico de Baza. Se deberán reconocer en su momento a su vez, las parcelaciones fruto de actuaciones urbanas anteriores a la Aprobación Inicial del Plan General y que no hayan sido grafiadas específicamente siempre que se documente debidamente dicha condición.

En las Unidades de Ejecución la parcelación será la resultante del correspondiente Proyecto de Reparcelación, que deberá seguir las directrices fijadas en la ficha de la unidad y, en todo caso, debiendo cumplir las determinaciones de las Normas Urbanísticas.

Artículo 11.79 Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una cunja construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, en toda la longitud de las fachadas.

Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, no pudiendo en todo caso sobrepasar los quince (15) metros de fondo máximo edificable.

Artículo 11.80 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela será la existente con el fin de conservar la tipología tradicional, fomentando especialmente la conservación de patios en planta baja, y en cualquier caso el fondo máximo será el establecido gráficamente (alineaciones interiores) para cada parcela en los Planos de Ordenación del Plan General, y en su ausencia, la ocupación existente en todas las plantas.

La superficie máxima ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido para los fondos máximos establecidos para este sector.

Artículo 11.81 Ocupación Bajo Rasante.

Las actuaciones individuales de parcelas, las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela, con plantas de sótano, permitiéndose la apertura de huecos sobre rasante, compuestos con los del resto de la fachada.

En actuaciones agrupadas de parcelas, independientemente de la tipología empleada se situarán aparcamientos colectivos, cumpliendo además lo establecido para composición de fachadas.

Artículo 11.82 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General.

Artículo 11.83 Altura de la edificación.

La altura de edificación estará regida por lo establecido en la Subsección segunda: Condiciones comunes a todas las zonas internas al Conjunto Histórico.

Artículo 11.84 Cubiertas.

Las cubiertas deberán atender a lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.85 Patios.

Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros con las siguientes dimensiones mínimas:

En los patios de luces debe inscribirse como mínimo un círculo de dos (2) metros de diámetro.
En los patios vivideros debe inscribirse como mínimo un círculo de tres (3) metros de diámetro.

No se permiten patios en fachada ni laterales.

Artículo 11.86 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

Con independencia de la aplicación de las condiciones particulares que se establecen a continuación, las actuaciones edificatorias que supongan reformas de las fachadas actuales o su nueva construcción, deberán justificar su idoneidad mediante la presentación en el proyecto para la solicitud de licencia de obras, de un alzado conjunto general a escala 1:100 del espacio urbano con inclusión de la nuevas fachadas propuestas.

El Ayuntamiento de Baza podrá denegar la licencia solicitada, cuando considere que la solución arquitectónica propuesta no es acorde con el entorno urbano general.

Las fachadas presentarán una terminación acorde con las características del Conjunto Histórico. Conjunta o alternativamente, podrán utilizarse otros materiales como la piedra natural o fábrica de ladrillo en las soluciones constructivas o decorativas tradicionales reflejadas en las fichas de las edificaciones catalogadas de ésta zona o debidamente justificado por su adecuación al diseño general propuesto.

Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores del entorno próximo del Conjunto Histórico, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin. La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirola y similares. Se prohíbe la utilización de revocos de grano medio y grueso.

Se permiten composiciones de fachada con molduración y recercado simple de huecos de fachada siempre que no distorsione las características formales del entorno.

Los cuerpos salientes de fachada estarán regulados por lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Se prohíbe las marquesinas.

En cuanto a carpinterías se atenderá a lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Las persianas se atenderán en cuanto a materiales y coloración a lo señalado en el punto anterior.

Se recomienda el uso de contraventanas interiores. Se prohíbe en esta zona el uso de persianas enrollables.

Artículo 11.87 [O] Ordenanza de la composición de fachadas.

Las fachadas deberán atender a las siguientes condiciones:

- Los huecos de fachada se dispondrán de forma ordenada por ejes verticales.
- Los huecos deberán ser de forma rectangular vertical de proporción ancho-alto de uno a dos (1/2), de anchura máxima ciento veinte (120) centímetros y de altura máxima doscientos veinte (220) centímetros, excepto en la planta de solana, cuyas dimensiones no podrán superar el setenta por ciento (70%) del resto de huecos.
- Se permite el uso de balcón en todas las plantas superiores excepto en la de solana
- Se permiten cierres en planta primera en composición alternada con hueco sencillo, a eje con el acceso principal, en planta primera.

La proporción hueco-macizo será básicamente igual en todos los cuerpos del alzado, no superándose en ningún caso una relación hueco-macizo de uno a cuatro (1/4).

En actuaciones individuales de parcelas de longitud de fachada igual o inferior a cinco (5) metros no se permite la colocación de puerta de acceso a garaje.

En actuaciones individuales de parcelas de longitud de fachada superior a cinco (5) metros autorizadas por el Plano de Ordenación para la posible ubicación de aparcamiento, la anchura máxima de los huecos de acceso a garaje será de trescientos (300) centímetros, y siempre que los macizos laterales sean iguales o superiores a setenta (70) centímetros. Asimismo quedarán a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de la línea medianera o, en su caso, un (1) metro de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada y serán de hojas con giro vertical u horizontal abriendo hacia dentro. Las puertas deberán estar alineadas en la cara interna de los muros de fachada, y cumplirán las mismas condiciones establecidas para carpinterías y cerrajerías del artículo anterior.

En actuaciones agrupadas de parcelas, independientemente de la tipología empleada se situarán aparcamientos colectivos con una única puerta de garaje cuya anchura máxima será de trescientos cincuenta (350) centímetros cumpliendo el resto de características expresadas en el artículo anterior. Enfrentado a la puerta de acceso a garaje y en el interior de la actuación se situará un espacio previo al aparcamiento de superficie no inferior a cinco (5) metros de largo por tres (3) de ancho, en comunicación directa con la vía de acceso a la actuación.

2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.88 [O] Ordenanza de los elementos entrantes.

Se autorizan soportales en planta baja, siempre que aparezcan así reflejados en las Fichas de Unidades de Actuación de esta zona y el uso a que se destine la planta baja de la actuación sea el comercial.

Artículo 11.89 [O] Ordenanza de los elementos salientes.

Se permite la utilización en fachada de cornisas, impostas y aleros, preferentemente de estilo tradicional.

Si se emplean canecillos, éstos se integrarán en el sistema estructural adoptado. Se prohíbe la utilización en aleros de canecillos prefabricados de hormigón o similar.

Se recomiendan, si se emplean, las decoraciones de trazo sencillo, evitándose los mimetismos historicistas.

Artículo 11.90 [O] Ordenanza del tratamiento de locales comerciales en planta baja.

Se permite el tratamiento diferenciado de los huecos de la planta baja para local comercial, únicamente respecto al tamaño de hueco, que podrá superar los valores permitidos para el resto de la fachada, debiendo en todo caso permanecer a eje con los huecos superiores del alzado.

La decoración y los revestimientos de las plantas bajas para local comercial deberán tratarse de igual manera al resto de la fachada.

Artículo 11.91 [O] Ordenanza de la publicidad exterior.

Se permite la utilización de placas y muestras no luminosas según lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico.

Artículo 11.92 [O] Ordenanza de los toldos y marquesinas.

Se prohíbe el empleo en fachadas de toldos no plegables y marquesinas.

Se permite el empleo de toldos plegables en locales comerciales de planta baja, que podrá superar en un veinte por ciento (20%) la anchura del hueco cubierto.

Se permite el empleo de toldos plegables en cualquiera de las plantas siempre y cuando cumplan lo establecido en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico de las presentes normas.

Artículo 11.93 Condiciones Particulares de Uso.

Para todas las parcelas:

- a. Uso determinado será el residencial unifamiliar o plurifamiliar. Cuando el uso sea plurifamiliar existirá un único acceso a la edificación en conexión directa con un núcleo principal de comunicación vertical, tanto si la división es vertical u horizontal.
- b. Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación, Usos y Sistemas se permiten los siguientes usos pomenorizados:

Terciario / Hostelería.

c. Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

d. Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente

SECCIÓN II: LAS ZONAS EXTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO.

SUBSECCIÓN PRIMERA: Disposiciones Generales.

Artículo 11.94 Zonas.

El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

B. ZONAS EXTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO DE BAZA

1. Edificación cerrada:
Zona de edificación en Manzana Cerrada.
Zona de edificación Suburbana.
2. Edificación abierta
Zona de edificación en Bloque abierto
Zona de edificación residencial Mixta
Zona de vivienda Unifamiliar Adosada.
Zona de vivienda Unifamiliar Adosada tradicional.
Zona de vivienda Unifamiliar Aislada.
Zona de vivienda Casa Cueva.
3. Áreas no residenciales
Zona Industrial.
Zona Terciario.
Zona de Equipamientos.
Zona de Servicios Urbanos - Infraestructuras.
Zona de Espacios Libres.

SUBSECCIÓN SEGUNDA: Condiciones Particulares de la zona de edificación en MANZANA CERRADA (MC).

Artículo 11.95 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras MC.

Artículo 11.96 Condiciones Particulares de Parcelación.

La parcela mínima estará constituida preferiblemente por una manzana completa o por la totalidad del espacio calificado como MC, cuando el mismo no ocupe la totalidad de una manzana.

Sin perjuicio de lo dispuesto anteriormente, serán edificables todas aquellas parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

- Cuyos linderos frontales tengan la dimensión mínima de diez (10) metros.
Que su superficie sea de al menos 120 m².
- Se admitirán como edificables todas las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General.

Artículo 11.97 Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, caso de que existan, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

Artículo 11.98 Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de Ordenación Completa de Ordenación Pormenorizada del Plan General.

Artículo 11.99 Retranqueos.

No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

- a. En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.
- b. A lo largo de las fachadas en todas las plantas altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres (3) metros de anchura. En todo caso este retranqueo no será superior a cinco (5) metros.
- c. Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus plantas un máximo de cinco (5) metros desde la alineación del vial.
- d. La última planta contenida dentro de la altura reguladora máxima podrá retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación Completa, Ordenación Pormenorizada del Plan General fije la línea de edificación.

Artículo 11.100 Ocupación sobre Rasante.

- La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:
En la planta baja de la edificación el cien por cien (100%).
En las plantas altas de la edificación el cien por cien (100%) de los catorce (14) primeros metros desde las alineaciones exteriores y el veinticinco por ciento (25%) del fondo restante.

La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 11.101 Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 11.102 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General, con las siguientes limitaciones:

1. parcelas cuya altura máxima sea de 2 plantas: 1,75 m²/m²
2. parcelas cuya altura máxima sea de 3 plantas: 2,50 m²/m²
3. parcelas cuya altura máxima sea de 4 plantas: 3,25 m²/m²
4. parcelas cuya altura máxima sea de 5 plantas: 4,00 m²/m²

Artículo 11.103 Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

Se prohíben las plantas ático (+a) y bajo cubierta (+b) salvo en los casos en que así se prevea expresamente en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

No se permiten plantas habitables retranqueadas por encima de la altura máxima permitida por estas normas para cada zona. No obstante se permitirán con la condición de no manifestarse al exterior, disimuladas bajo la cubierta

inclinada que no sobrepasará la pendiente máxima de 50% (45 grados), ni su cornisa la altura máxima permitida en su fachada. En cualquier caso no se podrá superar la edificabilidad máxima que afecte a la parcela.

Artículo 11.104 Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces y los patios de manzana, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.105 Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 11.106 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- a. En las plantas bajas:
- * Terciario.
 - * Talleres artesanales.
 - * Talleres de mantenimiento del vehículo: automóvil.
 - * Garajes.
- b. En las plantas altas:
- * Terciario.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.107 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

Se permitirá la construcción de soportales en las condiciones indicadas para los retranqueos. Cuando exista patio de manzana se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin de proveer a estos de vida comunitaria.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

SUBSECCIÓN TERCERA: Condiciones Particulares de la zona de EDIFICACIÓN SUBURBANA (SU).

Artículo 11.108 Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con la letra SU.

Artículo 11.109 Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.
- b. Longitud de fachada superior a seis (6) metros.
- c. Superficie de al menos cien (100) m²
- d. Se admitirán como edificables todas las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General.

Artículo 11.110 Posición de la edificación en la parcela.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una cunja construida cuya dimensión no podrá ser inferior a tres (3) metros.

Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los tres (3) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

Las edificaciones en parcelas con fondo superior a catorce (14) metros se retranquearán del lindero trasero una distancia mínima de tres (3) metros. Las parcelas que formen esquina o que presenten fachada a dos calles quedan excepcionadas del cumplimiento de la regla anterior.

Las edificaciones deberán respetar las alineaciones interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa. Ordenación Pormenorizada.

Artículo 11.111 Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de ordenación Completa. Ordenación Pormenorizada.

Artículo 11.112 Retranqueos.

Se prohíbe el retranqueo de la edificación.

Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación Completa. Ordenación Pormenorizada lleve la línea de edificación.

Artículo 11.113 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

- Para parcelas cuya superficie no exceda de cien (100) metros cuadrados, el cien por cien (100%).
- Para parcelas cuya superficie exceda de cien (100) metros cuadrados el ochenta (80%) por ciento de la superficie de la parcela con un fondo máximo de veinte (20) metros.
- En el caso de que la planta baja se destine a uso comercial se establece un fondo máximo de veinte (20) metros para dicha planta.

En el caso de parcelas que a la entrada en vigor del Plan General tengan una profundidad superior a treinta (30) metros, se permite la introducción de viviendas interiores sobre patios vivideros con la regulación establecida en las Normas Urbanísticas.

La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre la posición de la edificación en la parcela, siendo la altura máxima permitida en todos los casos de dos plantas a partir de una línea paralela a la fachada situada a dieciséis (16) metros de ésta.

Artículo 11.114 Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 11.115 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General.

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

Artículo 11.124 Alturas.

La altura máxima de edificación será la indicada en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 11.125 Retranqueos.

No obstante la obligación de alinearse a vial, por motivos de composición estética de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación se permitirán los retranqueos en los siguientes casos:

- a. En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros y, en todo caso, en tramos de fachadas de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros.
- b. La planta última contenida dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente. Se permite la formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería vista tenga tratamiento de fachada.

Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior será obligatorio el retranqueo cuando el Plano de Ordenación fije la línea de edificación.

La separación entre edificaciones o linderos será de H/2 mas tres metros, con un mínimo de ocho (8) metros. Excepcionalmente, esta norma podrá ser ajustada, cuando sea debidamente justificado mediante un Estudio de Detalle (ED) o un Plan Especial (PE).

Artículo 11.126 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

- a. En la planta baja de la edificación el cien por cien (100%) cuando el uso de la edificación no sea residencial y en caso contrario el setenta y cinco (75%) por ciento.
- b. En las plantas altas de la edificación el setenta y cinco (75%) por ciento de la parcela neta.

La superficie ocupable calculada según las reglas anteriores podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 11.127 Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

Artículo 11.128 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas por el presente Plan.

Artículo 11.129 Áticos.

La superficie de la planta ático, se retranqueará de la fachada y demás linderos un mínimo de tres metros.

Artículo 11.130 Patios.

Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Urbanísticas.

Artículo 11.131 Construcciones auxiliares.

Artículo 11.116 Áticos.

Se prohíben las plantas ático con carácter general.

Artículo 11.117 Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.118 Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 11.119 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar o plurifamiliar para parcelas incluidas cuya altura máxima sea de 2 plantas o 3 plantas, respectivamente.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- a. En las plantas bajas:
 - * Locales comerciales.
 - * Talleres artesanales.
 - * Talleres de mantenimiento de vehículos: ciclomotores.
- b. En las plantas altas el uso de Terciario, cuando tenga carácter exclusivo en el edificio.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.120 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

SUBSECCIÓN CUARTA: Condiciones Particulares de la zona de edificación PLURIFAMILIAR EN BLOQUE ABIERTO (BA).

Artículo 11.121 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras BA.

Artículo 11.122 Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas edificables deberán coincidir con cada una de las manzanas delimitadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 11.123 Posición de la edificación en la parcela.

En el caso de uso privativo del suelo, se permitirá la instalación de piscinas y otros elementos análogos al servicio residencial comunitario.

Artículo 11.132 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- a. En las plantas bajas:
 - * Terciario.
 - * Talleres artesanales.
 - * Talleres de mantenimiento de vehículos: automóvil.
 - * Garajes.
- b. En las plantas altas:
 - * Terciario.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

- Usos dotacionales públicos o privados.
- Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
- Oficinas.
- Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

- Docente
- Deportivo
- Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.133 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

Se permitirá la construcción de soportales en las condiciones indicadas para los retranqueos.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

SUBSECCIÓN QUINTA: Condiciones Particulares de la zona de edificación RESIDENCIAL MIXTA (RM).

Artículo 11.134 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras RM.

Las condiciones particulares que se pueden aplicar en esta norma son las de:

- Edificación cerrada:
 - Zona de edificación Suburbana.
- Edificación abierta
 - Zona de vivienda Unifamiliar Adosada.
 - Zona de vivienda Unifamiliar Adosada tradicional.
 - Zona de vivienda Casa Cueva.

SUBSECCIÓN SEXTA: Condiciones Particulares de la zona de VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UD).

Artículo 11.135 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras UD.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en ésta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones de posición y forma actuales o bien adaptarse a las establecidas en el Plan sin superar en ningún caso la edificabilidad anterior.

Artículo 11.136 Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- Superficie superior a ciento veinte (120) metros cuadrados.
- Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.
- Longitud de fachada superior a seis metros y medio (6.5) metros.

En caso de que sobre una parcela se proyecte un conjunto de viviendas adosadas, el frente mínimo de cada unidad de vivienda será de seis metros y medio (6.5) metros.

Artículo 11.137 Posición de los Edificios.

Con carácter general la edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción una (1) unidad de vivienda cada ciento veinte (120) metros cuadrados de superficie de parcela.

No obstante lo anterior se permite la agrupación de viviendas unifamiliares en hilera o en otra disposición con un número total de viviendas que no excederá del resultado de dividir la superficie de la parcela por 120, pudiendo destinarse el espacio libre de parcela a uso privativo de cada vivienda o a uso comunitario del conjunto.

Artículo 11.138 Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de ordenación Completa, Ordenación Pormenorizada del Plan General.

Artículo 11.139 Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

Las edificaciones se separarán de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de tres (3) metros. Excepcionalmente y en coherencia con el entorno urbano en el que se sitúa la parcela las edificaciones podrán alinearse total o parcialmente a fachada, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) metros respecto a la alineación exterior. Cuando se trate de una actuación en condominio que incluya un acceso común a la planta de sótano el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

Artículo 11.140 Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el sesenta y cinco por ciento (65%).

Artículo 11.141 Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, o semisótano con altura máxima de 1,30 metros sobre la rasante, coincidente con la superficie efectivamente ocupada en la Planta Baja.

Artículo 11.142 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General.

Artículo 11.143 Plantas Bajo Cubierta.

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1,50 metros aun cuando no se trate de espacios vivideros.

Artículo 11.144 Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 11.145 Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.146 Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 11.147 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- * Locales comerciales.
- * Talleres artesanales.
- * Hospedaje.
- * Oficinas.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.148 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Los testeros y laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

SUBSECCIÓN SEPTIMA: Condiciones Particulares de la zona de VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA TRADICIONAL (UT).**Artículo 11.149 Delimitación.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras UT.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan e incluidas en ésta zona no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición y forma de las edificaciones establecidas en los siguientes artículos, no pudiendo en ningún caso realizarse ampliaciones de la ocupación de suelo ni construcciones principales sobre los espacios libres de parcela. En caso de sustitución de la edificación podrán reproducirse las condiciones de posición y forma actuales o bien adaptarse a las establecidas en el Plan sin superar en ningún caso la edificabilidad anterior.

Artículo 11.150 Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones se encuentren entre los siguientes valores mínimos y máximos:

Superficies mínimas:

- a. Superficie superior a cien (100) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible seis (6) metros.
- c. Longitud de fachada superior a seis metros y medio (6,5) metros.

Superficies máximas:

- a. Superficie inferior a quinientos cincuenta (550) metros cuadrados.

Las actuaciones serán de carácter unifamiliar, por lo que no están autorizados los conjuntos de viviendas adosadas, ni las actuaciones mancomunadas.

Artículo 11.151 Posición de los Edificios.

Con carácter general la edificación se dispondrá en hilera entre medianeras con la proporción una (1) unidad de vivienda cada cien (100) metros cuadrados de superficie de parcela. No obstante lo anterior se permite la agrupación de viviendas unifamiliares en hilera o en otra disposición con un número total de viviendas que no exceda del resultado de dividir la superficie de la parcela por 110, pudiendo destinarse el espacio libre de parcela a uso privativo de cada vivienda o a uso comunitario del conjunto.

Artículo 11.152 Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de ordenación Completa. Ordenación Pormenorizada del Plan General.

Artículo 11.153 Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

Las edificaciones se separarán de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de tres (3) metros. Excepcionalmente y en coherencia con el entorno urbano en el que se sitúa la parcela las edificaciones podrán alinearse total o parcialmente a fachada, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) metros respecto a la alineación exterior. Cuando se trate de una actuación en condominio que incluya un acceso común a la planta de sótano el acceso deberá retranquearse un mínimo de ocho (8) metros respecto a la alineación exterior.

Artículo 11.154 Ocupación sobre Rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación no podrá superar el sesenta y cinco por ciento (65%).

SUBSECCIÓN OCTAVA: Condiciones Particulares de la zona de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UA).

Artículo 11.163 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras UA.

Artículo 11.164 Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Superficie superior a trescientos (300) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible quince (15) metros.
- c. Frente de parcela mínimo quince (15) metros.
- d. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

Artículo 11.165 Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de ordenación Completa, Ordenación Pormenorizada del Plan General.

Artículo 11.166 Alineaciones, Retranqueos y Separaciones a Linderos.

Las edificaciones se separarán de los linderos laterales una distancia mínima de tres (3) metros y de los linderos frontal y trasero una distancia mínima de tres (3) metros.

Mediante acuerdo notarial, se podrán adosar a un lindero con el consentimiento y acuerdo de la propiedad vecina. Caso de quedar la medianera vista, ésta deberá de ser tratada de igual forma que el resto de las fachadas de la edificación, no permitiéndose solución poco estéticas que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales puedan alterar la imagen perseguida en estas zonas.

Si se proyecta garaje en sótano, el tramo de fachada donde se sitúe el acceso deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) metros respecto a la alineación exterior.

Artículo 11.167 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela.

Artículo 11.168 Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, o semisótano con altura máxima de 1,30 metros sobre la rasante, coincidente con la superficie efectivamente ocupada en la Planta Baja.

Artículo 11.169 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable, cuando no devenga de las condiciones específicas del planeamiento de desarrollo, será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por 0,65 M2T/M2S cuando las alturas permitidas sean dos (2) plantas, o por 0,8 M2T/M2S cuando las alturas permitidas sean tres (3) plantas.

Artículo 11.170 Plantas Bajo Cubierta.

Se permite el uso de las plantas bajo cubierta en las condiciones establecidas en las Normas Generales. La superficie utilizada bajo cubierta computará edificabilidad a todos los efectos, contabilizándose como superficie construida las zonas de la edificación con altura libre superior a 1,50 metros aún cuando no se trate de espacios vívidos.

Artículo 11.155 Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, coincidente con la Planta Baja.

Artículo 11.156 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el Plan General.

Artículo 11.157 Plantas Bajo Cubierta.

No se permite el uso de las plantas bajo.

Artículo 11.158 Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 11.159 Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.160 Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

Artículo 11.161 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- * Locales comerciales.
- * Talleres artesanales.
- * Hospedaje.
- * Oficinas.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.162 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Los testeros y laterales de las viviendas que presenten fachada hacia espacios públicos, deberán acabarse con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

Artículo 11.171 Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 11.172 Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación y luces, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.173 Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 11.174 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- a. En las plantas bajas:
 - * Terciario.
 - * Talleres artesanales.
 - * Industria y almacenamiento.
- b. En las plantas altas:
 - * Terciario.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.175 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

Se prohíben las soluciones de cubiertas inclinadas abuhardilladas.

Las parcelas edificadas sólo podrán valarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

SUBSECCIÓN NOVENA: Condiciones Particulares de la zona de HABITAT DE CASAS CUEVA (CC).**Artículo 11.176 Delimitación.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras CC.

Artículo 11.177 Definición tipológica.

Corresponde con las zonas o áreas de cuevas cuya estructura espacial mantiene la original del territorio que la soporta, caracterizándose en consecuencia por una implantación respetuosa con la topografía, un sistema de accesos ramificado y un juego variable de placetas o espacios libres delanteros producidos por el corte del terreno para conformar las fachadas de las cuevas.

Artículo 11.178 Condiciones de desarrollo de los suelos no sujetos a operaciones de reforma interior:

Las intervenciones en estas zonas se regirán por las siguientes condiciones:

- Podrán autorizarse intervenciones de edificación o cercado que, respetando la estructura espacial del hábitat, resulten complementarias o necesarias para el mantenimiento del uso residencial dominante, de acuerdo con el conjunto de criterios que se desprende de las presentes normas.
- Se considerarán además intervenciones autorizables la excavación de nuevas cuevas o las de reforma o rehabilitación de las cuevas existentes y sus espacios complementarios, incluso la adecuación de accesos, cercas, muretes, etc.
- Podrán autorizarse pequeños cuerpos de edificación en los espacios exteriores de la parcela catastral asociados a las cuevas siempre que no supongan la ocupación del sistema de accesos o de las áreas del cerro superior de la cueva, cuando estos afecten a más de una cueva, o a espacios de expansión comunes a cuevas o edificaciones de distinta propiedad.
- Salvo que se trate de actuaciones de los mismos propietarios, las nuevas edificaciones o cercas no podrán ocupar áreas que afecten a las cuevas existentes ni a los recintos a ellas vinculados, entendiéndose por tales, sus accesos, placetas, cerros o espacios bajo los que se desarrollan aquellas.
- La edificación en estas zonas tendrá una altura máxima de dos plantas (6 m.), no pudiendo ocupar más del 30 % de los espacios de placeta anexos a la cueva, sin superar la ocupación los 50 m², debiendo destinarse al uso residencial unifamiliar o dependencias complementarias.
- Excepcionalmente y cuando se trate de adosarse a edificación existente podrá autorizarse una planta sobre la baja, sin superar su ocupación.
- Las nuevas intervenciones deberán respetar anchos mínimos de 3 m. Para recorridos peatonales y 6m. para pasos de vehículos.
- Las dimensiones mínimas de los espacios libres no serán inferiores a la mitad de la altura del a edificación circundante o a 3 m.
- No podrán realizarse intervenciones edificatorias en zonas que no cuenten con posibilidad de acceso de vehículos sin discurrir sobre otras cuevas o sobre otras propiedades, salvo que expresamente tales accesos sean definidos por un Estudio de Detalle y cedidos al Ayuntamiento para su incorporación al sistema viario público o constituidas las correspondientes servidumbres.
- Excepcionalmente podrá proponerse otras condiciones que habrán de justificarse en necesidades derivadas del mantenimiento de un programa funcional residencial unifamiliar, y que habrán de tramitarse mediante un Estudio de Detalle. Por este procedimiento no podrán sin embargo plantearse operaciones de modificación de la estructura espacial del hábitat de cuevas, debiendo por tanto limitarse a ámbitos parcelarios concretos y sin plantear desajustes al marco global en el que se encuadren.
- En todos los casos las soluciones constructivas responderán a diseños, tecnologías y materiales tradicionales, debiendo considerarse esta condición como necesaria a efectos del otorgamiento de licencia.
- En base a ello se consideran adecuadas los juegos de volúmenes regulares con cerramientos de fábrica, revestidos con mortero y acabados de cal, las cubiertas de teja árabe, los huecos de proporciones cuadradas, la austeridad o ausencia de elementos decorativos, etc. Cualquier solución contraria deberá ser expresamente justificada y aprobada.

La edificación en estas zonas se dispondrá preferentemente:

- Adosada al cerro, cerca o edificación contigua.
- Las alineaciones de edificaciones y cercas serán en cada caso señaladas previamente por el Ayuntamiento en el marco de las determinaciones de la presente norma.

- Dadas las características de las cuevas no se establece edificabilidad o límite de superficie, ni parcela mínima o frente de fachada mínimo. Se reconocen las parcelas catastrales actuales, no pudiendo segregarse partes vinculadas funcionalmente a cuevas o accesos existentes.

- Los actos de uso del subsuelo y entre ellos los que tengan por fin la excavación de cuevas dentro de los hábitat de cuevas, en terrenos de propiedad privada o los que vayan a ser realizados por los particulares en los terrenos de dominio público, requerirán licencia municipal sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del titular del dominio público.

- Las licencias de excavación de cuevas se entenderán sin perjuicio de las condiciones que garanticen la ausencia de perjuicios entre las cuevas implantadas.

- En aquellos casos en los que la ordenación no permita desarrollar un programa de uso por la correspondencia en relación al régimen de propiedad, al que se vinculen, si bien en situaciones presumiblemente conflictivas el Ayuntamiento podrá establecer condiciones especiales en orden a procurar el mejor tratamiento de las circunstancias concurrentes, especialmente aquellas que garanticen la ausencia de perjuicios entre las cuevas implantadas.

- En aquellos casos en los que la ordenación no permita desarrollar un programa de uso por la dimensión exigida de la parcela resultante de la definición de alineaciones, o por específicas condiciones de localización de la cueva, los terrenos afectados deberán ser desarrollados conjuntamente con los colindantes, bien por acuerdo de los propietarios o mediante un procedimiento de reparto de cargas y beneficios, tramitándose en este caso el expediente correspondiente que podrá incluir la delimitación de una Unidad de Ejecución estableciendo justificadamente el ámbito, objetivos, procedimiento, sistema de actuación, aprovechamientos, plazos, etc.

- Cuando a criterio municipal concurren condiciones que aconsejen la iniciativa pública en orden al mantenimiento de las singulares condiciones del hábitat u otras circunstancias especiales incluso las relacionadas con la implantación de servicios o la funcionalidad urbana, el Ayuntamiento podrá impulsar un expediente con los contenidos del apartado anterior.

- Cumpliendo el conjunto de condiciones de la presente norma podrán mantenerse las cuevas actuales o autorizarse la excavación de nuevas cuevas en distintas zonas del término municipal que reúnan las condiciones necesarias, siempre que se trate de dependencias complementarias de viviendas o usos residenciales relacionados con el turismo rural.

Para el diseño de la urbanización se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- El sistema viario de circulación rodada se reducirá al mínimo necesario para resolver los accesos, evitando la urbanización masiva del suelo. Tales accesos contarán, siempre que sea posible, con paseos peatonales y carriles-bici contiguos y ajardinados.
- El diseño de los elementos y componentes de la urbanización deberá superar los tratamientos y soluciones convencionales adoptando justificadamente formas, materiales y colores que posibiliten la armónica integración de las actuaciones en el marco paisajístico dominante.
- Las características de la urbanización de la zona no supondrá en modo alguno restricción al disfrute de los espacios públicos singulares y viales exteriores previstos.
- Deberá contemplarse la ejecución de las infraestructuras de conexión con los viales exteriores y la ampliación o adaptación de los mismos que fueren necesarias.

Con el objeto de garantizar la privacidad en las cuevas y de mejorar la seguridad para los peatones por los cerros, podrán autorizarse muretes de altura máxima 0,5 metros, acabados con enfoscados pintados a la cal, dispuestos a una distancia máxima de 5 metros a contar desde la fachada de las cuevas.

Se consideran como áreas de protección especial en los hábitat de cuevas aquellos espacios que se corresponden generalmente con los cerros y otros más sobresalientes de la orografía en estos asentamientos. A tal objeto está prohibida la privatización o delimitación privada de tales espacios, que deberán quedar incorporados a la red de espacios libres de Baza.

Artículo 11.179 Condiciones de desarrollo de los suelos sujetos a operaciones de reforma interior:

Para determinados suelos calificados Hábitat de Casas Cueva, se ha establecido la necesidad de desarrollar las determinaciones del Plan mediante un Plan Especial de Reforma Interior que pormenorice las necesidades de ordenación a aplicar en cada caso tendientes a la potenciación de las características tipológicas y morfológicas de este característico hábitat.

Generalmente se trata de áreas del hábitat de cuevas que han sido sometidas a diversos procesos de transformación y densificación, fundamentalmente mediante el cercado y la edificación de los espacios libres

delanteros de las cuevas, que en mayor o menor medida han desvirtuando su estructura espacial original para asimilarla a una estructura urbana convencional donde la cueva cumple una función residual.

El ámbito del Plan Especial de Reforma Interior coincide con lo que el Plan ha venido en denominar "Supermanzanas", esto es, unidades espaciales de vocación residencial que están delimitadas por viales de carácter rodado y estructurantes del sector urbano de Las Cuevas de Baza.

Corresponderá al Plan Especial de Reforma Interior:

- Definir la red de espacios libres públicos
- Definir la red viaria y el carácter de cada uno de sus elementos: tolerancia rodada o peatonal.
- Calificación pormenorizada del suelo, estableciendo las medidas necesarias para la conservación y puesta en valor de este hábitat.
- Establecimiento de aquellas situaciones de carácter excepcional donde se prevean transformaciones tipológicas que resuelvan adecuadamente la integración urbana, atendiendo, entre otros factores, al mayor o menor proceso de transformación producido.
- Establecimiento de las necesidades de dotación de los servicios urbanísticos.
- Prever en su caso aquellos suelos que se entiendan necesarios para dotaciones comunitarias.
- Cualesquiera determinaciones destinadas a mejorar la integración espacial y social del ámbito y de sus habitantes.
- Concreción de los usos compatibles e incompatibles.
- Ordenación física del ámbito y establecimiento de los aprovechamientos urbanísticos resultantes.
- Delimitación de los ámbitos de equidistribución necesarios para el reparto de las cargas y beneficios derivados del planeamiento urbanístico.

Corresponderá al Plan Especial de Reforma Interior contener aquellos análisis pormenorizados e información de los aspectos y elementos singulares del ámbito, y la justificación del tratamiento propuesto. En tal sentido, las implantaciones edificatorias y las soluciones arquitectónicas deberán ser especialmente armoniosas con el entorno natural en el que se encuadran. Dicho Plan Especial de Reforma Interior deberán, por tanto, valorar los posibles impactos paisajísticos garantizando la posibilidad de disfrute de las vistas panorámicas.

En tanto sea aprobado el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, únicamente son autorizables las actuaciones de rehabilitación, quedando por tanto prohibidas las transformaciones tipológicas, las edificaciones de nueva planta, la construcción de nuevas viviendas cueva o la ampliación de las existentes, y las obras de urbanización que no se atengan a los criterios generales establecidos en el artículo anterior.

Artículo 11.180 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el residencial en su categoría de vivienda unifamiliar.

Se consideran compatibles los siguientes usos:

- * Tercario/ Hostelería.
- * Talleres artesanales.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

SUSECCIÓN DÉCIMA: Condiciones Particulares de la ZONA INDUSTRIAL (I).

Artículo 11.181 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con la letra I.

Artículo 11.182 Condiciones Particulares de Parcelación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Urbanísticas serán edificables todas aquellas parcelas cuyas dimensiones superen las siguientes:

- a. Superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b. Diámetro de la circunferencia inscribible quince (15) metros.
- c. Frente de parcela mínimo quince (15) metros.
- d. Las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables aunque no cumplan alguna de las condiciones anteriores.

Artículo 11.183 Posición de los Edificios.

Las edificaciones se separarán cinco (5) metros del lindero frontal, pudiendo adosarse a los linderos laterales si las edificaciones colindantes preexistentes se hubieran adosado a éstos.

En las zonas en las que las edificaciones industriales existentes se encuentren alineadas a vial o tengan un retranqueo diferente del establecido en el apartado anterior, las nuevas edificaciones podrán adoptar dicha ordenación.

Los edificios que se proyecten con una superficie construida total mayor de dos mil quinientos metros cuadrados deberán cumplir la condición de aislados a efectos del cumplimiento de la normativa de protección contra incendios DB-SI del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 11.184 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.

Artículo 11.185 Ocupación Bajo Rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano, con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

Artículo 11.186 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,00 M2T/M2S.

El volumen máximo edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de volumetría de 7,0 M3V/M2S.

Artículo 11.187 Altura de las edificaciones.

La altura máxima permitida será de dos (2) plantas (PB+1), con una altura métrica máxima de diez (10) metros medida hasta cumbre.

Excepcionalmente se permitirán cuerpos edificables o instalaciones que superen la altura máxima establecida si la actividad prevista así lo requiere y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, sin que ello suponga incremento de la edificabilidad neta que corresponde a la parcela.

Artículo 11.188 Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 11.189 Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 11.190 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado es el Industrial, en sus categorías de Industria y Almacenamiento, excepto las actividades incluidas en el Apartado B del Artículo 10.142, Talleres Artesanales y Pequeña Industria y Talleres de Mantenimiento de vehículos.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Hostelería.
- Locales Comerciales.
- Oficinas.
- Dotacional, (con una edificabilidad máxima de 1,8 M2T/M2S, una ocupación máxima del 60% y una altura máxima de tres plantas).

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.191 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

SUBSECCIÓN DÉCIMOPRIMERA:

Condiciones Particulares de la zona Centros Terciarios (T).

Artículo 11.192 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con la letra T.

Artículo 11.193 Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del Plan General, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones.

Artículo 11.194 Separación a Linderos.

Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del Plan General. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros.

Artículo 11.195 Separación entre Edificios.

Las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2/3) de la altura de la más alta.

Artículo 11.196 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie de la parcela neta.

La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

Artículo 11.197 Ocupación Bajo Rasante.

Las construcciones bajo rasante podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda exterior de hasta cinco (5) metros de anchura y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros.

Artículo 11.198 Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 11.199 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,75 M2/TM2S.

Artículo 11.200 Áticos.

Se prohíben las plantas ático.

Artículo 11.201 Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.202 Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 11.203 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el de Centros y Servicios Terciarios:

Centros terciarios	Hostelería	Hospedaje
	Espectáculos y salas de reunión	Restauración
	Comercio	Local comercial Agrupación comercial Grandes superficies
Servicios terciarios	Oficinas	
	Campamentos	
	Aparcamientos y	Garajes privados

	garajes	Aparcamientos públicos
--	---------	------------------------

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.204 [O] Ordenanza de las Condiciones Particulares de Estética.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.

Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.

Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

SUBSECCIÓN DÉCIMOSEGUNDA: Condiciones Particulares de la zona Hotelera (H).

Artículo 11.205 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con la letra H.

Las condiciones de posición de la edificación y edificabilidad establecidas en los siguientes artículos quedan limitadas en el caso de edificios protegidos por las condiciones establecidas en el Catálogo y por las determinaciones de protección que puedan establecerse en los documentos de planeamiento.

Artículo 11.206 Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del Plan General, no permitiéndose segregaciones. Se podrán agregar parcelas a las ya existentes no superándose en tal caso la edificabilidad total resultante de aplicar las condiciones particulares de zona a cada una de las parcelas iniciales.

Artículo 11.207 Condiciones de posición de la edificación.

Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del Plan General, y en el caso de nuevas intervenciones sobre las parcelas existentes deberá redactarse un Estudio de Detalle o Proyecto de Ordenación de Volúmenes en el que se fijen las condiciones de alineaciones, separación a linderos y entre edificaciones, ocupación, líneas de edificación etc.

Artículo 11.208 Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 2,50 M2/TM2S.

Artículo 11.209 Ocupación sobre Rasante.

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo el setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie de la parcela neta.

La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

Artículo 11.210 Ocupación Bajo Rasante.

Las construcciones bajo rasante podrán ocupar, además de la superficie ocupada sobre rasante, una banda exterior de hasta cinco (5) metros de anchura y con una distancia mínima a todos los linderos de tres (3) metros.

Artículo 11.211 Alturas.

Las edificaciones tendrán la altura máxima que se indica en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General.

Artículo 11.212 Patios.

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales.

Artículo 11.213 Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de edificación.

Artículo 11.214 Condiciones Particulares de Uso.

El uso determinado será el de hostelería.

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

- 1. Usos dotacionales públicos o privados.
- 2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
- 3. Oficinas.
- 4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

- 1. Docente
- 2. Deportivo
- 3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

Artículo 11.215 [O] Ordenanza de las Condiciones Estéticas y de Composición.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para el Conjunto Histórico de Baza para las parcelas situadas en el entorno de dicha zona.

En el resto de las parcelas, serán de aplicación las siguientes normas estéticas:

- El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
- Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
- Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

SUBSECCIÓN DÉCIMOTERCERA:

Condiciones Particulares de la zona de Equipamientos (E).

Artículo 11.216 Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con la categoría de uso Equipamiento (E), estableciéndose las siguientes subzonas correspondientes a distintos usos pormenorizados: E/dp- Equipamiento Deportivo, E/ed- Equipamiento Educativo, E/sps- Servicios de Interés Público y Social, y E/eq -equipamiento genérico-.

En las parcelas de Equipamiento, siempre y cuando se pueda completar el programa previsto, se podrá compatibilizar con usos compatibles terciarios hasta en un 20% de su edificabilidad.

Artículo 11.217 Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. CAPÍTULO III, Sección 5ª: Uso Dotacional y Servicios Públicos de las Normas Urbanísticas.

Usos pormenorizados:

Dotacional (público o privado)	Docente	
	Deportivo	
	Servicios de interés público	Sanitario
		Asistencial
		Cultural
Servicios públicos	Defensa y cárceles	Administrativo público
		Mercados de abastos
		Servicios urbanos
		Religioso
	Cementerio	

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

- 1. Usos dotacionales públicos o privados.
- 2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
- 3. Oficinas.
- 4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

- 1. Docente
- 2. Deportivo
- 3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

SUBSECCIÓN DÉCIMOCUARTA:

Condiciones Particulares de la zona de Transportes, Servicios Urbanos e Infraestructuras (E/inf)

Artículo 11.218 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con las letras E/inf.

Artículo 11.219 Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. CAPÍTULO III, Sección 7ª: Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas de las Normas Urbanísticas.

Usos pormenorizados:

Viario	
Centros de transporte	
Infraestructuras urbanas básicas	de carácter local de carácter general

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo
3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

SUBSECCIÓN DECIMOQUINTA: Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres (EL).

Artículo 11.220 Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Pormenorizada del Plan General con la categoría de uso Espacios Libres.

Artículo 11.221 Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título X: Normas Básicas de Edificación, Usos del Suelo y Urbanización. CAPÍTULO III, Sección 6ª: Uso Espacios Libres de las Normas Urbanísticas.

Usos pormenorizados:

- Zonas verdes o jardines
- Parques
- Áreas de ocio
- Parques fluviales

Según Artículo 11.225.6, podrán ubicarse los siguientes usos:

1. Usos dotacionales públicos o privados.
2. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
3. Oficinas.
4. Uso hostelería.

Se podrán establecer los usos dotacionales, según el Artículo 11.225.7, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifiquen:

1. Docente
2. Deportivo

3. Servicios de interés público: sanitario, asistencial, cultural, administrativo público, mercado de abastos, servicios urbanos y religioso.

CAPÍTULO III: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 11.222 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), configuran la ordenación detallada del suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
2. La fijación de los usos pormenorizados.
3. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
4. La determinación detallada de la altura de la edificación.
5. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
6. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares o normas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

Sección 2ª. Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior

Artículo 11.223 Áreas de Reforma Interior.

1. En el caso de que se delimitaran áreas de Reforma Interior incluidas en el suelo urbano consolidado, el planeamiento de desarrollo deberá mantener los parámetros generales de uso global, edificabilidad, y , en su caso, densidad máximas establecidas en el plano de Ordenación Estructural y las fichas correspondientes.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán aplicarse las normas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a las distintas zonas de tipología del Plan General o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el suelo urbano consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Normas Básicas de Edificación y Usos del Título X y garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

Sección 3ª. Normas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

Artículo 11.224 Zonas.

El Plan General, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

- A. ZONAS INTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO DE BAZA:
 - Arrabales Históricos (AH)
 - Medina (M)
 - Centro Tradicional (CT)

Centro Renovación (CR)

B. ZONAS EXTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO DE BAZA:

- 1. Edificación cerrada:
 - Zona de edificación en Manzana Cerrada.
 - Zona de edificación Suburbana.
 - Zona de Bloque Abierto.
- 2. Edificación abierta
 - Zona de vivienda Unifamiliar Adosada.
 - Zona de vivienda Unifamiliar Adosada tradicional.
 - Zona de vivienda Unifamiliar Aislada.
 - Zona de vivienda Casa Cueva.
- 3. Áreas no residenciales
 - Zona Industrial.
 - Zona Terciario.
 - Zona de Equipamientos.
 - Zona Hotelera
 - Zona de Transportes, Servicios Urbanos - Infraestructuras.
 - Zona de Espacios Libres.

Independientemente de las condiciones de edificación de cada parcela, en los suelos que provengan de ámbitos de Planes Parciales aprobados en desarrollo de las NNSS, no se permitirá un número mayor de viviendas, ni más edificabilidad que la ordenada pormenorizadamente por cada Plan parcial.

Artículo 11.225 Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

- 1. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.
- 2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado. En el ámbito del Conjunto Histórico los Planes Especiales que no estén previstos por el presente Plan deberán contar para su aprobación con el informe favorable de la Administración Cultural competente.

- 3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario
- 4. En el Conjunto Histórico, cualquier figura de planeamiento de desarrollo, esté o no delimitada en el presente Plan General, deberá tener informe favorable de la Consejería de Cultura.
- 5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.
- 6. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:
 - a. Usos dotacionales públicos o privados.
 - b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
 - c. oficinas.
 - d. Uso hostelería.
- 7. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las normas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.
- 8. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.
- 9. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.
- 10. Aprobación y modificación de las Ordenanzas [O]: Las determinaciones de las Ordenanzas se pueden modificar por el Ayuntamiento, según el artículo 25 de la LOUA.
- 11. En la tabla siguiente se detalla los usos pormenorizados permitidos y NO permitidos de cada zona edificatoria:

ZONAS INTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO		ZONA EXTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO												ÁREAS NO RESIDENCIALES				
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	ZONAS INTERNAS AL CONJUNTO HISTÓRICO				EDIFICACIÓN CERRADA												ÁREAS NO RESIDENCIALES
		AH	M	CT	CR	MC	SU	BA	RM	UD	UT	UA	CC	I	T	H	E	
RESIDENCIAL INDUSTRIAL	Residencial unifamiliar	L <6m																
		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-
	Residencial plurifamiliar	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Industria pesada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Industria mediana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Industria y almacenamiento	X	X	-	-	X*	X*	X*	X	X	X	X*	X	X	-	-	-	-
		-	-	-	-	X*	X*	X*	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
TERCIARIO	Talleres artesanales y pequeña industria	-	-	-	-	X*	X*	X*	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
		-	-	-	-	X*	X*	X*	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
	Talleres de mantenimiento de vehículos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Automóviles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ciclomotores	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-
		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	-	-	-
	Restauración	-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-
		X	-	-	-	X	X	X	X	X	X	X	-	X	X	-	-	-
EQUIPAMIENTO	Local comercial	-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	X**	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-
	Agrupación comercial	X	X	X	X	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grandes superficies	X	X	X	X	X	X**	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-
	Oficinas	-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-
	Campamentos	-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-
ESPACIO LIBRE	Garajes privados	-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	X	X**	X	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-
	Aparcamientos públicos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Dotacional (público o privado)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Deportivo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Servicios de interés público	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
INFRAESTRUCTURAS	Sanitario	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Asistencial	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Cultural	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Administrativo público	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Mercados de abastos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
INFRAESTRUCTURAS	Servicios urbanos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Religioso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Servicios públicos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Defensa y cárceles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Cementerio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ESPACIO LIBRE	Zonas verdes o jardines	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parques	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Áreas de ocio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parques Fluviales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INFRAESTRUCTURAS	Centros de transporte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Infraestructuras urbanas básicas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	de carácter local	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	de carácter general	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

X : Uso permitido
- : uso NO permitido

*: sólo en planta baja
**: sólo en plantas altas

CAPÍTULO IV: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 11.230 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A. b) y 10.2.B, de la LOUA, configuran la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de éstas:

1. Delimitación de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior y su asignación a Áreas de Reparto. En los Planos de Régimen del Suelo y Gestión se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.
2. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario.
3. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
4. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares o normas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso. El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.
5. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, que comprenden la determinación del aprovechamiento lucrativo y patrimonializable, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación.
6. Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

Artículo 11.231 Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas áreas incluidas en Unidades de Ejecución y Planes Especiales de Reforma Interior establecida en el Plan General podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, Estudios de Detalle o Planes Especiales, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.
2. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.
3. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

Artículo 11.226 Inaplicación de las Condiciones Particulares de Zona.

1. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas en ejecución de las Normas Subsidiarias anteriores, que mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Ordenación de Volumen, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación o cualquier otra figura similar a las anteriores, hubieran tenido la consideración de espacio libre de parcela, espacio público o privado o cualquier consideración similar, vial público o privado, jardín público o privado, aparcamiento público o privado o cualquier consideración similar, no podrán ser objeto de edificación debiendo mantener el carácter no construido, con independencia de la calificación del suelo asignada por el presente Plan.

2. La prohibición anterior caducará con la demolición de toda la edificación realizada en el ámbito del Plan o Proyecto de que se trate.

3. Se excluyen de la anterior prohibición las áreas de vivienda unifamiliar en las que el presente Plan introduzca cambios en los parámetros de separación a linderos, líneas de edificación o cualquier otra determinación similar.

Artículo 11.227 Actuación singular: arquitectura contemporánea.

1. Se entiende por actuación singular aquella que se produce con criterios propios de la arquitectura contemporánea, con el objetivo de incorporar al patrimonio arquitectónico y urbano del Conjunto Histórico de Baza valores de la sociedad y la cultura actuales. Estas actuaciones serán de carácter excepcional, debiendo primar en ellas razones de calidad espacial, de paisaje urbano, funcionalidad, y puesta en valor del patrimonio edificado del Conjunto Histórico.

2. Los proyectos de nueva edificación, reforma o rehabilitación que tengan la condición de actuación singular no podrán en ningún caso cambiar las condiciones de edificabilidad previstas en el presente Plan.

3. Estos proyectos deberán justificar objetivamente la condición de excepcionalidad dada por el uso, ubicación / características de la parcela o de cualquier otro tipo ante la Administración Cultural competente cuyo informe favorable será vinculante para la ejecución de los mismos. La Administración Cultural competente en todo caso velará por la preservación de los criterios generales establecidos en el presente Plan.

Sección 4ª. Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 11.228 Programación de las Áreas de Reforma Interior.

En el caso de que se delimiten Áreas de Reforma Interior en el suelo urbano consolidado no previstas en el Plan General, el Plan Especial o planeamiento de desarrollo que se determine establecerá la programación y condiciones necesarias para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas.

Artículo 11.229 Edificación de solares.

1. Sobre las parcelas de suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, se podrá solicitar y obtener licencias así como realizar las construcciones en las condiciones que determina el Plan según se establece en el Artículo 2.5 de éstas Normas. En el caso de que la parcela tenga la condición de solar por no hallarse construida o encontrarse la edificación en ruina, deberá solicitarse licencia de edificación en los plazos legalmente establecidos y edificar los solares en el plazo establecido en la licencia.
2. El Ayuntamiento incorporará al Registro Municipal de Solares los solares y edificios en ruina del suelo urbano consolidado que no hayan cumplido con las anteriores obligaciones.
3. El plazo de edificación de los solares sitos en el centro histórico será de un año desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

Artículo 11.234 Alcance

1. La aplicación de estas calificaciones se compatibilizará con las Normas de Carácter general de las normas definidas en el presente Plan, con el objetivo de asimilar lo más posible la imagen urbana y condiciones de las edificaciones.
2. Especialmente, y cumpliendo con la tabla comparativa entre las calificaciones de las NNSS y las del PGOU, se entenderá que rigen las condiciones fijadas por el Plan General para parámetros tales como medición de alturas de planta, límites métricos de alturas de la edificación (sin alterar el número de plantas), etc, siempre y cuando no se perjudiquen los derechos adquiridos en el planeamiento desarrollado y aprobado bajo la anterior normativa.

Sección 4ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.**Artículo 11.235 Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto.**

1. Para la totalidad del suelo urbano no consolidado el Plan General delimita las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.
2. La delimitación de las áreas de reparto se contiene en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.
3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbano no consolidado y la que se pueda establecer en el planeamiento de desarrollo para las distintas áreas de planeamiento delimitadas fijará y establecerá los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados y las tipologías resultantes que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 11.236 Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado se establece en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 11.237 Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.

1. El Plan General delimita unidades de ejecución que se grafican en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento.
2. La delimitación de unidades de ejecución y la elección de su sistema de actuación cuando no estuvieran contenidas en el presente Plan General se ajustará al procedimiento seguido en el artículo 38 apartado 1 del RGU.
3. Para modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

Sección 5ª. Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado.**Artículo 11.238 Fichas Particulares.**

1. Cada uno de los ámbitos de suelo urbano sometidos a planeamiento posterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en su ficha correspondiente.
2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Títulos Décimo y cuanto les fuere de aplicación del Título Duodécimo.

4. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

6. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

- a. Usos dotacionales públicos o privados.
- b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
- c. Despachos profesionales.

7. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las normas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

8. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

9. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

10. Aprobación y modificación de las Ordenanzas [O]: Las determinaciones de las Ordenanzas se pueden modificar por el Ayuntamiento, según el artículo 25 de la LOUA.

Sección 2ª. Normas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas y sectores de Suelo Urbano no Consolidado.**Artículo 11.232 Normas de edificación y de uso de las distintas áreas.**

1. Para las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución serán de aplicación las normas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondiente a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Completa del Plan General.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecerse en dichos planes normas particulares diferentes de las definidas para el suelo urbano consolidado, manteniéndose en cualquier caso los parámetros generales de ordenación de la ficha de planeamiento y cumpliéndose las normas generales de edificación y de uso de acuerdo con el Título X de las Normas.

Sección 3ª. Las normas de aplicación del Régimen Transitorio.**Artículo 11.233 Concepto**

1. En los suelos en régimen transitorio (sectores de suelo urbano no consolidado en transición y de suelo urbanizable ordenado) donde se remite su ordenación pormenorizada al desarrollo aprobado previamente bajo la figura de las Normas Subsidiarias, seguirán vigentes las condiciones fijadas en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias.
2. Estas calificaciones son Edificación Residencial Comercial (RC), Edificación Residencial Industrial (RI), Edificación Residencial Unifamiliar (RU), Edificación Residencial Asistida (RA), Edificación Industrial (I).
3. Así mismo, serán de aplicación sobre estas calificaciones las modificaciones puntuales que hayan modificado alguno de sus parámetros.

3. Cuando la figura de planeamiento prevista para el desarrollo de los ámbitos es el Plan Parcial, además del presente capítulo, estará a lo que se dispone en estas Normas en su Capítulo IV. Sección 2ª. Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo.

Artículo 11.239 Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tienen el alcance que a continuación se señala:

- Delimitación: La delimitación de las áreas grafiadas en los planos tiene el carácter de determinación vinculante.
- Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones, edificabilidades y aprovechamientos tienen el carácter de fijas, con independencia de la superficie del ámbito resultante de la medición real.
- Trazados y alineaciones: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.
- Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento Especial podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

Artículo 11.240 Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

- Hasta tanto no esté definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.
- No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.
- Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fije el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevé el Plan a través de este sistema de actuación.
- En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias a que se refiere el apartado 1 se registrá por las normas que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 11.241 Condiciones Generales Previas para la Edificación.

- El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.
- Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.
- Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.
- Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

- No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

- Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

Artículo 11.242 Edificación Previa a la Condición de Solar.

- En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:

- Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.

- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

- Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.
- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al rescancamiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Sección 6ª. Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 11.243 Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.
2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

Artículo 11.244 Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.

En las áreas de suelo urbano sometidas a Planeamiento de desarrollo o complementario, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el fijado por dicho Planes.

CAPÍTULO V: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Sección 1ª. Determinaciones que configuran la ordenación del suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 11.245 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A .c) y 10.2.B de la LOUA, configuran la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices de ordenación detallada de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General.

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y tipología, el sistema de actuación, la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollan.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

2. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa, estableciéndose con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

3. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido, condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Sección 2ª. Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo.

Subsección primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 11.246 Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El suelo urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título VII de estas Normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de suelo urbanizable sectorizado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

5. Las normas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en el Título X, de las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

6. Los Planes Parciales contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quiepa confusión, según las distintas tipologías y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

Artículo 11.247 Fichas de determinaciones particulares del suelo urbanizable sectorizado.

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su ficha correspondiente, que se incluyen en un volumen a continuación de estas Normas Urbanísticas como Anexo a la Normativa.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Título X y cuanto les fuere de aplicación del Título XI.

Artículo 11.248 Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

- a. Delimitación y superficie: La delimitación del sector grafada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.
- b. Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.
- c. Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la

localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

d. Las edificabilidades determinadas para los diferentes usos globales tendrán las siguientes compatibilidades:

d.1.El treinta y cinco por ciento (35%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial plurifamiliar podrá ser destinada a residencial unifamiliar, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.

d.2.El treinta y cinco por ciento (35%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial unifamiliar podrá ser destinada a residencial colectiva, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.

d.3.El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.

d.4.El veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.

Las compatibilidades de usos establecidas en este apartado no podrán alterar los parámetros estructurales determinados para cada sector (uso, edificabilidad y densidad global y aprovechamiento medio de reparto).

e. El coeficiente de edificabilidad resultante de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

f. El traspase de edificabilidad entre usos será posible, siempre que no se alteren los parámetros estructurales determinados por el PGOU para cada sector.

Artículo 11.249 Ejecución del Planeamiento.

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

Artículo 11.250 Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

- Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:
 - No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
 - No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
 - No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

Artículo 11.251 Requisitos para Poder Edificar.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere

previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de estas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

- Expianación.
- Saneamiento.
- Encintado de bordillo y base del firme.
- Capa intermedia asfáltica del firme.
- Red de distribución de agua.
- Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas, en su caso.
- Galerías de servicios, en su caso.
- Obra civil de los parques y jardines públicos.
- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- Red telefónica.
- Base de rodadura de aceras públicas.
- Capa de rodadura de pavimento.
- Red de riego e hidrantes.
- Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
- Vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera

irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

Subsección Segunda: Contenido de los Planes Parciales.

Artículo 11.252 Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Artículo 11.253 Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

- Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrologías, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
- Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realicen.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.
- Superficie del viario público del Plan Parcial.
- Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.
- Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).
- Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.
- Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.
- Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y pertenecientes al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.
- Desglose de la superficie edificable.
- Superficie destinada a espacios libres privados.
- Altura máxima edificable.
- Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- Repercusión del viario, expresada en porcentaje respecto al total de la superficie del sector.

Artículo 11.254 Plan de Etapas del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprenderán e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

2. El Plan Parcial delimitará la unidad o unidades de ejecución que prevea para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalará los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

Artículo 11.255 Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El estudio económico y financiero contendrá:

- La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrá de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y otras especiales que hubieran de efectuarse.
- La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.
- La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.

Artículo 11.256 Información de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar documentación de las compañías suministradoras de energía eléctrica y telefonía en su caso, sobre la posibilidad de conexión a las mismas así como información de los servicios municipales de saneamiento y abastecimiento de agua sobre posibles puntos de conexión y necesidad de obras de mejora, en su caso.

Artículo 11.257 Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

- Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- Hipsométrico, hidroológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.
- Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies e identificando las zonas de posible afección de vías pecuarias.
- De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisar los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 11.258 Planos de Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expresará su ordenación mediante representación gráfica que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada que sirve de base al Plan General actualizado, que podrá complementarse con un plano topográfico con un nivel de información y precisión superior y encajado en el plano del Plan General y que contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

- Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Norma de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.
- Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el

mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

c. Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red varía. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d. Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales.

e. Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f. Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

Artículo 11.259 Normas Reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Normas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

Subsección Tercera: Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales.

Artículo 11.260 Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos.
- Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en el Capítulo IV del Título Décimo de estas Normas y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- Excavaciones y movimientos de tierras.
- Pavimentación de viario.
- Red de riego e hidrantes.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de distribución de gas, en su caso.
- Canalizaciones de telecomunicación.
- Galerías de servicio, en su caso.
- Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- Alumbrado público.
- Aparcamientos subterráneos, en su caso
- Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
- Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Subsección Cuarta: Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales.

Artículo 11.261 Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas..
- Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerario.
- Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.
- La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
- Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 11.262 Reservas de Suelo para Dotaciones.

- La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indiquen lo contrario.
- La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.

4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

Artículo 11.263 Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares - arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 11.264 Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 11.265 Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos, especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17 de la LOUA y los que en su caso se determinen reglamentariamente.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas globalmente.

3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de entre doscientos y doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

5. Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean inutilizadas por accesos futuros a cocheras o garajes de las viviendas.

Subsección Quinta: Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales.

Artículo 11.266 Condiciones de la Edificación.

1. Las Normas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título Décimo.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

Artículo 11.267 Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establezcan las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en estas Normas en el Título Décimo.

Artículo 11.268 Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en el Título Décimo y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Sección 3ª. Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 11.269 Programación de las actuaciones.

1. La programación de esta clase de suelo se establece en dos fases, de las cuales la primera se iniciará con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General. Para el inicio de las actuaciones comprendidas en la segunda fase deberá justificarse la conveniencia de dicha actuación desde el punto de vista de la ordenación general establecida en el Plan así como la procedencia de su ejecución en relación con los sectores de planeamiento de la primera fase desarrollados y la estructura general existente en ese momento.

2. En las Fichas de Planeamiento se establece un nivel de prioridad en las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste.

Sección 4ª. Afecciones Ambientales en el Suelo Urbanizable Industrial

Artículo 11.270 Medidas ambientales por ejecución del viario.

1. En la medida de lo posible debe reducirse la remoción de cubierta vegetal adaptando las rasantes del viario al terreno natural.

2. Independientemente de la elección de viarios representativos en forma de bulevar, por ejemplo, los anchos de calzada deben oscilar entre los 3,50 m y 5,00 por carril. En caso de incluir medianas, es recomendable proyectarlas de modo que sean rebasables por los vehículos pesados en sus giros para acceso a parcelas.

3. En cuanto a los radios del bordillo en esquinas, la circulación de vehículos articulados o de tres ejes exige valores superiores a los 14 m para acomodarse a la rueda interior trasera.

4. El tránsito peatonal requiere dimensiones de los acerados de amplitud suficiente, debido tanto a las infraestructuras (abastecimiento de agua, gas, alumbrado público, telecomunicaciones y red eléctrica de baja o

media tensión) que deben alojar; como por el mobiliario urbano (papeletas, contenedores cabinas telefónicas, bolardos, directorios, bancos, etc.) que junto a los báculos del alumbrado se sitúan en los itinerarios peatonales.

5. Por este motivo, un ancho mínimo de acerado de 2,50 m debería permitir la circulación peatonal. Si como es aconsejable se proyecta arbolado en alcorques, el ancho de la acera no debe de bajar de 3 m, para evitar la influencia radicular en las canalizaciones.

6. El estándar legal vigente como dotación de plazas para aparcamiento podría no ser suficiente para atender la creciente demanda; máxime si se tiene en cuenta la terciarización de los polígonos industriales, frecuentemente orientados al comercio minorista. Por ello deberá valorarse la posibilidad de una mayor dotación de plazas de aparcamiento.

7. Respecto al estacionamiento de camiones y otros vehículos pesados, durante el día o la noche, es primordial que los espacios destinados reúnan condiciones de seguridad, de cara a la vigilancia de las cargas y de los propios vehículos. La falta de previsión de estos ámbitos puede traducirse en ocupaciones inadecuadas de las vías, degradando en cierta medida la imagen visual del polígono.

8. La planificación de los sentidos de circulación, capacidad de absorción de las vías, aparcamientos, conexiones con el resto del ámbito, tipos de firme, etc..., deben ser el resultado de un estudio de tráfico que deberá incorporarse al proyecto de urbanización.

Artículo 11.271 Medidas ambientales para la red de abastecimiento de agua.

Se considera conveniente que el Proyecto de Urbanización planteare una red y aljibe común para dicha finalidad a la que podría conectarse cada parcela.

Artículo 11.272 Medidas ambientales para la red de alcantarillado, depuración y vertido.

1. Se deberán valorar las ventajas de ejecutar una red separativa para pluviales y residuales. En caso de redes unitarias se impone el correcto dimensionado del aliviadero en caso de vertido a estación depuradora.

2. Se procurará que el sistema de alcantarillado funcione por gravedad, evitando impulsiones por el riesgo de problemas medioambientales derivados de un mal funcionamiento de los equipos mecánicos, y por el coste de su mantenimiento.

3. Cada parcela deberá contar con una arqueta separadora de grasas y otra sifónica con caudalímetro de forma previa a la conexión del saneamiento interior con la red.

Artículo 11.273 Medidas ambientales para la red de energía eléctrica, alumbrado y energías renovables.

1. La implantación de energías renovables además de contribuir a la reducción del agotamiento de los recursos no renovables, representa una opción mucho más respetuosa con el medio, tanto en los procesos de consumo final, como en los de generación de energía eléctrica a partir de fuentes fósiles. La utilización de energía solar pasiva (orientación, ventilación cruzada, vegetación, etc.) y aprovechando la energía solar directa, permitirá lograr niveles óptimos de confort con consumos energéticos mínimos en el diseño de edificios. En la misma línea puede ser interesante promocionar el empleo de biomasa en caso de calderas para producción de calor industrial.

2. En relación con el alumbrado urbano, la consideración de requisitos medioambientales se traduce en la elección de lámparas del tipo de vapor de sodio de baja presión al emitir prácticamente en una estrecha línea del espectro, dejando limpio el resto del mismo. A la reducción de la contaminación lumínica, se une la eficacia de dichas lámparas.

3. Proveyendo los alumbrados con niveles de iluminación necesarios (sin excesos) el consumo eléctrico se reduce considerablemente. Además, se evita el efecto mimético de Polígonos vecinos multiplicando innecesariamente el consumo energético con la consiguiente disminución de su efecto contaminador.

4. Finalmente, la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

Artículo 11.274 Jardinería.

1. Deberá aprovecharse el desarrollo del planeamiento para proyectar las actuaciones con criterios medioambientales. La ordenación resultante contemplará la elección de especies arbustivas, arbóreas o tapizantes autóctonas, de fácil mantenimiento y bajo consumo de agua, seleccionando cuidadosamente los ejemplares alocótonos.

2. Serán también las Normas del planeamiento parcial o especial las encargadas de recomendar aquellas especies más adecuadas para los fines pretendidos según el tipo de suelo y clima del emplazamiento del Polígono.

3. Además, el Pliego de Condiciones del correspondiente Proyecto de Urbanización deberá recoger los requisitos de la recepción de materiales para jardinería, entre los que pueden figurar por sus implicaciones medioambientales:

- Procedencia de vivero acreditado y legalmente reconocido.
- Condiciones de suministro y almacenaje (guía fitosanitaria, etiqueta con nombre botánico y tamaño correcto, cepellón protegido con yeso y/o malla metálica o suministro con raíz desnuda, etc.)
- Señalada la parte norte de la planta en el vivero.

4. De igual modo, otro importante aspecto a considerar es el tratamiento de los jardines, diferenciando las funciones, diferenciando las funciones de las distintas plantaciones (efecto umbráculo, pantalla vegetal, filtro, rondes, alineaciones, etc.) y ajardinando parte de las parcelas privadas, todo ello en aras de una cualificación ambiental del espacio productivo.

5. Al mismo tiempo corresponde al planeamiento de desarrollo regular la organización interna de la parcela industrial, obligando a que parte de ella reciba el tratamiento adecuado respecto a pavimento y plantaciones.

Artículo 11.275 Parámetros reguladores.

1. La organización interna de la parcela debería partir de ocupaciones no superiores al 70%, lo que en caso de tipología aislada se puede traducir en retanques de 6 m en fachada y de 3 m en el resto de linderos.

2. El destino de la zona no edificable a ajardinamiento y plazas de aparcamiento para visitas, sin perjuicio de la construcción de sótanos, y zonas de carga o descarga, deberán resolver los problemas que estas actividades crean cuando no están previstas, evitando así la ocupación de la vía pública.

3. El caso de las parcelas en esquina requiere un tratamiento especial. Si la tipología implantada es de edificación adosada, se puede producir un efecto negativo al aparecer una pared medianera en el testero de la fachada lateral, (salvo que se remate la manzana con zona verde). La solución podría pasar por prever edificios aislados en las esquinas, ya sea para el uso industrial o terciario.

4. La posibilidad de grandes superficies comerciales, del comercio minorista o de espacios de ocio y restauración en los nuevos Polígonos Industriales exige que las Normas de los planes de desarrollo fijen el estándar correspondiente holgadamente, en beneficio de la propia actividad y del funcionamiento del propio polígono.

Artículo 11.276 [O] Ordenanza de las condiciones estéticas.

1. La regulación de las condiciones estéticas de las construcciones se orientará a soluciones de espacios más terciarios que industriales, al menos en los frentes de fachadas, destinados por lo general a albergar las dependencias administrativas y/o escaparates.

2. Estrechamente relacionada con esta intención esta la elección de materiales y la composición arquitectónica, de modo que los edificios resultantes, una vez abandonados los viejos patrones de tipología anodina, huérfanas de la más mínima preocupación estética, enriquezcan el espacio y, con él, la imagen del Polígono. En esta apuesta tienen preferencia, los nuevos materiales y texturas en revestimientos (paneles de aluminio, paneles termosestables reforzados con fibra de vidrio, termoplásticos, etc.) en cubiertas (placas de fibra de vidrio, paneles tipo sandwich, etc.) mediante placas translúcidas que faciliten además la labor de los servicios de extinción de incendios, en caso de siniestro.

3. Motivos estéticos reclaman también la previsión de espacios para labores de carga y descarga, acopio de materiales o productos elaborados, evitando su desplazamiento en los frentes de parcela o la ocupación temporal de la vía pública.

4. También corresponde a las Ordenanzas la ordenación de la publicidad estática, estableciendo patrones y evitando el abigarramiento de paneles, luminosos, banderolas y la agresión visual a que da lugar la falta de normativa adecuada.

5. Finalmente, se evitará la su utilización de solares sin construir como vertederos.

Artículo 11.277 Arquitectura bioclimática.

En este sentido se deben desarrollar y favorecer aquellos elementos constructivos relacionados con el aprovechamiento de la energía solar de forma directa o indirecta (aprovechamiento activo o pasivo) y fácilmente integrables de acuerdo con criterios constructivos, formales, modulares y dimensionales.

Artículo 11.278 Materiales.

1. La importancia de la elección de materiales es fundamental y tiene una relevancia en el comportamiento- adecuación de los edificios y en su gasto energético.

2. También lo es la toma de conciencia por parte de los agentes intervinientes en la construcción, de cara a potenciar la utilización de materiales reciclados.

3. De acuerdo con la Ley 10/1998, de 21 de abril, las Administraciones Públicas promoverán el uso de materiales reutilizables, reciclables y valorizables, así como de productos fabricados con material reciclado que cumplan las especificaciones técnicas requeridas, en el marco de la contratación pública de obras y suministros.

4. Por todo ello, se favorecerá la utilización de:

- Subproductos reciclados, por ejemplo en los firmes, (según promuega la instrucción O. C. 1/999 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes) o áridos de machaqueo procedentes de estructuras pétreas (hornigón o fábrica de ladrillo).
- Productos con distintivos de calidad del tipo Marca AENOR de Medio Ambiente, todavía escasos y muy poco divulgados; INCE, etc.
- Materiales locales.
- Maderas con certificado forestal.
- Productos con etiquetado ecológico.

5. No se utilizarán:

- Compuestos de CFC, CHCL.
- Productos dorados.
- Componentes tóxicos.
- Maderas procedentes de bosques en fase de extinción o cuya explotación no corresponda a un desarrollo sostenible.
- Compuestos de amianto.

Artículo 11.279 Entidades de conservación.

1. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas.

2. No obstante, la propia legislación urbanística indica que serán los promotores, integrados en una Entidad de Conservación, los que queden sujetos a dicha obligación "cuando así se imponga por el Plan de Ordenación..."

3. Es decir, el Ayuntamiento dispone de medios legales para condicionar la aprobación del Plan Parcial a las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos, entre los que cabe imponer la obligatoriedad de constitución de una Entidad de Conservación. Lo mismo ocurre con la aprobación de un Proyecto de Urbanización que desarrolle un Plan Parcial en el que se encomiende al promotor la conservación, traspasando este deber a la

Entidad correspondiente que se habrá de constituir. En ella habrán de integrarse los propietarios cuando así se imponga por el planeamiento. Entre sus fines se encuentra:

- La conservación de las obras de urbanización
- El mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos

4. La conveniencia de la obligación de construir una Entidad de Conservación surge ante las dificultades presupuestarias de las haciendas locales para hacer frente a los costes que dicha conservación y mantenimiento representan y, a la ineludible necesidad de evitar la degradación de los Polígonos Industriales que se promuevan desde la Administración o a iniciativa de particulares.

Artículo 11.280 Reducción en origen de la contaminación.

1. Teniendo en cuenta que la generación de residuos y emisiones a la atmósfera son los principales aspectos medioambientales, los esfuerzos de minimización deben orientarse en esa dirección.

2. Consecuentemente, es preciso disponer de distintos contenedores de residuos perfectamente identificados en una zona destinada exclusivamente a este cometido para facilitar así su segregación y evitar la mezcla de residuos asimilables a urbanos con los residuos peligrosos.

3. Asimismo, una correcta gestión de los envases y embalajes disminuyendo su tamaño, por ejemplo, permitirá un almacenamiento ordenado.

4. En cuanto a los planes de inspección y de mantenimiento de los vehículos y maquinaria, contribuirán a reducir o eliminar:

- Los derrames y pérdidas de aceite con la consiguiente contaminación de los suelos
 - La extracción y almacenamiento de aceite de los vehículos y maquinaria
 - Neumáticos usados
 - Las averías y con ellas, las piezas defectuosas y envases de las que se implantan
5. Respecto a la emisión de gases de combustión de los tubos de escape, se debe limitar el funcionamiento, manteniendo los motores en marcha sólo cuando se están llevando a cabo las operaciones, adoptando las medidas para garantizar el buen estado de los vehículos a través de los planes de inspección correspondientes.

6. Finalmente, para control del polvo producido durante los movimientos de tierra se impone el riesgo sistemático y, en caso de transporte de materiales, su cubrición total y eficaz, según disponen el Real Decreto 13/1992, de 17 de enero por el que se aprobó el Reglamento General de Circulación.

Artículo 11.281 Adopción de buenas prácticas.

Se proponen las siguientes recomendaciones durante la construcción del polígono:

Señalización de mojones (deslindes de dominio público, información de carreteras, puntos geodésicos, etc.) para evitar su remoción incontrolada.

Programar las operaciones para minimizar el tiempo de desprotección y por consiguiente pérdida de suelo.

Señalización de yacimientos arqueológicos inventariados.

Señalización de canalizaciones en predios sirvientes.

Delimitar los árboles y demás plantaciones a preservar. (no utilizar pinturas sobre el tronco, utilizar en - cambio, cintas plásticas señalizadoras).

Identificar los lugares donde serán trasplantados los árboles a conservar.

Obtener con conveniente antelación los permisos y autorizaciones pertinentes (carreteras, CHG, Ayuntamientos, etc.).

Prever la cantidad de residuos de demolición, su composición y destino.

Contratar con antelación los gestores autorizados de residuos.

Campañas divulgativas que faciliten la separación de residuos en origen.

Mantener los vehículos de tracción mecánica y resto de maquinaria en buen estado de funcionamiento.

Adecuar los métodos y maquinaria para arranque, carga y transporte de materiales a las características del terreno y de la obra.

Establecer desde el comienzo de la obra los sistemas de desagüe superficial y subterráneo, tener prevista la posibilidad de aparición de agua en zanjas o pozos que están excavados y los medios y maquinaria necesarios para su agotamiento.

Mantener la tierra vegetal en las zonas destinadas a jardines.

Empleo de los productos de excavación en la formación de rellenos; en el caso de manto vegetal, se acopiará para su utilización posterior.

Evitar las infiltraciones de aceites y/o combustibles en el subsuelo.

Riesgo sistemático para control del polvo.

Prever la zona de aparcamiento de la maquinaria pesada evitando que sea en las zonas verdes de la zonificación, haciéndola coincidir preferiblemente, con los terrenos destinados a viario y/o aparcamiento.

Evitar la circulación rodada sobre la subbase.

Que cada tipo de residuos (inertes, degradables/orgánicos, peligrosos) sea retirado por gestor adecuado y conducido al punto de reciclado o eliminación conveniente.

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

Artículo 11.282 Determinaciones de Ordenación no estructurales del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO contenidas en el Plan General se establecen los objetivos y directrices de ordenación no estructurales, distinguiéndose, en su caso, las determinaciones de ordenación vinculantes de las meramente orientativas a desarrollar por el Plan de Sectorización.

CAPÍTULO VII: LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.

Artículo 11.283 Determinaciones de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.d) de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable la regulación de las categorías de suelo que no tienen carácter de estructural según lo establecido en el artículo 10.1.A. h), con las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de las distintas áreas de suelo no urbanizable que no queda sometido a ningún régimen especial de protección, según se establece en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal
2. La normativa de aplicación específica para dichas áreas, en la que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

Sección 2ª. Disposiciones generales.

Subsección Primera: Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones

Artículo 11.284 Usos genéricos.

1. Se consideran usos genéricos, entendidos como usos propios de los suelos no urbanizables los siguientes:
 - a) Los que engloben actividades de producción agropecuaria, entendiendo por tales los directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre; la cría de especies piscícolas, la caza y la pesca.
 - b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

2. Dentro de las actividades de producción agropecuaria del apartado a) del número anterior, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Actividades agrícolas extensivas a la intemperie, en secano o regadío.
- b) Actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
- c) Actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- d) Actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
- e) Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.
- f) Piscifactorias, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.
- g) Actividades cinegéticas.
- h) Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aflor.

3. Los usos anteriores se consideran permitidos en todas las zonas del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, con las limitaciones que, en su caso, se establezcan en su regulación pormenorizada, y todo ello sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, así como de las licencias o autorizaciones que para su desarrollo deban obtenerse.

Artículo 11.285 Usos susceptibles de autorización.

1. Son usos susceptibles de autorización en el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:
 - a) Las explotaciones mineras a cielo abierto.
 - b) Las repoblaciones forestales.
 - c) La implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
 - d) Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
 - e) Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva con invernaderos o explotaciones bajo plástico o viveros incluyendo sus edificaciones anexas.
 - f) Los usos dotacionales, vinculados al esparcimiento ligado al aire libre o a las actividades asistenciales con requerimientos especiales de ubicación.
 - g) Los usos vinculados al ocio de la población, como las instalaciones de Hostelería.
 - h) Los usos ligados a la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
 - i) Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
 - j) Cuantos otros estuviesen directamente vinculados a los usos característicos.
2. Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

3. Para autorizar la implantación de estos usos, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria:
 - a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
 - b) La formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de la figura que corresponda en virtud de la Ley de Protección Ambiental en función de la actividad a realizar.

Artículo 11.286 Usos de Infraestructuras y Servicios Públicos.

1. DEFINICIÓN:

Se incluyen en esta categoría las instalaciones y obras destinadas al servicio público realizadas por la Administración, sus concesionarios, empresas suministradoras de los servicios o particulares y que están relacionadas con carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, instalaciones relacionadas con el suministro de energía, producción de energía mediante fuentes renovables, oleoductos, gaseoductos, telefonía móvil, infraestructura de telecomunicaciones.

zonas de afección de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88 de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía.

7. En cualquier caso para las zonas definidas en el Plan como áreas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.

8. Los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de almacenamientos y desguaces de vehículos, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos de obra, realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradoras de los servicios, o por particulares se considerarán prohibidos en todas las zonas de suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada permita dicho uso.

9. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Baza o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas infraestructuras o servicios públicos, imponer condiciones a su realización o solicitar la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de Incidencia Territorial, cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

10. Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuratoras.

11. Condiciones mínimas de implantación de instalaciones de producción de energía mediante fuentes renovables: De forma general, el objetivo de la presente regulación es evitar la realización de actividades transformadoras del espacio rural, limitando la instalación de nuevas actividades agrícolas, construcciones e infraestructuras que deterioren el paisaje, e impidiendo los movimientos de tierra que alteren la fisonomía del paisaje.

- Condiciones para los parques edícos y las instalaciones fotovoltaicas:

A. EMPLAZAMIENTO DE LAS INSTALACIONES:

1. El emplazamiento de las instalaciones fotovoltaicas queda sujeta a las determinaciones que establece esta disposición y a las que resulten de los instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables.

2. La ubicación de las instalaciones fotovoltaicas se tiene que efectuar sobre terrenos que reúnan alguna de las condiciones siguientes:

- Que se trate de terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como industriales o como sistemas urbanísticos, de equipamientos comunitarios obtenidos para el desarrollo de sectores industriales.
- Que se trate de terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable que no estén sujetos a un régimen especial de protección que prohíba este uso y que cumplan alguno de los requisitos siguientes:

- Que estén contiguos, bien en ámbitos de uso industrial, bien a edificaciones e instalaciones agrícolas o ganaderas, bien a edificaciones e instalaciones existentes propias de las actuaciones específicas de interés público en suelo no urbanizable y que, en caso de edificaciones, tengan una superficie en planta superior a 150 m² o conexiones a la red eléctrica o de agua corriente.

- Que se trate de terrenos cuyo estado natural haya estado gravemente degradado por una actividad anterior, sin haber efectuado ninguna operación de restauración y sin que ésta sea viable a medio plazo y en los que la implantación de un parque fotovoltaico represente una mejora de su estado actual, siempre y cuando no supongan un beneficio para aquél que haya incumplido su obligación de restaurar. Quedan excluidos aquellos terrenos que se hayan visto afectados por incendios forestales de acuerdo con lo que prevé la legislación aplicable.

2. USOS PORMENORIZADOS:

Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.

Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas. Instalaciones de servicio a las carreteras.

Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento o saneamiento.

Instalaciones de líneas eléctricas.

Instalaciones relacionadas con el suministro de energía.

Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.

Instalaciones de producción de electricidad mediante fuentes de energía renovable.

3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

Dichas infraestructuras se considerarán autorizables en todas las zonas del suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada determine expresamente lo contrario.

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

- Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
- Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos o de los núcleos de hábitat rural diseminado señalados por el presente Plan, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.
- Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.
- 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.
- Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incurso en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal, siempre que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 175 de la LOUA.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal, además de reunir los requisitos establecidos en el artículo 175 de la LOUA.

3. En el caso de implantación de instalaciones para la contratación provisional de servicios se cumplirán los siguientes requisitos:

- Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestando el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.
- Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización.

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

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

6. Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia. En particular serán de aplicación la Ley 25/88 de Carreteras, la Ley de 30 de julio de 1987 de ordenación del Transporte Terrestre, la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía y la legislación sectorial ferroviaria. En las

3. Que hayan sido considerados como idóneos para la implantación de estas instalaciones por el Plan de ordenación urbanística municipal, o bien hayan sido ordenados por un Plan especial urbanístico que prevea específicamente esta localización. El Plan especial tendrá que ser promovido por la Administración.
- c) Que se trate de terrenos que, formando parte de infraestructuras, de grandes instalaciones equiparables o de sus zonas de servidumbre, presenten las condiciones idóneas para su aprovechamiento solar, en aquellos casos que la normativa sectorial lo permita.
3. Se entiende como suelo sujeto a un régimen de protección especial aquél que se encuentre incluido en las redes de protección de los espacios naturales (Plan de Espacios de Interés Natural y espacios integrados en la Red Natura 2000) o en los regímenes de protección especial o territorial por el planeamiento territorial y urbanístico.

B. DIMENSIÓN DE LAS INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE:

1. El emplazamiento de las instalaciones fotovoltaicas en suelo no urbanizable a que hace referencia el apartado anterior queda sujeto al cumplimiento de las condiciones de ocupación establecidas en este artículo:
- a) En el caso de terrenos contiguos a edificaciones agrícolas o ganaderas o a las instalaciones existentes propias de las actuaciones específicas de interés público en suelo no urbanizable, las instalaciones de captación de energía solar pueden ocupar hasta 3 Ha de superficie. En todo caso, se tiene que mantener una distancia mínima de 500 metros entre las diferentes instalaciones de captación de energía solar.
- b) En el caso de terrenos contiguos a ámbitos de suelo industrial existentes, las instalaciones pueden ocupar hasta 6 Ha de superficie. Se tendrá que mantener la distancia mínima de 500 m entre las diferentes instalaciones.
- c) En el caso de los terrenos considerados como idóneos para la implantación de estas instalaciones a través de Planes de ordenación urbanística municipal o por los Planes especiales urbanísticos a los que se hace referencia en el apartado anterior, las instalaciones pueden superar las 6 ha de superficie siempre y cuando presenten un interés territorial estratégico y utilicen sistemas de captación de energía fotovoltaica adelantados y eficientes.
2. Los elementos necesarios para el funcionamiento de la instalación fotovoltaica, tales como inversores o elementos de control, a excepción de los transformadores, se tienen que agrupar, preferentemente, en una sola construcción tan cerca como sea posible de edificaciones existentes y todas las instalaciones de cableado interior tienen que ser soterradas. Se procurará en todos los supuestos evitar la abertura de nuevas vías de acceso y la ocupación innecesaria de suelo agrario de calidad.
4. TRAMITACIÓN:
- La implantación de dichas actividades deberá tramitarse de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.
- Estará sujeta a licencia municipal cualquier actuación promovida por particulares, concesionarios o empresas suministradoras, así como la ejecución de cualquier edificación de carácter público o privado.

Artículo 11.287 Inventario de edificaciones existentes.

1. El inventario de edificaciones o construcciones existentes en el suelo no urbanizable debe estar compuesto por los elementos identificados en el catastro rústico vigente a fecha de la aprobación definitiva del Plan General. La actualización o modificación de dicho inventario tendrá el carácter de innovación del planeamiento general.
2. El PGOU programa la realización del inventario de edificaciones o construcciones existentes no catalogadas, incluyendo referencia catastral de cada uno de los elementos, con un límite máximo de tres años para su elaboración, a contar desde la Aprobación Definitiva.
3. El PGOU recoge en el plano de ordenación completa las edificaciones existentes, no catalogadas en el suelo no urbanizable, correspondiente a la cartografía base, prevaleciendo la información recogida en la cartografía de mayor detalle.

Artículo 11.288 Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables de carácter natural o rural, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada, solamente estará justificada la edificación, si está vinculada a:

- a) Las explotaciones agropecuarias.
b) La conservación del medio natural.
c) Las explotaciones extractivas y mineras a cielo abierto.
d) La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
e) El servicio al tráfico automovilístico.
2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:
- a) Dotaciones.
b) Actividades de ocio de la población.
c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
3. Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista en el apartado anterior, podrán edificarse instalaciones para la producción y transformación industrial.
4. Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar vinculados a las explotaciones agrícolas.
5. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo previsto en la LOUA.
6. Las condiciones particulares de la edificación se resumen en la siguiente tabla:

CONDICIONES EDIF. PERMITIDA	LINDEROS	ALTURA	OCUPACION	PARCELA MINIMA	DISTANCIA A SU O SUB	DISTANCIA ENTRE EDIF.
CASSETAS APEROS	6 m	5 m	25 m2	Cualquiera	500 m	150 m
INST. GANADERAS	6 m	5 m	2%	UMC	500 m	500 m
OTRAS EDIF. AGROPE.	6 m	7 m	2 % - 200 m2	UMC	500 m	500 m
VIVIENDA AGRARIA	10 m	5 m	2 % - 150 m2	UMC	500 m	150 m
ALOJAMIENTO TEMPORAL EMPLEADOS	6 m	4 m	150 m2	UMC	500 m	150 m
INST. INDUSTRIALES	10 m	8 m	25 %	UMC	500 m	250 m
ACT. EN MEDIO RURAL	10 m	5 m	1 % y 5 %	UMC	500 m	150 m
ACT. DE OCIO	15 m	5 m	15 %	UMC	500 m	150 m
ACT. UTILIDAD PUBLICA (dotaciones y equipam.)	10 m	8 m	25 %	UMC	500 m	150 m
EXPLOT. EXTRACTIVAS	10 m	8 m	25 %	UMC	2 km	250 m

Subsección Segunda: Determinaciones de carácter particular de los usos y las edificaciones.

Artículo 11.289 Actividad agropecuaria

1. DEFINICIÓN:

- a) Actividades de producción agropecuaria son aquellas directamente relacionados con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales, así como la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo

invernadero, la explotación forestal, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza, la pesca y la cría de especies piscícolas.

b) Igualmente se incluyen en esta actividad la defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales.

2. USOS PORMENORIZADOS:

1. Agricultura en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
2. Agricultura intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
3. Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
4. Invernaderos.
5. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.
6. La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
7. Repoblaciones forestales.
8. Ganadería en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.
9. Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
10. Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.
11. Cinegéticas.
12. Apicultura.

13. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

14. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

15. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidro lógico-edáfica, estaciones climatológicas, de afloros y de control de la erosión.

16. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación

17. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.

18. Casetas de aperos de labranza.

19. Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.

20. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria de nueva planta. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.

22. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúan siempre que se justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos.

3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

- a) La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
- b) En cualquier caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
- c) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

4. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL USO AGROPECUARIO:

Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas de aperos de labranza y edificaciones necesarias para las instalaciones de riego tradicional o nuevos,
 - a) Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
 - b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

- c) Su superficie no superará los veinticinco (25) metros cuadrados.
- d) Se pueden instalar en cualquier parcela con independencia de su superficie.
- e) Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros del suelo clasificado de cualquier núcleo de población, y de ciento cincuenta (150) metros con otras edificaciones existentes o permitidas.

2. Establos e instalaciones necesarias para la actividad ganadera:

- a) Se separarán un mínimo de seis (6) metros de cualquier lindero.
- b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
- c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
- d) La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.
- e) Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros del suelo clasificado de cualquier núcleo de población, de edificaciones existentes, o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
- f) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- g) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agropecuarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, edificaciones vinculadas a las piscifactorías, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.

- a) Se separarán un mínimo de seis (6) metros de cualquier lindero.
- b) La altura de la edificación podrá ser de siete (7) metros con carácter general y de mayor altura de forma excepcional previo informe de los servicios técnicos municipales, si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.
- c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
- d) La superficie de la edificación no superará los doscientos (200) metros cuadrados.
- e) La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.
- f) Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros del suelo clasificado de cualquier núcleo de población, de edificaciones existentes, o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
- g) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
- h) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.
- i) Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.
- j) No se permiten los cambios de uso que puedan derivar hacia el uso residencial.

4. Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria:

- j) Se deberá justificar suficientemente, a criterio del ayuntamiento, la necesidad de la implantación de la vivienda ligada a la explotación agropecuaria, debiendo cumplir como mínimo las siguientes condiciones:
- La distancia a cualquier núcleo de población será mayor de 500 metros.
 - Que dicha vivienda es el lugar de residencia habitual del titular de la actividad.
 - Que la actividad principal del titular está ligada a la explotación de la parcela afectada.

5. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúan siempre que se trate de explotaciones que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos. Su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se separarán un mínimo de seis (6) metros de cualquier lindero.
 - b) Superficie máxima de la edificación de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
 - c) Altura máxima de cuatro (4) metros.
 - d) Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.
 - e) La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.
 - f) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas en el Artículo 5.36.
 - g) Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.
 - h) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.
 - i) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.
 - j) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán mantener las tipologías y condiciones estéticas propias de la arquitectura tradicional ligada a las actividades agropecuarias propias del término municipal.
- j) Se deberá justificar suficientemente, a criterio del ayuntamiento, la necesidad de la implantación de la vivienda ligada a la explotación agropecuaria, debiendo cumplir como mínimo las siguientes condiciones:
- La distancia a cualquier núcleo de población será mayor de 500 metros.
 - Que la explotación de la parcela afectada requiere alojamiento para los empleados en las labores agrícolas de la finca, dado el carácter temporal e intensivo de la actividad.

5. CONDICIONES PARTICULARES DE CERRAMIENTO:

- a) Cierres de fincas: Los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales, alambradas, vallas empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
- b) El zócalo o parte ciega deberá estar entre 60 cm y 1,00 m sobre la rasante natural del terreno. En el caso de existir desnivel entre ambas caras, se referirá al terreno de mayor elevación.
- c) Sobre esta parte ciega se permitirá la colocación de malla o verja transparentes hasta una altura máxima de 2 m sobre la coronación del zócalo. También se permitirán pilares o machones de apoyo siempre que el conjunto de la superficie de los mismos vistos frontalmente no supere el 10% del total de la superficie de la parte superior de las vallas sin contar el zócalo, ni que supere cada una de ellas 2 m² de superficie.
- d) Estas condiciones son aplicables salvo para actuaciones de interés público y social o actividades que lo requieran para desarrollar su actividad, autorizables bajo informe técnico municipal.
- e) Los cerramientos deberán realizarse a una distancia no menor de las expresadas a continuación:
 - 3,50 m a partir del eje de los caminos agrícolas de carácter público.
 - 1 m a partir del borde, en contacto con la parcela, de las acequias de uso público.

6. TRAMITACIÓN:

Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos. En el caso de rehabilitación de viviendas o edificios de carácter rural existentes, las obras de rehabilitación no deben distorsionar las características de la edificación, pudiendo destinarse a vivienda o alojamientos rurales.

Se prevén específicamente los siguientes supuestos:

- Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
- b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros. Excepcionalmente se podrán permitir edificaciones de mayor altura siempre que se justifique su procedencia y que cuente con informe favorable de los servicios técnicos municipales en el que se explicita la idoneidad de la solución en relación con las condiciones naturales y paisaje.
- c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del dos por ciento (2%) de su superficie. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- d) La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.
- e) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
- f) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas en el Artículo 5.36.
- g) Se puede presentar de modo independiente o bien, vinculado y al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el suelo no urbanizable, en los casos en que así esté previsto.
- h) Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra) alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.
- i) Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano, se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.
- j) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos drenantes. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración biológica, también llamados «filtros verdes» con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.
- k) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.
- l) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

La implantación de dichas actividades deberá tramitarse de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial, excepto en los casos 1.2 y 3 de uso agropecuario del apartado anterior. Cualquier uso que conlleve la ejecución de obras, instalaciones o edificaciones estará sujeto a licencia municipal.

Artículo 11.290 Actividad Industrial:

1. DEFINICIÓN:

Instalaciones destinadas a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos que por sus características o actividad, precisa su implantación en el suelo no urbanizable y en su caso retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas. Asimismo se incluyen en esta categoría, las actividades vinculadas a vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, centros de recepción y descontaminación (desguaces) y plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras.

2. USOS PORMENORIZADOS:

Grandes industrias: aquellas que por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en 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 (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras, industrias de transformación de productos hortofrutícolas, etc. excluye las naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

Vertederos

Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.

Centros de recepción y descontaminación (desguaces).

Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras.

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

3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Baza o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

En el caso de grandes industrias, para su implantación se deberá ejecutar un vial perimetral de ocho (8) metros externo a la actividad habilitado para el tránsito de vehículos.

4. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL USO INDUSTRIAL:

Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

La altura de la edificación no podrá superar los ocho (8) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior, previo informe de los servicios técnicos municipales si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%).

La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.

Guardarán una distancia mínima de doscientos cincuenta (250) metros con otras edificaciones existentes o permitidas y de quinientos (500) metros con el límite del suelo clasificado de cualquier núcleo de población.

Deberá prever la superficie de manobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstrucción del viario público.

Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Evacuación de residuos: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.

5. TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Asimismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 11.291 Actividades realizadas en el medio natural

1. DEFINICIÓN:

Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como ocupación de grandes espacios públicos, tales como parques rurales, centros asistenciales especiales y de enseñanza de técnica de explotación del medio, adecuaciones naturalistas y recreativas.

2. USOS PORMENORIZADOS:

Se prevén las siguientes actividades:

- Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.
- Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
- 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.
- Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos.
- Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

Las actuaciones propuestas deben ser respetuosas con el medio natural donde se implanten.

La actuación debe realizar las mínimas alteraciones posibles a las condiciones de partida.

Las actuaciones deben quedar integradas en el paisaje.

4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADAS AL MEDIO NATURAL:

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Guardarán una distancia mínima de ciento cincuenta (150) metros con otras edificaciones existentes o permitidas y de quinientos (500) metros con el límite del suelo clasificado de cualquier núcleo de población.

Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

Condiciones estéticas: Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

5.- TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA en las instalaciones vinculadas a la actividad extractiva en Suelo No Urbanizable, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 11.293 Actividades declaradas de utilidad pública o interés social

1. Las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable se regularán y tramitarán según lo establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA, y podrán desarrollarse en las distintas zonas de suelo no urbanizable siempre que sean compatibles con las categorías establecidas, los usos permitidos y no induzcan formación de núcleo de población. Se incluye en esta categoría las instalaciones destinadas al abastecimiento de carburantes.

2. Se consideran compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable la ejecución de instalaciones y edificaciones destinadas a dotaciones y equipamientos públicos o privados que precisen su implantación en suelo no urbanizable siempre que su ejecución no altere negativamente los valores naturales o paisajísticos del lugar en el que se ubique para las zonas especialmente protegidas en el Plan General.

3. Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA, cumplirán con las condiciones establecidas en las normas de uso y edificación de suelo no urbanizable que le sean de aplicación en virtud del uso pormenorizado de que se trate salvo que dichas condiciones no se encuentren reguladas específicamente, en cuyo caso serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
- La altura no podrá superar los ocho (8) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
- La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%).
- La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura máxima no superará los cinco (5) metros.

c) La ocupación por la edificación no superará el uno por ciento (1%) para las actividades a), b) y c) del apartado anterior y el cinco por ciento (5%) para el resto.

d) La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.

e) Guardarán una distancia mínima de ciento cincuenta (150) metros con otras edificaciones existentes o permitidas y de quinientos (500) metros con el límite del suelo clasificado de cualquier núcleo de población.

f) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

5. TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA en las instalaciones vinculadas a la actividad extractiva en Suelo No Urbanizable, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 11.292 Actividades de ocio de la población

1. DEFINICIÓN:

Se trata de implantaciones destinadas al ocio de la población y a servicios sociales especiales. Se incluyen los alojamientos rurales, las instalaciones turísticas, así como las instalaciones permanentes de restauración, como ventas y merenderos, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Igualmente se incluyen dentro de esta actividad discotecas, terrazas al aire libre, piscinas y similares.

2. USOS PORMENORIZADOS:

Alojamientos rurales (rehabilitación ó nueva planta).

Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.

Áreas de ocio: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.

Parques acuáticos.

Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.

Instalaciones turísticas, siempre y cuando impliquen una superficie mayor de 50 ha., y se tramiten mediante el correspondiente Plan Especial.

3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

4.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL OCIO:

Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.

La altura no podrá superar los cinco (5) metros.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).

Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.

e) Guardarán una distancia mínima de ciento cincuenta (150) metros con otras edificaciones existentes o permitidas y de quinientos (500) metros con el límite del suelo clasificado de cualquier núcleo de población.

f) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

4. Asimismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 11.294 Condiciones de las Explotaciones Extractivas.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

- Explotaciones mineras a cielo abierto, se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.
- Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
- Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Condiciones de implantación:

- Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la Legislación estatal o autonómica y se situarán a más de dos (2) kilómetros de los límites de suelo urbano o urbanizable.
- El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

- Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
- Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
- Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
- Compromiso que se asuman, una vez concluida la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

c) La autorización de la actividad conlleva la posibilidad de licencia municipal para la construcción de las instalaciones necesarias para la actividad. El Ayuntamiento podrá ordenar su demolición cuando la explotación hubiere concluido.

e) Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima de linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

f) De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA en las instalaciones vinculadas a la actividad extractiva en Suelo No Urbanizable, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

3. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS A LAS EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS:

Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

La altura de la edificación no podrá superar los ocho (8) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior, previo informe de los servicios técnicos municipales si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%).

La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de cinco mil (5.000) metros cuadrados para el uso agrario de regadío, treinta mil (30.000) metros cuadrados para el uso secano y cincuenta mil (50.000) metros para el uso forestal.

Guardarán una distancia mínima de doscientos cincuenta (250) metros con otras edificaciones existentes o permitidas.

Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstrucción del viario público.

Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.

4. TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Asimismo de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Sección 3ª: Ordenación de las distintas zonas de Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Artículo 11.295 Zonificación.

A efectos de la aplicación de ésta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de carácter natural o rural por este Plan General:

- Jamúla
- Campo de Jabalcón
- Rincón de Baza
- Vega de Baza
- Llanos

Artículo 11.296 Alcance y señalamiento de las Actividades y Usos genéricos y susceptibles de autorización

1. Se consideran usos y actividades genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable del Título XI, capítulo VI, sección 2ª de las presentes normas.

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

Artículo 11.297 Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural Jamula.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

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

- a. Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- b. Ganadería en régimen libre.
- c. Cinegéticas
- d. Apicultura
- e. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- f. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas, aforos y de control de la erosión.

3. Se consideran usos susceptibles de autorización:

Actividad agropecuaria:

- a. Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
- b. Invernaderos.
- c. Ganadería en régimen estabulado
- d. Implantaciones de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.
- e. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
- f. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola
- g. Casetas de aperos
- h. Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje
- i. Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria.
- j. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas.

Actividad industrial

- a. Grandes industrias
- b. Industrias vinculadas al medio rural
- c. Vertederos
- d. Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- e. Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos agrícolas.
- f. Centros de recepción y descontaminación
- g. Otras industrias

Actividades realizadas en el medio natural

- a. Adecuaciones naturalísticas.
- b. Adecuaciones recreativas.
- c. Parques rurales.

Infraestructuras

- a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
- b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
- c. Instalaciones de servicio a las carreteras y ferrocarril

- d. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
- e. Instalaciones de líneas eléctricas.
- f. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.

Actividades de ocio de la población

- a. Alojamientos rurales
- b. Instalaciones de restauración
- c. Áreas de ocio
- d. Parques acuáticos
- e. Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural
- f. Instalaciones turísticas, siempre y cuando impliquen una superficie mayor de 50 ha., y se tramiten mediante el correspondiente Plan Especial.

4. Se consideran prohibidos todos los demás.

Artículo 11.298 Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural Campo de Jabalcón

1. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

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

- a. Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- b. Ganadería en régimen libre.
- c. Cinegéticas
- d. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- e. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

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

Agropecuaria

- a. Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
- b. Ganadería en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
- c. Repoblaciones forestales.
- d. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.
- e. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
- f. Casetas para guarda de aperos.
- g. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
- h. Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
- i. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria.
- j. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales.

Actividad industrial

- a. Grandes industrias, situadas en la franja comprendida entre la autovía A-92N y la vía pecuaria Camino Real de Lorca.
- b. Industrias vinculadas al medio rural
- c. Plantas de transferencias de residuos sólidos urbanos.

d. Plantas de transferencias de residuos sólidos agrícolas. e. Centros de recepción y descontaminación (desguaces). f. Otras industrias. Actividades realizadas en el medio natural a. Adecuaciones naturalísticas. b. Adecuaciones recreativas. c. Parques rurales. Infraestructuras: a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos. b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas. c. Instalaciones de servicio a las carreteras d. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento. e. Instalaciones de líneas eléctricas. f. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes, especialmente instalaciones relacionadas con la explotación de energías renovables, bajo el estudio específico de sus condicionantes medioambientales y paisajísticos y con los informes favorables y vinculantes de la Administración competente en materia de Medio Ambiente.	b. La repoblación forestal. c. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola. d. Casetas de guarda de aperos. e. Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria. Actividades realizadas en el medio natural a. Actividades naturalísticas. b. Adecuaciones recreativas. c. Parques rurales Infraestructuras a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos. b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas. d. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento. e. Instalaciones de líneas eléctricas. f. Instalaciones de telecomunicaciones y telefonía móvil. g. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes, especialmente instalaciones relacionadas con la explotación de energías renovables, bajo el estudio específico de sus condicionantes medioambientales y paisajísticos y con los informes favorables y vinculantes de la Administración competente en materia de Medio Ambiente.
Actividades de ocio de la población a. Alojamientos rurales b. Instalaciones de restauración c. Áreas de ocio d. Parques acuáticos e. Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural. f. Instalaciones turísticas, siempre y cuando impliquen una superficie mayor de 50 ha., y se tramiten mediante el correspondiente Plan Especial.	Actividades de ocio de la población a. Alojamientos rurales b. Instalaciones de restauración. Ventas y merenderos c. Áreas de ocio d. Parques acuáticos e. Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.
4. Se consideran prohibidos todos los demás Artículo 11.299 Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural Rincón de Baza. 1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal. 2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados: Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente. Ganadería en régimen libre. Cinegéticas Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas de afloros y de control de la erosión.	Artículo 11.300 Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural Vega de Baza 1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal. 2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria con los siguientes usos pormenorizados: Agropecuario: a. Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales. b. Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente. c. Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente. d. Ganadería en régimen libre. e. Cinegéticas f. Apicultura g. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales. h. Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas de afloros y de control de la erosión. 3. Se consideran usos susceptibles de autorización: Agropecuarios a. La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

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

Agropecuaria

- Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros incluyendo sus instalaciones anexas.
- 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.
- Replantaciones forestales.
- Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.
- Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
- Casetas para guarda de aperos.
- 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.
- Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales.

Actividad industrial

- Grandes industrias, situadas en la franja comprendida entre la autovía A-92N y el límite municipal.
- Industrias vinculadas al medio rural
- Plantas de transferencias de residuos sólidos urbanos.
- Plantas de transferencias de residuos sólidos agrícolas.
- Centros de recepción y descontaminación (desguaces).
- Otras industrias.

Actividades realizadas en el medio natural

- Adecuaciones naturalísticas.
- Adecuaciones recreativas.
- Parques rurales.

Infraestructuras:

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

Actividades de ocio de la población

- Alojamientos rurales
- Instalaciones de restauración
- Áreas de ocio
- Parques acuáticos
- Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.

4. Se consideran prohibidos todos los demás

- Explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.

- Replantaciones forestales.

- Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria

- 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 actividad agraria

Actividad industrial

- Industrias vinculadas al medio rural.
- Plantas de tratamientos de residuos agrícolas.
- Otras industrias.

Actividades realizadas en el medio natural

- Adecuaciones naturalísticas.
- Adecuaciones recreativas.
- Parques rurales.

Infraestructuras

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

Actividades de ocio de la población

- Alojamientos rurales
- Instalaciones de restauración
- Áreas de ocio
- Parques acuáticos
- Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.

4. Se consideran prohibidos todos los demás.

Artículo 11.301 Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural Llanos

1. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del Término Municipal.

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

- Agrícola en secano o regadío siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- Ganadería en régimen libre.
- Cinegéticas
- Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrologo-edáfica y estaciones climatológicas y de afloramientos.

Artículo 11.302 Afecciones en suelo no urbanizable establecidas por el Plan General.

Para la realización de obras, instalaciones o edificaciones en las áreas de suelo no urbanizable incluidas en los recintos definidos como "Zonas de Cautela Arqueológica" en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo no Urbanizable. Ordenación Completa, será preceptivo solicitar informe al órgano competente en materia de protección del patrimonio. En base a los resultados de la intervención arqueológica preventiva, cuando ésta se determine como necesaria, el órgano competente en materia de protección del patrimonio dictará la resolución motivadamente, estableciéndose los usos o edificaciones permitidas para dicha zona en función del valor de los elementos arqueológicos detectados.

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

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 12.1 Finalidad y Ámbito.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, etnológico, arqueológico, arquitectónico y urbanístico de Baza.

Artículo 12.2 Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes Instrumentos:

a. En aplicación de la Ley 16/1985 de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico Andalúz, la identificación de inmuebles o áreas como:

- a.1. La identificación del Conjunto Histórico de Baza.
- a.2. La identificación de edificaciones, estructuras, instalaciones, etc. como BIC con la categoría de Monumento, la inclusión en el CGPHA con carácter Específico o Genérico o en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andalúz, así como la delimitación de sus entornos de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que asigna un entorno de protección de cincuenta metros (50m) desde los vértices de cada elemento BIC en suelo urbano (que afecta a la totalidad de cualquier parcela incluida total o parcialmente en el entorno de protección), y de doscientos metros (200m) en suelo urbanizable y no urbanizable.

b. En aplicación de la LOUA:

- b.1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
- b.2. Las Normas de Zona tendientes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
- b.3. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza.

Artículo 12.3 Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Baza los siguientes organismos y personas:

- a. La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico Andalúz tiene atribuidas.
- b. El Ayuntamiento de Baza, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
- c. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 12.4 Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes medios económicos:

- a. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
- b. La inversión directa Municipal.
- c. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Baza.

d. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.

e. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

f. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Baza a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

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

Artículo 12.5 Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General y en consecuencia:

- a. Los efectos de la modificación en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz del Conjunto Histórico que en cada momento estuviera vigente por resolución de los Órganos competentes, prevalecerá sobre la delimitación prevista en el presente Plan.
- b. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz de Monumentos y otros Bienes Culturales, y la delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.
- c. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.
- d. Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Baza, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan General.

2. No será necesaria la modificación del presente Plan General para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Baza.

Artículo 12.6 Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

Artículo 12.7 Aplicación del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.

El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza que forma parte del presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de unos criterios de intervención de obligado cumplimiento, en aplicación de la Ley 16/1985 de 25 de Junio de P.H.E. y Ley 14/2007 de 26 de noviembre de P.H.A. y del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado en Decreto 19/1995, así como en aplicación de la presente normativa del Plan, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.

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

Artículo 12.8 La Delimitación de Conjunto Histórico.

El presente Plan General recoge la Delimitación de Conjunto Histórico de Baza declarada por la Consejería de Cultura. La Delimitación se recoge a efectos de la coordinación entre los instrumentos de protección de la Legislación de Patrimonio y Urbanística.

Artículo 12.9 Las Declaraciones de Monumentos y Propuesta de sus Perímetros de Afección.

1. En la documentación gráfica del presente Plan General se recogen y singularizan los Monumentos declarados e incoados y sus perímetros de afección propuestos.
2. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza que complementa al presente Plan General incluye los Monumentos y otras figuras de protección declarados e incoados del Conjunto Histórico de Baza en el nivel de protección de Valor Monumental
3. La incoación, declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de edificios o estructuras como Monumentos u otras figuras de protección se realizará por los Órganos competentes de la Administración Autónoma de conformidad con la Legislación de Patrimonio Histórico.
4. La declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de nuevos Monumentos u otras figuras de protección, o su desclasificación no supone modificación del presente Plan General o del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza, complementario al mismo.
5. En el supuesto de que las instrucciones particulares del Bien de Interés Cultural (BIC) a que se refiere la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía contuvieran determinaciones contrarias a las previstas por este Plan General, prevalecerán las instrucciones particulares.

CAPÍTULO IV: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

Artículo 12.10 Protección del Patrimonio Histórico.

1. La protección del Patrimonio Histórico del Conjunto Histórico de Baza se realiza mediante la ordenación pormenorizada con finalidades de protección, conservación y mejora del área delimitada como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, comprendida en los límites fijados en el Decreto 138/2003 de 20 de mayo de la Consejería de Cultura, publicado en el BOJA de fecha 17 de junio de 2003, según lo establecido en la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Según la Ley 16/85 de PHE en su Art. 21.3, La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se consideraran excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y solo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto.

Para esta área, el Plan General establece las siguientes determinaciones de ordenación urbana pormenorizada:

A. De carácter vinculante:

Divide el área en sistemas y zonas de norma.
Determina el uso de los sistemas entre red viaria, espacios libres, equipamientos públicos y equipamientos privados.

Califica cuatro (4) zonas de norma, estableciendo para cada una de ellas las siguientes determinaciones:
Condiciones de parcelación.
Posición de la edificación en la parcela.
Ocupación sobre y bajo rasante.
Edificabilidad.
Cubiertas y construcciones sobre cubierta.
Condiciones estéticas.
Condiciones de los usos.
Establece la altura de la edificación gráficamente para todas las parcelas.
Prevé actuaciones de desarrollo y ejecución

B. De carácter directivo no vinculante:

- La ubicación de aparcamientos subterráneos para residentes o vinculados a usos públicos.
- La reforma y mejora de la urbanización.
- La ordenación del tráfico rodado y peatonal.

CAPÍTULO V: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Sección 1ª: Disposiciones Preliminares.

Artículo 12.11 Protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. El patrimonio arquitectónico se compone del conjunto de edificaciones que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, tanto por sus características específicas individuales como por su pertenencia como conjunto a una entidad urbana determinada. La suma de estas dos cualidades configura en gran medida la personalidad de la ciudad.
2. La protección del Patrimonio Arquitectónico del Conjunto Histórico de Baza se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementa a este Plan General, así como su clasificación en niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.
3. En las edificaciones catalogadas, sus elementos de interés susceptibles de remoción (estatuas, relieves, pinturas u otros elementos ornamentales o constructivos) son considerados bienes inmuebles, no pudiendo trasladarse de su ubicación original según el Artículo 14 de la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de Junio y el Artículo 334 del Código Civil.
4. La aparición de cualquier elemento de valor fácilmente separable en un edificio catalogado no reseñado en la Ficha de Catálogo correspondiente debe considerarse como un "hallazgo con motivo de obras", según el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.
5. Los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieren lugar al hallazgo con motivo de obras deberán comunicar su aparición en el plazo de 24 horas ante la Delegación Provincial de Cultura o bien ante el Ayuntamiento de Baza.
6. Para aquellos casos de edificaciones incluidas en el Catálogo donde no ha sido posible una inspección interior, será preceptivo realizar dicha inspección como condición previa a la concesión de cualquier licencia para comprobar la existencia de elementos de valor no expresados en su ficha, pudiendo dar lugar a la modificación de la misma, subida de nivel de protección o adición de una nueva ficha de catálogo, previo informe favorable de la Administración Cultural competente, que tendrá que dar el visto bueno sobre la ficha enteramente cumplimentada.
7. Para los inmuebles catalogados como Valor Ambiental, sean éstos aislados ("VA"), o pertenezcan a un área ambiental ("VA-AH", p.e.), será preceptivo, como condición previa a la concesión de cualquier licencia, el completar la ficha correspondiente del Catálogo de Protección, y obtenga ésta el visto bueno de la Administración Cultural

competente, no pudiéndose hasta entonces realizar obras de ningún tipo en dichos edificios, salvo las de estricto mantenimiento.

Artículo 12.12 Tipos de intervención en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado.

Los tipos de intervención que se definen a continuación para el patrimonio arquitectónico son:

- Conservación.
- Restauración.
- Rehabilitación.
- Reestructuración.

Conservación:

Son aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que ello suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales.

Por su propia naturaleza las actuaciones de conservación podrán tener el carácter de actuaciones parciales

Restauración:

Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación. Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

- a) Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.
- b) Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normas técnicas sobre accesibilidad, instalaciones y similares requeridas para la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que o degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

Cuando partes del edificio hayan desaparecido, sufrido graves alteraciones de su configuración tipológica y arquitectónica o sea precisa su adecuación funcional por cambio en el programa de usos previsto en el Plan Especial se admitirán, en el marco de un Plan Director de Restauración o Proyecto Integral de Restauración, las siguientes obras:

- a) Obras de restitución o vuelta a las condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados, siempre que se cuenta con suficiente información sobre las mismas y se ejecuten de conformidad con sus materiales y acabados.
- b) Obras de reconstrucción que pueden proponer la recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio con criterios de integración y coherencia formal pero con diseño diferenciado.
- c) Obras de actualización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación con criterios de integración y coherencia formal, recomen-dándose evitar actuaciones de carácter análogo.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan Director de Restauración o en el Proyecto Integral de Restauración.

Rehabilitación:

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior. Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración

tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas.

No obstante, y en el caso particular de edificios de uso residencial, las obras de rehabilitación podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no suponga alteración de los restantes elementos que comportan la estructura del edificio. Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones así como demás obras menores de acabado.

Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (zaguanes, escaleras, chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes. Cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o la inspección técnica municipal lo autorice, se podrá proceder a la reparación o sustitución de elementos estructurales deteriorados, manteniendo su posición relativa.

Reestructuración:

Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que su-pongan la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio. Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales, así como la modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones se distinguen dos grados en las actuaciones de reestructuración.

- Parcial. Cuando afecta a la/s parte/s del edificio donde es exigible una intervención de este tipo para recuperar o mejorar sustantivamente sus condiciones espaciales, tipológicas, organizativas, etc.

- Mayoritaria cuando afecta a la mayor parte de la edificación para poder alcanzar las adecuadas condiciones de uso, de estado o de funcionales, sin que esto suponga el vaciado interior conservando la/s fachada/s existentes.

Las obras de reestructuración parcial y mayoritaria deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos disconformes.

Artículo 12.13 Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico.

1. En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza, que se encuentren además protegidos por alguno de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel de intervención posible sobre los mismos será el más limitativo de ambos regímenes, excepto en los BIC en donde la actuación sobre el mismo vendrá determinada siempre por la Consejería de Cultura.

2. En el supuesto de edificios o conjuntos de edificaciones incluidos en la categoría de Monumentos según la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel máximo de intervención previsto en este Plan General podrá ser superado cuando medie resolución en tal sentido de los Órganos competentes de la Administración Autónoma

Sección 2ª: Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección.

Artículo 12.14 Aplicación de las Normas de Protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el Plano de Catálogo.

Artículo 12.15 Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

Valor Monumental (VM): Según la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/85 Artículo 15 Punto 1º "Son Monumentos aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social". Según la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía 14/2007, Artículo 26 Punto 1º "Son Monumentos los edificios y estructuras de relevante interés histórico, arqueológico, paleontológico, artístico, industrial, científico, social o técnico, con inclusión de los muebles, instalaciones y accesorios que expresamente se señalen". En este Nivel se protege el conjunto integral de la edificación, con especial respeto de sus características singulares y los elementos que la componen. Los tipos de intervenciones permitidas genéricamente para este nivel serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación, según las definiciones expresadas en el Art. 12.12, y en cualquier caso con la previa autorización de la Consejería de Cultura. Específicamente en los edificios de Valor Monumental declarados o incoados Bien de Interés Cultural (B.I.C.), las intervenciones permitidas serán aquellas que recoge el Art. 39 de la L.P.H.E y el Título III, Capítulo III, art. 33 a 39 de la L.P.H.A.

El Valor Monumental se ha dividido en tres niveles:

B.I.C. Bienes de Interés Cultural, declarados o incoados,

Inscritos en el CGPHA con carácter específico.

Propuestos por el Plan para el CGPHA con carácter específico.

Inscritos en el CGPHA con carácter genérico.

Propuestos por el Plan para el CGPHA con carácter genérico.

Se localizan en planos respectivamente con las siglas VM bic, VM esp o VM gen.

Valor Singular (VS): Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior, edificios del patrimonio residencial y civil de Baza de los siglos XVI al XVIII y algunos del Siglo XIX con permanencias anteriores, de gran superficie en planta y en muchos casos de patio central. Son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues, además de contar con las fachadas más significativas, su organización tipológica presenta elementos de alto valor espacial y arquitectónico. Se trata por tanto de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación según las definiciones expresadas en el Art. 12.12. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior e interior de la edificación, que implica genéricamente los siguientes elementos: la fachada, pues reúne valores de gran interés simbólico, su escala, orden y composición, ejercicios de ornamentación de gran interés. Así como el mantenimiento de elementos correspondientes a su organización tipológica y estructural interior como espacios de acceso, patios, escaleras, crujeas con bóvedas, elementos de valor artístico-estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc, con especial respeto de los elementos referidos en su ficha correspondiente. Será preceptivo, en el momento en que los propietarios pretendan actuar, presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico exhaustivo del estado actual del edificio para ser valorado la administración tutelar. Se localizan en planos con las siglas VS.

Valor Tipológico (VT): Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado de Baza, edificios del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor añadido pues, además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico. En este nivel se han incluido la práctica totalidad de las tipologías de Residencia Unifamiliar o Plurifamiliar de gran superficie en planta y patio central, casas burguesas, casas de renta, etc., de los Siglos XVI al XIX. Se trata de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración, rehabilitación y reconstrucción parcial, siempre conservando los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha, excepto en aquellas partes del edificio o de la parcela grafiadas en el esquema tipológico en planta de su ficha como "otras construcciones" fuera de la catalogación. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior, que implica genéricamente los siguientes elementos: la fachada, pues reúne suficientes valores de escala, orden y de composición, y el mantenimiento de los elementos principales de su organización tipológica interior: espacios de acceso, patios, escaleras, crujeas con bóvedas, así como elementos de valor artístico tales como columnas, zapatas, alfarjes, etc., con especial respeto de los elementos referidos en su ficha correspondiente. Genéricamente para este Nivel se inspeccionará el inmueble antes de la concesión de cualquier

licencia para comprobar la existencia de elementos de valor no expresados en su ficha correspondiente, o aquellos otros ocultos en obra posterior a la original, pudiendo dar lugar a la modificación de la misma, subida de nivel de protección o adición de una nueva ficha de catálogo, tal y como se indica en el Art.12.11.6. Se localizan en planos con las siglas VT.

Valor Ambiental (VA): Este nivel se compone de algunos elementos individualizados en fichas (Ambiental Asilada) y otras edificaciones integradas en conjuntos, lo que hemos denominado Áreas Ambientales (Ambiental de Área). Genéricamente se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular o burguesa de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen, esencialmente, la imagen urbana tradicional de Baza. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior, que indica genéricamente los siguientes elementos: volumetría, fachadas, cubiertas y el mantenimiento con especial respeto de los elementos caracterizadores como: huecos en fachada, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones, salvo en los aspectos que se especifique lo contrario en la correspondiente ficha. Todo ello sin que suponga el vaciado completo de la edificación, teniendo que conservar elementos de su conformación interna conectados con el exterior como altura de plantas, patio si existiera, y acceso. Las edificaciones consideradas individualmente como ambientales, presentan unas cualidades específicas que las destacan de su propio entorno sin llegar a los niveles anteriores, residiendo fundamentalmente sus valores en las condiciones volumétricas externas y sus fachadas. Tendrán condiciones de protección genéricas de este nivel más las que específicamente se deriven de las características propias de cada elemento. Por la propia configuración del conjunto histórico de Baza organizado a través de barrios o entidades urbanas que se aglutinan en torno a una iglesia y que surgen en mismo periodo diferenciado, o de ciertos lugares del resto del término municipal con entornos similares se ha visto necesaria la definición, en este catálogo, de las llamadas Áreas Ambientales. Estas áreas permiten delimitar recintos en los que se mantienen características históricas-urbanas-arquitectónicas. Se trata de elementos definitorios de las características propias de cada área o en su caso barrio, conducente a su vez a una norma que sea sensible a esta condición particular de cada zona. En el conjunto histórico se han establecido, finalmente, 14 áreas, en las que se han descrito sus características históricas-urbanas-arquitectónicas. Se trata de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración, rehabilitación, reconstrucción parcial o mayoritaria con respeto de los elementos a conservar. A estas condiciones de ordenación genéricas se vendrán a añadir las que surjan de este reconocimiento por áreas que irán encaminadas a preservar y potenciar los elementos caracterizadores de cada una de ellas. Los elementos comprendidos en este nivel se pueden localizar en planos con las siglas VA o VA más las iniciales de su correspondiente área ambiental.

Sección 3ª: Condiciones comunes a todos los niveles de protección.

Artículo 12.16 Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

1. Las parcelas de los edificios del Conjunto Histórico nunca podrán agregarse o segregarse.
2. Se permiten como excepciones aquellas parcelas que aparecen grafiadas explícitamente en los planos de ordenación del Plan General. Se entiende que son casos excepcionales ya que el Plan debe proteger la estructura parcelaria de la ciudad.
3. Una vez que se justifique esta situación, que deberá ir documentada en el expediente que a tal efecto se prepare, se deberá realizar un proyecto de reparcelación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento y con el informe previo favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.
 - a) Documentación gráfica del estado actual de las parcelas con sus edificaciones cuando existieran a escala 1:100, alzados, plantas, topografía etc.
 - b) Justificación de los motivos de segregación o agregación, a nivel registral, histórico, arquitectónico, urbano, patrimonial... que justifique los motivos y las necesidades de la modificación parcelaria.
- 3.2 Del resultado final de la agregación o segregación se realizará, a nivel de Proyecto Básico, una propuesta arquitectónica (escala 1:100) con alzados, plantas, secciones etc., donde se visualice los contenidos

fundamentales de la propuesta en relación con el entorno edificado. La memoria de este Proyecto Básico tendrá los contenidos justificativos urbanos, arquitectónicos necesarios.

3.3 La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos, edificabilidad especificados en el Plan General.

3.4 Una vez aprobado este Proyecto de Reparcelación tanto por Cultura (Informe vinculante favorable) como por el Ayuntamiento se podrá realizar el Proyecto de Ejecución que desarrolle la propuesta aprobada.

Artículo 12.17 Condiciones de Uso.

1. Las condiciones de uso de las edificaciones protegidas quedarán fijadas por lo expresado en el Plano de Ordenación y en la Ficha específica de Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, que recomienda y/o prohíbe algunos usos específicamente; estas determinaciones prevalecen sobre los usos permitidos en la zona del Conjunto Histórico en que se encuentren ubicados.

2. Los edificios catalogados, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 12.18 Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de ordenación de las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural prevalecerán sobre las correspondientes normas de zona de la edificación y sobre la determinación de alturas establecida en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes.

2. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que no sean originales del edificio, como criterio general podrán ser eliminadas o sustituidas en su caso, y según lo dispuesto en la fichas de Catálogo correspondiente.

3. En todo caso, las alturas previstas en las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural será de aplicación en la primera crujía desde las alineaciones exteriores.

Artículo 12.19 Condiciones estéticas de edificación.

1. En cuanto a las condiciones estéticas de estas edificaciones, se atenderá a lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico, siempre y cuando no sean contradictorias con lo expresado en su ficha individualizada de Catálogo, cuyas determinaciones prevalecerán siempre sobre las primeras.

2. El Ayuntamiento de Baza promoverá la eliminación progresiva de aquellos elementos que distorsionen o alteren los valores que justificaron su catalogación.

Artículo 12.20 Normas Supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido, siempre que no sean contradictorias con la protección del edificio catalogado.

Sección 4ª: Protección de Edificaciones de Valor Monumental (VM).

Artículo 12.21 Definición y Ámbito de aplicación.

1. El Valor Monumental se divide en tres niveles:

- B.I.C. Bienes de Interés Cultural, declarados o incoados.
 - Inscritos o propuestos por el presente Plan en el CGPHA con carácter específico.
 - Inscritos o propuestos por el presente Plan en el CGPHA con carácter genérico.
- Se localizan en planos respectivamente con las siglas VM bic, VM esp o VM gen.

2. Este nivel se ha asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse integralmente, por tratarse de edificios de notable interés histórico, artístico y arquitectónico, y de carácter monumental para la ciudad. Se trata por tanto de los edificios más singulares y de mayor valor de la ciudad.

Artículo 12.22 Condiciones particulares de edificación.

1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios de la técnica la conservación, consolidación y mejora de los bienes declarados de interés cultural que no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Administración Cultural Competente.

2. Las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Sección 5ª: Protección de Edificaciones de Valor Singular (VS)

Artículo 12.23 Definición y Ámbito de aplicación.

1. Este nivel se ha asignado a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior, edificios del patrimonio residencial y civil de Baza que son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues, además de contar con las fachadas más significativas, su organización tipológica presenta elementos de alto valor espacial, artístico y arquitectónico.

2. Los edificios comprendidos en este nivel son los identificados en el Plano de Catálogo genéricamente con las siglas VS.

Artículo 12.24 Condiciones particulares de la edificación.

1. Los bienes de esta categoría incluidos o propuestos para su inclusión en el CGPHA no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Administración Cultural Competente.

2. En los bienes inmuebles de esta categoría Las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Sección 6ª: Protección de Edificaciones de Valor Tipológico (VT)

Artículo 12.25 Definición y Ámbito de aplicación.

1. Este nivel de ha asignado a los edificios que destacan del conjunto edificado de Baza, edificios del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor añadido pues, además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico.

2. Los edificios comprendidos en este nivel son los identificados en el Plano de Catálogo genéricamente con las siglas VT.

Artículo 12.26 Condiciones particulares de la edificación.

1. En este nivel, además de los tipos de obras permitidos en el nivel anterior, se admiten las obras de reestructuración parcial, conservando siempre los elementos especificados en su ficha individual de catálogo.
2. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior: volumetría, fachada y cubiertas; y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior: espacios de acceso, patios, escaleras, crujiás con bóvedas, elementos de valor artístico estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc. Con especial respeto de los elementos especificados en su ficha respectiva.
3. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha, a excepción de las partes grafiadas en el esquema tipológico en planta de su ficha como "otras construcciones", e integrarlos de forma coherente en el conjunto. Igualmente deberán conservarse e integrarse aquellos elementos que se consideren de interés a la vista del levantamiento de la edificación y del anteproyecto de edificación que se proponga.
4. La modificación de fichas de Catálogo deberá requerir la autorización de la Consejería de Cultura y tramitarse como Modificación Puntual del Plan Especial.

Sección 7ª: Protección de Edificaciones de Valor Ambiental (VA).

Artículo 12.27 Definición y ámbito de aplicación.

1. Este nivel se compone por un lado de edificaciones aisladas y por otro de conjunto de edificaciones integradas en Áreas Ambientales.
2. Este nivel de protección se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular o burguesa de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen esencialmente la imagen urbana tradicional del Conjunto Histórico de Baza.
3. Se define Área Ambiental a aquella que permite delimitar recintos en los que se mantienen características similares de fundación, imagen urbana, tipología, callejero, paisaje, etc.
4. Los edificios comprendidos en este nivel son los identificados en el Plano de Catálogo con las siglas VA o VA más las iniciales de su correspondiente área ambiental.

Artículo 12.28 Condiciones particulares de la edificación.

1. Los tipos de intervenciones permitidos además de los autorizados en los niveles anteriores son las obras de reestructuración mayoritaria con respeto de los elementos a conservar señalados en las Fichas de Catálogo. El Plan programa, con un límite máximo de tres años para su realización, la ampliación de las fichas del catálogo para el Nivel Ambiental.
2. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior, que indica genéricamente: volumetría, fachada y cubiertas; y el mantenimiento específico de los elementos caracterizadores como huecos en fachada, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones. Estas consideraciones genéricas se completarán y matizarán con las especificaciones individuales de las fichas de catálogo.
3. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha.

4. En ningún caso las intervenciones de reestructuración mayoritaria conllevarán el vaciado completo de la edificación, teniendo que conservar elementos de su conformación interna conectados con el exterior como altura de plantas, patios y acceso.

5. Salvo que se exprese lo contrario en la Ficha de Catálogo específica del bien, se podrán autorizar, con carácter excepcional, obras puntuales de reforma de huecos en la fachada siempre que estén debidamente justificadas y no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada, previo informe favorable de la Administración cultural competente.

CUADRO SÍNTESIS DE INTERVENCIONES PERMITIDAS

	Nivel de Catalogación	Tipos de intervenciones permitidas
VM	Valor Monumental (bic, esp, gen)	Conservación, restauración y rehabilitación.
VS	Valor Singular	Conservación, restauración y rehabilitación.
VT	Valor Tipológico	Conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial.
VA	Valor Ambiental	Conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial o mayoritaria.

Sección 8ª: Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Artículo 12.29 Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. A tal efecto para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con los edificios catalogados colindantes, de forma que se justifique la actuación. Si la importancia de la actuación lo hiciera preciso el Ayuntamiento de Baza podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle en el que se recojan las directrices específicas de los órganos competentes. Estas construcciones podrán someterse al procedimiento de consulta establecido en el Artículo 7.9 de estas Normas.

Sección 9ª. Normas de Procedimiento.

Artículo 12.30 Proyectos de obra.

Para todos los niveles de protección será preceptivo, en el momento en que los propietarios soliciten licencia de obra, presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico exhaustivo del estado actual del edificio para ser valorado por la Administración Tutelar.

Artículo 12.31 Régimen de licencias en los BIC, catalogación específica o genérica y perímetros de afección propuestos.

1. En virtud de lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, en las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de

inscripción genérica, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a los perímetros de afección propuestos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura. No podrán, por tanto, otorgarse licencias para la realización de obras hasta que dicha autorización haya sido concedida.

2. Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles enumerados en el apartado anterior, incluirán con la solicitud para la obtención de la licencia de obras, un ejemplar más del proyecto para su remisión a los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

Artículo 12.32 Régimen de licencias en el Conjunto Histórico.

La declaración de un Conjunto Histórico...[Artículo 20 de la LPHE]...De acuerdo con lo establecido por el artículo 20 de la LPHE, una vez que el presente Plan otorga el informe favorable de la Consejería de Cultura, el Ayuntamiento de Baza será competente para autorizar directamente las obras de edificación, exceptuando los que sean BIC, monumentos declarados o catalogados específicamente en el CGPHA, así como los que estén comprendidos en sus respectivos entornos. En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Sección 10ª. Deberes generales de conservación de los inmuebles

Artículo 12.33 Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de los inmuebles.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de las edificaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán destinarlos efectivamente al uso previsto en el planeamiento urbanístico y adoptar las actuaciones necesarias para su conservación, mantenimiento y custodia, de acuerdo con lo establecido en el Art. 245 de la Ley del Suelo (deber de conservación), Art. 36,1 de la L.P.H.E y Art. 15 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:

Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.

Las obras de reparación necesarias que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, (Se entiende por obras de reparación necesarias las indispensables para consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, para restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de seguridad), repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

3. Debido al carácter de Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Baza, los propietarios, y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores de edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección establecido por el Plan General, en desarrollo de la LPHE.

4. En todo caso los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los bienes estarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico, debiendo proceder a la rehabilitación de los edificios en los casos y en las condiciones que establezca el Plan General de acuerdo con los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación contemplados en el Art. 21 de la Ley del Suelo.

5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes catalogados cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

6. En caso del incumplimiento de los deberes de conservación por parte del propietario de un inmueble, con el consiguiente estado de inseguridad del edificio y peligro físico para las personas y bienes; el Ayuntamiento podrá iniciar un expediente de expropiación de ese inmueble basado en el incumplimiento de la función social y las obligaciones del propietario de los deberes de conservación, sin que se tenga delimitar previamente Unidades de Ejecución específica, ni tramitar un expediente de ruina de esa finca.

Artículo 12.34 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones.

A los efectos previstos en el artículo anterior, se consideraran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

- a) Condiciones de seguridad:
- Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.
 - Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.
 - Los revestimientos de fachadas, los aleros o cornisas, voladizos de balcones, galerías y otros elementos exteriores, se mantendrán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.
 - Las redes de accesos: portal, escaleras y demás elementos, poseerán unas adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.
 - Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.

b) Condiciones de salubridad:

- Los edificios contarán al menos con instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua, conducciones de saneamiento y aparatos sanitarios (en viviendas comprenderán al menos lavabo, inodoro y plato de ducha y/o baño) en buen estado de funcionamiento.
- En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse asimismo en buen estado.
- La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.

c) Condiciones de ornato:

- Las fachadas, medianeras vistas y demás elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante el pintado y la limpieza, y la reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- Todos los inmuebles emplazados dentro de los núcleos de población deberán encontrarse debidamente enclavados en todos sus paramentos verticales exteriores o visibles desde el exterior de la vía pública.

Artículo 12.35 Colaboración de la administración en la conservación de los inmuebles.

Cuando existan razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación de los inmuebles, las Administraciones competentes podrán subvencionar parte de los costes de acuerdo con la regulación que se establezca a través de los Programas de Ayuda a la Rehabilitación de Edificios u otras normativas o reglamentos de incentivos y fomento que se desarrollen.

Artículo 12.36 Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de edificios.

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los edificios catalogados deberán garantizar su conservación y, en su caso, promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y de sus elementos de interés histórico y ambiental de acuerdo con su Nivel de Protección.

2. En particular los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de edificios que incluyan elementos exteriores señalados como disconformes o distorsionantes en la ficha de Catálogo y/o en Planos de Ordenación, deberán proceder a suprimirlos, sustituyéndolos, en su caso, por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones del Plan General. Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas-fuesen total o parcialmente disconformes.

3. La propiedad acometerá a iniciativa propia el tipo de actuación que en cada caso establece el Plan, o la realizará a instancias de las Administraciones competentes mediante las órdenes de ejecución preceptivas.

construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a results de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplir las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

Artículo 12.40 Ordenes de ejecución de obras de conservación

1. El Ayuntamiento y demás Administraciones en el ámbito de sus competencias ordenará a los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en el deber general de conservación, así como la ejecución de las obras de conservación y mantenimiento de los edificios e instalaciones de acuerdo con el nivel de protección establecido en el Plan General.

2. La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones o a instancias de cualquier interesado.

3. Las obras se ejecutarán a cargo de los propietarios en las condiciones que establece la legislación vigente.

Artículo 12.41 Ordenes de ejecución de obras de interés arquitectónico.

1. De acuerdo con lo previsto en el Art. 246 L.S., el Ayuntamiento y demás organismos competentes, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles de la vía pública, para su adecuación arquitectónica, o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del presente Plan.

2. La orden de ejecución distinguirá:

Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, definidas por tanto en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.

Las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

3. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.

Las obras de carácter extraordinario que excedan del deber de conservación serán costeadas por la Entidad que las hubiera ordenado.

Artículo 12.42 Procedimiento para la ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

La emisión de órdenes de ejecución de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, por parte de la Administración, se ajustará a uno de los procedimientos siguientes:

La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo y el procedimiento para el control de su ejecución. El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido

4. Las Áreas de Rehabilitación Concertada o las Áreas con Programas Sectoriales previstos en el Plan General servirán para incluir, entre otras acciones, las medidas que permitan corregir las distorsiones: huecos, cartelería, volúmenes etc.

Artículo 12.37 Obras de interés arquitectónico o ambiental de carácter ordinario.

1. Son las obras cuya ejecución se encuentran determinadas por el deber general de conservación de los edificios.

2. Se considerarán como obras de carácter ordinario, en fachadas o espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés, las siguientes:

Revocos, enfoscados y pinturas u otros revestimientos en parámetros verticales; reparación y reposición de materiales pétreos.

Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos existentes, como aleros y cornisas, cerrajerías, molduras, carpintería exterior y puertas de acceso.

Obras de conservación, reparación y otros tratamientos particulares de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.

Supresión o sustitución de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.

Artículo 12.38 Obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

1. Son las obras cuya ejecución afectan a elementos arquitectónico o decorativos protegidos por el Plan General.

2. Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios:

Recuperación de acabados especiales en fachadas, que hayan sido alterados o suprimidos. Se incluirán en estas obras la supresión de revestimientos inadecuados y la restitución por otros conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio.

Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originales del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se entienden incluidas entre estas obras las de restauración o recuperación de carpinterías singulares, las de restauración o reposición de balaustres originales, etc.

Obras de restitución de la composición original de fachadas.

3. Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición original, o en frentes comerciales con elementos que ocultan pilares, plastras u otros componentes de la estructura vertical o que incluyen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se podrán considerar como obras de carácter extraordinario las que permitan alcanzar una integración formal coherente, mediante la restitución de las partes que hubieran sido alteradas o la instalación de elementos adecuados.

4. Podrán ser también consideradas como obras de carácter extraordinario, las que se dirijan a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores del edificio, como pavimentos o elementos ornamentales de paramentos verticales u horizontales de portales, escaleras, vidrieras decorativas, etc.

5. Las Administraciones competentes cooperarán en la conservación de los bienes del patrimonio histórico y en las obras de carácter extraordinario a través de los Programas previstos en el Plan General u otros Programas o Convenios que se establezcan con carácter puntual.

Artículo 12.39 Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente norma, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las

y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas que excediera de su deber de conservación, en las condiciones establecidas en la orden.

La orden podrá limitarse a describir genéricamente los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.

Artículo 12.43 Ejecución subsidiaria de las obras.

1. Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueran requeridos por la Administración competente, en el plazo y forma debidas, la Entidad que hubiese emitido la orden o el requerimiento, conforme a lo establecido en la L.S., L.P.H.E., y Ley de Procedimiento Administrativo podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las mismas.

2. Si se trata de obras comprendidas dentro del deber general de conservación de los inmuebles o de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse.

Si se trata de obras de consolidación o reparación que excedieran del deber general de conservación, o de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas sino en la parte correspondiente al límite de dicho deber.

Sección 14ª. Declaración de ruina y demolición de las edificaciones.

Artículo 12.44 Situación legal de ruina urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente (Según Art. 24 de la 16/85 en relación con el 36 de la propia Ley), en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b) Constituirá al propietario en las obligaciones de: a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida, o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

c) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre

ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la LOUA.

4. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

Artículo 12.45 Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

1. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de la LOUA.

Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del in-mueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Artículo 12.46 Ruina física imminente.

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo imminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde del municipio al que pertenezca estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Artículo 12.47 Ruina imminente y demolición en edificios catalogados y en el Conjunto Histórico.

A) Para los edificios no incluidos en el Conjunto Histórico de Baza, así como no afectados por ninguna otra protección específica ni estén incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio del presente Plan se regirá por lo dispuesto en el Art. 9.22., no siendo objeto del presente Título.

Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos,...que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.

Proyecto Básico de la futura edificación con la definición de sus plantas, alzados y secciones, y la indicación, en su caso, de aquellas partes del edificio primitivo que se conservan debidamente integradas dentro de la nueva edificación.

En la nueva propuesta la superficie construida de la nueva edificación se verá reducida en un 20% con respecto a la del edificio catalogado que se demuela, y no podrá aumentar ni la altura de la edificación primitiva – tanto medida en metros como en número de plantas salvo ni su ocupación en planta. Excepcionalmente, podrá autorizarse el aumento de la altura libre hasta llegar al mínimo establecido por el plan al establecer las condiciones mínimas de habitabilidad de los edificios, siempre que ello no afecte a su adecuada inserción dentro de la trama urbana ni a la ocultación de vistas panorámicas señaladas expresamente por los planos de ordenación. Por último, deberá justificarse que las características volumétricas del nuevo inmueble son adecuadas para su correcta inserción dentro de la trama urbana.

3. En el informe vinculante de la Consejería de Cultura y/o en la Aprobación del Ayuntamiento, en el caso de que sea favorable, se podrá determinar el alcance de las obras y sistema de actuación a realizar en el edificio, pudiendo prohibirse entre otras cosas la realización de sótanos y semisótanos. El promotor actuará conforme a los criterios de esta normativa y a las directrices emanadas en la resolución de este expediente, que en todo caso deberá ser previo a la posible autorización de las obras de demolición.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles descatalogados, así como en los restantes inmuebles comprendidos en el Conjunto Histórico no podrán concederse de forma independiente, sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente.

Sección 13ª. Agregaciones y segregaciones.

Artículo 12.49 Agregaciones y segregaciones.

A) Para las edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Baza:

1. En edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, no están permitidas las agregaciones o segregaciones de parcelas. Solo se podrán modificar parcelarios excepcionalmente si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones del Conjunto Histórico. Con carácter excepcional y siempre con informe previo favorable de la Administración Cultural competente, se podrán permitir operaciones de agregación o segregación, si quedará demostrado debidamente en la documentación presentada al efecto que dicha operación es necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del bien inmueble.

2. La documentación mínima a presentar para solicitar agregación o segregación de parcelas es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los técnicos de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

- Estudio histórico del inmueble. Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar
- Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.
- Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

B) Para las edificaciones afectadas por declaración o incoación de Bien de Interés Cultural (Conjunto Histórico de Baza):

1. Las obras de demolición en monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se registrarán por su legislación específica, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 24 de la LPHE. Esto supondrá el traslado a la Administración Cultural competente de los procedimientos de ruina o mal estado de conservación que se inicien en cualquier inmueble dentro del límite del Conjunto Histórico, así como de cualquier otro inmueble afectado por declaración o incoación como BIC.

C) Para las edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Baza:

1. La firmeza de la declaración de ruina inminente no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Catálogo del presente Plan, en aplicación del Art. 157.3 B) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, debiendo adoptar el propietario obligaciones referidas en el citado artículo para la consolidación y reparación del inmueble.

2. No será posible la demolición por ruina inminente de edificios o elementos incluidos en el Catálogo del presente Plan sin que previamente haya sido tramitado el correspondiente expediente de Descatalogación, según se define en las presentes Normas. Dicho expediente se tramitará ante el Ayuntamiento que lo elevará ante la Consejería de Cultura, siendo preceptivo informe previo y vinculante.

La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos que complementa el presente Plan, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

Sección 12ª. Expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo.

Artículo 12.48 Contenidos de los expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo de un inmueble.

1. La Descatalogación y/o Modificación del Nivel de Catálogo de un inmueble es un procedimiento excepcional y como tal debe entenderse. Solamente es posible tramitar estos expedientes cuando se demuestre la pérdida y/o disminución del valor patrimonial y arquitectónico por el que fueron objeto de su inclusión en el Catálogo, o la existencia de valores culturales en el mismo que justifiquen un aumento de su nivel de protección o su incorporación al Catálogo. El propietario y/o promotor del inmueble, tramitará este expediente ante el Ayuntamiento respectivo que lo elevará ante la Consejería de Cultura. La aprobación de este expediente por el Ayuntamiento se producirá con el informe previo favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

2. La documentación mínima a presentar es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los técnicos de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar.

Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.

Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

- d. Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos, etc. que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.
- e. Proyecto Básico de la edificación resultante de la operación con la definición de sus plantas, alzados y secciones.

B) Para el resto de edificaciones y parcelas del Conjunto Histórico de Baza:

1. En edificaciones dentro de la delimitación del Conjunto histórico de Baza, sólo se podrán modificar parcelarios con carácter excepcional, dada la protección genérica de la estructura parcelaria tradicional por parte del Plan, si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones y la estructura parcelaria del Conjunto Histórico.
2. Una vez justificada la actuación debidamente, deberá ser documentada a través de un proyecto de reparcelación, y aprobada por el Ayuntamiento con informe vinculante y favorable de la Consejería de Cultura.
3. La agregación o segregación de parcelas no podrá modificar en ningún caso las alineaciones, alturas, ocupación, aprovechamientos o edificabilidades especificados en el Plan.
4. El Plan General recogerá específicamente de forma gráfica las actuaciones de reparcelación que sean convenientes e imprescindibles para la consecución de los fines generales de estructuración del Conjunto Histórico de Baza. Se deberán reconocer en su momento a su vez, las parcelaciones fruto de actuaciones urbanas anteriores a la Aprobación Inicial del presente Plan y que no hayan sido grafiadas específicamente siempre que se documente debidamente dicha condición.
5. En todo caso para la agregación o segregación de parcelas, se deberá seguir el procedimiento establecido en el Artículo 12.16.

Artículo 12.50 Situaciones de engalabernos.

Las situaciones de engalabernos serán tratadas y resueltas de forma que se resuelvan en sentido de la recuperación y puesta en valor de la estructura parcelaria original del Conjunto Histórico.

CAPÍTULO VI: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Sección 1ª. Disposiciones Preliminares.

Artículo 12.51 Patrimonio Arqueológico.

1. Se entiende como Patrimonio Arqueológico aquel integrado por los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.
2. A los efectos de la legislación de protección de patrimonio histórico, se reputarán hallazgos casuales, con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 44.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, los descubrimientos de bienes muebles o restos materiales, incluidos elementos geológicos o paleontológicos, susceptibles de estudio mediante metodología arqueológica que se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remodelones de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole.

Artículo 12.52 Protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente, que, mediante los procedimientos de inspección y control idóneos, comprobará que los trabajos estén planteados y desarrollados conforme a un programa detallado y coherente que contenga los requisitos concernientes a la conveniencia, profesionalidad e interés científico (Art. 42.1 LPHE).

2. La protección del Patrimonio Arqueológico del Conjunto Histórico de Baza se realiza mediante el establecimiento de cinco Niveles de Cautela Arqueológica, desarrollando para cada uno de ellos la normativa específica en la que se determina la intervención arqueológica necesaria, previa a cualquier actuación que pueda afectar al subsuelo o a restos emergentes arqueológicos. Dicha actuación o intervención arqueológica estará siempre sometida a la consideración previa de la Administración Cultural competente.

3. Dada la entidad del Conjunto Histórico de Baza y la falta de trabajos arqueológicos previos que hubieran permitido aportar datos sobre la importancia de los restos subyacentes, se recomienda una investigación arqueológica continuada según los Niveles de Cautela establecidos por la presente normativa.

4. Los sótanos dentro del Conjunto Histórico tendrán un carácter excepcional. Su viabilidad deberá ser considerada dentro de la figura de planeamiento que proceda (estudio de detalle o plan parcial). Los restos arqueológicos que existan se deberán conservar bajo rasante o cimentación, tendiendo a la conservación de aquellos elementos huecos bajo rasante (bodegas, bóvedas, sótanos existentes, aljibes, etc.). El Plan propone la conservación de restos arqueológicos bajo rasante u otros elementos de interés como bodegas, bóvedas, aljibes, etc, en la edificación o actuación en que se integren, cuando así lo determine el informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

Artículo 12.53 Actividades Arqueológicas.

1. Se entiende por Actividades Arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterrados, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas, y unidades de estratificación de interés histórico.

2. En función de las características de las actividades se distinguen las siguientes modalidades, que pueden combinarse a su vez en la realización de un mismo trabajo arqueológico:

- a) Excavación arqueológica.
- b) Prospección arqueológica.
- c) Reproducción y estudio directo de arte rupestre.
- d) Labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.
- e) Actuaciones arqueológicas de cerramiento, vallado y cubrición.
- f) Estudio y, en su caso, documentación gráfica de yacimientos arqueológicos, así como de los materiales depositados en Museos.

3. Las excavaciones arqueológicas se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Excavación arqueológica extensiva.
- b) Sondeo arqueológico.
- c) Control arqueológico de movimientos de tierra.
- d) Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

Artículo 12.54 Excavación arqueológica extensiva.

Es aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.

Artículo 12.55 Sondeo arqueológico.

Es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.

Artículo 12.56 Control arqueológico de movimientos de tierra.

Es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles. El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierra deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el periodo de tiempo imprescindible para su registro adecuado.

Artículo 12.57 Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

Artículo 12.58 Régimen de autorizaciones de las actividades arqueológicas.

1. De conformidad con lo previsto en el Artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de P.H.A., será necesaria la previa autorización de la Consejería de Cultura para la realización de actividades arqueológicas.

2. Las modalidades de actividades arqueológicas a efecto de su autorización son:

Actividad arqueológica preventiva, que es la que debe realizarse en cumplimiento de lo dispuesto de el Art. 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, aprobado por el Decreto 19/1995, de 7 de Febrero.

Actividad arqueológica urgente, que es la que no estando impuesta por una norma, se considera por la Consejería de Cultura que debe ejecutarse en el caso de que concurren circunstancias de peligro de pérdida o destrucción del Patrimonio Arqueológico o en los casos de suspensiones de obras motivadas por la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos.

3. La realización de actividades arqueológicas tanto preventivas como urgentes que se produzcan dentro del Conjunto Histórico de Baza, con independencia del nivel de cautela preestablecido, correrán a cuenta del promotor de la obra.

Artículo 12.59 Proyectos de Actividad Arqueológica.

1. El Proyecto de Actividad Arqueológica definirá las condiciones en las que debe llevarse a cabo la actividad arqueológica y constituye el punto de partida de la intervención general sobre la parcela.

2. El Proyecto de Actividad Arqueológica debe contar de cara a su tramitación, con la petición a cargo del promotor y el presupuesto del 20% destinado a conservación, según lo previsto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas (Art.12 del Decreto 168/2003 de 17 de julio).

3. El Proyecto de Actividad Arqueológica tendrá como mínimo los siguientes contenidos:

a) Identificación:

Nombre de la actividad y/o promoción. Si se trata de un estudio arqueológico en sí mismo, desvinculado por tanto de la posible promoción que se lleve a cabo posteriormente, no será necesario hacer constar el título de la promoción.

Nombre y dirección del promotor.

Autorización de la propiedad para la realización de la actividad.

Nombre y titulación de los técnicos arqueólogos y demás facultativos que intervengan en la misma.

Situación de la obra: dirección y referencia catastral en caso de solares o edificaciones y nombre de los espacios afectados en caso de infraestructuras.

b) Desarrollo:

Memoria suscrita por el arqueólogo explicando el tipo de trabajo arqueológico que debe desarrollarse en función del tipo de obra prevista, teniendo en cuenta la zonificación y nivel de intervención admisible según este PGOU, o las figuras de protección específicas de afectación. Dicha memoria contendrá como mínimo:

El análisis del contexto histórico del inmueble o terreno sobre el que se intervendrá, evaluando para ello tanto la documentación de fuentes históricas como los datos existentes aportados por otros trabajos arqueológicos precedentes.

La justificación y/o explicación de los objetivos científicos de la actividad.

La justificación de la metodología de la actividad y el sistema de registro a utilizar por el equipo técnico.

La duración prevista para la actividad y, en su caso, las fases previstas para las diversas labores, así como la composición del equipo humano y el material a emplear en la actividad.

Plano donde se indique la posición de la actividad según proceda.

Valoración económica de los trabajos, mediante la elaboración de un presupuesto económico desglosado en función de las diversas fases previstas para la actividad, incluyendo, en su caso, las medidas de conservación preventivas de la zona en la que se ha desarrollado la actividad.

Estudio de Seguridad y Salud en el Trabajo que sea exigible al tipo de actividad que se va a realizar, firmado por técnico competente.

Memoria elaborada por un técnico, arquitecto, ingeniero u otro facultativo competente para el proyecto de obra de que se trate, donde se explique sucintamente la intervención que se va a desarrollar y la posible afectación del subsuelo por excavación para sótanos, recalces, cimentaciones, infraestructuras etc. También se indicarán todas las medidas de tipo técnico a adoptar: entibaciones, apeos etc. Igualmente se deberá indicar la situación legal del inmueble –caso de afectaciones urbanísticas o de protección del patrimonio–, su estado de conservación y las afectaciones existentes con fincas colindantes –servidumbres, medianerías, etc.–. Deberán también incluirse cuantos elementos de representación gráfica del estado actual del inmueble y, en su caso, de su futuro estado una vez rehabilitado, reformado y/o sustituido se estimen necesarios por parte de los técnicos redactores del proyecto de obra para la perfecta comprensión de la intervención a llevar a cabo sobre el inmueble, y en todo caso y como mínimo, plantas, alzados y secciones a escala de los citados estados del inmueble.

Plano de situación.

Plano del solar o planta baja esquemática de estado actual del inmueble, indicando la situación-extensión del sótano o semisótano futuros y cualquier intervención puntual, que juzgándose necesaria para el futuro edificio, pueda interferir con valores arqueológicos de la finca. Cuando se trate de infraestructuras en espacios públicos, se indicará dónde van a localizarse los tendidos de instalaciones en un plano general a escala suficiente. En todos los casos citados se señalará en centímetros la profundidad que van a alcanzar los trabajos de remoción del subsuelo.

Fotografías del solar. Si se trata de un edificio, una fotografía por cada fachada y una del patio principal si lo tuviese y de los espacios libres más significativos. En el caso de excavación por obras de infraestructura en vía pública no serán necesarias las fotografías.

c) Condiciones de visado profesional:

Por tratarse de un trabajo, que en buena parte de los casos va a ser multidisciplinar, es exigible al menos el visado del Colegio de Arquitectos y/o Arquitectos Técnicos, o Ingenieros y/o Ingenieros Técnicos, cuando intervengan algunos de estos profesionales. La intervención del arqueólogo o del emólogo estará, en cuanto a visado profesional, sometida a lo que establezca la normativa vigente.

En todo caso el contenido de los Proyectos de Actividad Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente. En todo caso, los documentos a presentar para la tramitación del Proyecto de actividad arqueológica se ajustarán a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio (BOJA núm. 134), por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas

Artículo 12.60 Informe Final de la Actividad Arqueológica.

1. Una vez finalizada la intervención arqueológica, se procederá por parte del arqueólogo a la emisión del Informe Final de la Intervención Arqueológica, del que se facilitarán ejemplares tanto a la propiedad como a la administración competente. Dicho Informe Final presentará un contenido estructurado en los siguientes apartados:

a) Informe técnico descriptivo de la actividad.

Indicará las noticias históricas conocidas, así como el planteamiento técnico aplicado y los resultados secuenciales obtenidos. Deberá señalar la aportación que la actividad arqueológica ha tenido para la caracterización histórica de la zona donde se ubica la misma, así como para el conjunto de la ciudad.

Asimismo se hará constar en capítulo aparte las conclusiones y el grado de afectación, presentando un comentario razonado y los criterios argumentales asumidos sobre la conservación o no de las estructuras documentadas, su posible integración en el nuevo proyecto urbanístico, etc.

La propuesta de conservación o remoción de los restos arqueológicos deberá evaluarse en función de los siguientes parámetros:

- Descripción y valoración justificativa de los vestigios recuperados y/o localizados durante la actividad arqueológica.
- Justificación gráfica y descriptiva de la integración de los restos arqueológicos, caso que se proponga dicha alternativa, sobre el proyecto de obras.
- Medidas cautelares de carácter urgente que aseguren la salvaguarda de los restos arqueológicos que en su caso haya que conservar.

b) Información gráfica.

En este apartado se incluirá la planimetría general y la planimetría por fases secuenciales y/o períodos culturales o en su defecto por épocas históricas. Asimismo se hará constar la inclusión de fotografías generales y en detalle y su identificación referenciada en el texto, con objeto de hacer inteligible la presentación de los resultados.

c) Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

Deberá incluirse en el Informe Final de la Actividad Arqueológica la correspondiente entrega del Inventario y Acta de Depósito de Materiales.

Artículo 12.61 Memoria Científica de la Actividad Arqueológica.

El contenido de la Memoria Científica de la Actividad Arqueológica será el estipulado en la legislación de Patrimonio Histórico vigente y se ajustará a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 12.62 Medidas de Actuación tras la Actividad Arqueológica en Yacimientos Arqueológicos.

1. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirá las diferentes medidas de actuación, a saber:

- a) Documentación y levantamiento de las estructuras.
- b) Conservación bajo cubrimiento no visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, cuando fuera el caso, donde se recoja el diseño del cubrimiento adecuado y las medidas de conservación.
- c) Conservación e integración visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta conservación e integración en el diseño de la edificación de los restos. Si la integración de los restos no requiere un reformado del proyecto de obras, será necesario en cualquier caso, un proyecto de conservación y de adecuación de dichos restos.

2. En el caso de aparición de estructuras antiguas de interés integradas en estructuras emergentes, se considerarán las siguientes medidas de actuación:

- a) Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras.
- b) Integración en el diseño de edificación.

Sección 2ª. Niveles de Cautela Arqueológica. Zonificación.

Artículo 12.63 Ámbito de aplicación.

1. Los niveles de cautela arqueológica se corresponden en el Plano de Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza con Zonas Arqueológicas identificadas mediante el grafiado de perímetros cerrados.
2. En estas zonas arqueológicas, las normas derivadas de los niveles de cautela asignados, serán de aplicación sobre las parcelas, vías y espacios públicos de éstos ámbitos.
3. De la conjunción de la Zona Arqueológica, su nivel de cautela y el tipo de proyecto a realizar se derivarán los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos de éstos ámbitos.

Artículo 12.64 Niveles de Cautela Arqueológica.

Los diferentes niveles de cautela arqueológica establecidos en el Conjunto Histórico de Baza son:

- Nivel de Cautela Arqueológica de Conservación Preferente. (Plano de Catálogo: Zona ACP)
- Nivel de Cautela Arqueológica de la Muralla de la Medina. (Plano de Catálogo: Zona MM)
- Nivel de Cautela Arqueológica A. (Plano de Catálogo: Zona AA)
- Nivel de Cautela Arqueológica B. (Plano de Catálogo: Zona AB)

Artículo 12.65 Nivel de Cautela Arqueológica de Conservación Preferente.

1. Corresponde con este nivel el ámbito del Conjunto Histórico de Baza grafiado en el Plano de Catálogo de Protección como Zona Arqueológica ACP. Estas zonas se han individualizado mediante Fichas en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico como Zonas Arqueológicas de Conservación Preferente ACP.

2. En esta zona se debe atender a una política de conservación preferente, fomentando las actuaciones de conservación, puesta en valor y/o adecuación del entorno, con el objetivo de integrar elementos ya detectados en dichas actuaciones, y de propiciar la segura conservación de elementos del patrimonio arqueológico a detectar en el futuro.

3. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra tendrán que ejecutarse manualmente.

4. Los ámbitos susceptibles de ser delimitados como Zonas Arqueológicas de Conservación Preferente son los que a continuación se señalan:

Recinto de la Alcazaba y restos emergentes de las Murallas de la Medina
Baños Árabes de Marzuola

5. Para las Zonas de Conservación Preferente, se contemplarán las siguientes condiciones particulares de protección:

a) Se prohíbe en estas zonas la realización de cualquier tipo de actuaciones que supongan la remoción del subsuelo salvo aquellas actividades arqueológicas previamente sometidas a consideración de la Administración Cultural competente, que tengan por finalidad el estudio con metodología arqueológica de las mismas.

b) Será obligatorio para cualquier proyecto de intervención o actuación en estas zonas, del carácter que sea, el sometimiento previo a la consideración de la Administración Cultural competente. Sólo podrán autorizarse actuaciones que contengan entre sus objetivos la puesta en valor de los restos, así como consolidaciones, restauraciones, etc. Dentro de estos proyectos podrán tener lugar intervenciones puntuales de apoyo a los mismos. La viabilidad de tales intervenciones quedará vinculada al resultado de las investigaciones arqueológicas, que deberán asegurar la no afectación sobre otros restos soterrados o sobre el bien que pretende ponerse en valor, y/o la puesta en valor del mismo. En cualquier caso se asegurará con la actuación que se autorice la adopción de aquellas medidas necesarias para la preservación de las estructuras descubiertas, así como aquellas otras que vengan a paliar las afecciones negativas, en su caso, derivadas de la propia intervención arqueológica.

c) En el caso de que los restos descubiertos sean susceptible de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), la Administración Cultural competente instará la incoación de los expedientes correspondientes.

d) En el caso de aparición de nuevos restos, los proyectos e intervenciones de consolidación, restauración y restitución de los restos, deberán ser sometidos previamente a la consideración de la Administración Cultural competente.

6. En las intervenciones ligadas al Plan Especial de la Alcazaba, se estará a lo dispuesto en su estudio específico, que se adjunta al presente Plan como Anexo, y que a efectos arqueológicos regula lo siguiente:

PROTECCIÓN DE LAS ÁREAS DE INTERÉS/SENSIBILIDAD ARQUEOLÓGICA:

Protección específica: establecimiento de cauteles arqueológicas.

Zona 1:

Para la protección de los restos arqueológicos subyacentes en esta zona se establecen una serie de condiciones específicas:

- Cualquier remoción del terreno que se produzcan en edificaciones, solares o espacios públicos, debe ir precedida de la realización de una intervención arqueológica (mediante excavación arqueológica y, en su caso, estudio de estructuras emergentes) en la zona.
- En las demoliciones de inmuebles, sustitución y/o rehabilitación de elementos estructurales en las viviendas de esta zona será necesaria la vigilancia y control arqueológico de ésta, con el objeto de identificar posibles restos pertenecientes a las defensas de la Alcazaba u otros elementos asociados a ella. La aparición de restos a lo largo de la intervención supondría la paralización de las obras para proceder al estudio de los restos localizados a través del estudio de estratigrafía muraria y/o, en caso necesario, la excavación de la zona.

- En las zonas donde existan restos emergentes conocidos se realizará un análisis de estratigrafía muraria y/o, en caso necesario, la excavación del área afectada, de forma previa a la ejecución del proyecto de obra.

Zona 2:

- Cualquier remoción del terreno que se produzcan en edificaciones, solares o espacios públicos de esta zona, debe ir precedida de la realización de una intervención arqueológica a determinar (excavación o control arqueológico de movimiento de tierra) en función de la afección del proyecto. Si la cota de afección es menor de 0,50 metros se optará por el seguimiento arqueológico aunque en caso de aparición de restos esta cautela cambiará a excavación arqueológica. En el caso de que el rebaje proyectado sea superior a 0,50 metros la cautela impuesta será de excavación arqueológica de todo la zona afectada.

Propuestas de Protección y Conservación:

A las medidas específicas de conservación definidas tras la "zonificación arqueológica", y que están referidas a la actuación urbanística en relación con los bienes arqueológicos, habría que añadir un conjunto de medidas complementarias que deberían ser establecidas según diferentes niveles de protección:

- Nivel de Protección 1: Asignable a inmuebles de excepcional importancia para la comprensión del yacimiento arqueológico por lo que deben ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural. Sobre estos inmuebles no se permitirá actuación alguna a excepción de aquellas encaminadas a la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos. Este nivel de protección quedaría aplicado en las bandas norte, este y sur de la zona 1 y a la mayor parte de la superficie de la propia Alcazaba (zona 2).

- Nivel de Protección 2: Aplicable en aquellos casos que los elementos arqueológicos, emergentes o soterrados, posean un destacado valor histórico y la valoración tras la intervención arqueológica permita su integración en la trama urbana, atendiendo a su estado de conservación. El área afectada por este nivel de protección se encuentra al interior del recinto amurallado, al oeste de la zona 2.

- Nivel de Protección 3: Señalado para las áreas donde no es posible la puesta en valor de elementos arqueológicos, aunque si debería proceder a la conservación de los restos por considerarlos hitos históricos significativos. Este grado de protección se asigna a la franja noroeste, oeste y suroeste de la zona 2.

Artículo 12.66 Nivel de Cautela Arqueológica Muralla de la Medina.

1. Corresponde con este nivel el ámbito del Conjunto Histórico de Baza grafiado en el Plano de Catálogo de Protección como Zona Arqueológica MM.

2. Las obras que se realicen en estas parcelas, en inmuebles o solares, tenderán de forma obligatoria a la conservación, consolidación y/o puesta en valor de los restos encontrados tanto emergentes como soterrados. Se fomentará la puesta en valor de las fortificaciones y estructuras edilicias emergentes en el paisaje urbano, facilitando su visita.

3. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra tendrán que ejecutarse manualmente.

4. Para todo tipo de obras de edificación y/o de urbanización, con remoción de suelo, conjuntamente con el proyecto que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, deberá presentarse un Proyecto de Actividad Arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un análisis arqueológico de estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Si del resultado de dicho análisis se derivase la necesidad de conservar e integrar dichas estructuras emergentes, sólo se admitirán aquellos tipos de obras que aseguren tales fines, y preferentemente las de rehabilitación y puesta en valor.

5. En el caso de remoción del subsuelo, será obligatoria la realización de una excavación arqueológica extensiva sobre el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

6. En el caso de los restos de murallas les será de aplicación la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, al tratarse de Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumento.

7. Para el resto de estructuras emergentes se atenderá a lo estipulado en esta normativa para el análisis de estructuras edilicias emergentes.

8. A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes de la muralla que pudiesen existir, la construcción de sótano quedará en todo caso condicionada a la aparición de restos según informe de técnico arqueólogo competente que serán previamente valorados por la Administración Cultural competente, que establecerá las medidas de protección adecuadas, llegando incluso a la prohibición de la construcción del sótano si procede.

Artículo 12.67 Nivel de Cautela Arqueológica A.

1. Corresponde con este nivel el ámbito del Conjunto Histórico de Baza grafiado en el Plano de Catálogo de Protección como Zona Arqueológica AA. Se trata, por un lado, de ámbitos con alta probabilidad de existencia de restos arqueológicos, que o bien contienen estructuras de alto valor arqueológico, englobadas dentro del recinto de la Medina, o se corresponden con las edificaciones catalogadas como B.I.C. Por otro, se trata de ámbitos coincidentes en su mayoría con la situación de edificaciones del Valor Monumental (VM) o Valor Singular (VS) fuera del recinto de la Medina o zonas ligadas a posibles cementerios moriscos como en los alrededores de las Ermitas de San Marcos o San Sebastián. En éstos se presupone la aparición o existencia de restos arqueológicos, si bien no existe información contrastada aportada por las fuentes históricas, ni existen otros datos que provengan de excavaciones próximas a la zona en la que se proyecta la realización de la obra.

Estas zonas se han individualizado mediante Fichas en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico como Zonas Arqueológicas AA, y son las siguientes:

Zona Arqueológica AA de la Medina
Zona Arqueológica AA del Perímetro de Afección de los Baños Árabes.

7. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra tendrán que ejecutarse manualmente.

8. A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes que pudiesen existir, la construcción de sótano quedará en todo caso condicionada a la aparición de restos según informe de técnico arqueólogo competente que serán previamente valorados por la Administración Cultural competente, que establecerá las medidas de protección adecuadas, llegando incluso a la prohibición de la construcción del sótano si procede.

9. Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivos, según lo expresado en el Artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de 17 de Junio de 2003.

Artículo 12.68 Nivel de Cautela Arqueológica B (Resto del Conjunto Histórico).

1. Corresponde con este nivel el ámbito del Conjunto Histórico de Baza grafiado en el Plano de Catálogo de Protección como Zona Arqueológica AB. Se trata de ámbitos donde no se tiene noticia fehaciente de la existencia de estructuras arqueológicas soterradas. Se corresponde con los arrabales históricos de la ciudad.

2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Suelo urbano incluidos en este nivel, serán objeto de las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

3. Para los Bienes de Interés Cultural de esta zona será de aplicación de expresado en la Ley de Patrimonio Histórico.

4. Para los inmuebles Bienes de Interés Cultural (BIC) o aquellos catalogados por el presente Plan General en las categorías de Valor Monumental (VM) o Valor Singular (VS), en las obras de edificación, restauración, conservación o rehabilitación, que supongan la remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de obra que se someta a licencia urbanística, deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica redactado por un técnico arqueólogo cualificado ante la Administración Cultural competente, para el análisis previo de las estructuras emergentes que pudieran existir. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, el análisis arqueológico de estructuras emergentes durante la ejecución de las obras.

5. Para las obras de edificación o demolición, total o parcial, que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble o parcela, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse un control arqueológico de movimiento de tierras que podrá derivar a excavación arqueológica extensiva o sondeo arqueológico, en el caso en que aparezcan restos arqueológicos. En todo caso, deberá ser la Delegación Provincial de Cultura la que determine el porcentaje y la cota de afección de obra e intervención. Se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. El tipo de actividad antes señalado deberá entenderse a título orientativo, fijándose la entidad de la misma en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

6. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad y otros, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de tierra. Si como resultado de las labores de control arqueológico de movimientos de tierra, se dedujese la necesidad de extender la actividad arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica extensiva o por sondeo arqueológico.

7. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra podrán ejecutarse por medios mecánicos, debiendo en todo caso contar el preceptivo control arqueológico de movimientos de tierra.

8. Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 48 del RPPH y el artículo 5.3 del RAA, a efectos de autorización siempre que lo estime necesario la administración competente.

Artículo 12.69 Liberaciones de cautelas arqueológicas.

Zona Arqueológica AA de la Necrópolis de la Alameda
Zona Arqueológica AA de Enríquez-San Jerónimo.
Zona Arqueológica AA de Iglesia de Santiago.
Zona Arqueológica AA de Santo Domingo - Dengra.
Zona Arqueológica AA de Baños de la Moreña.
Zona Arqueológica AA de Casa en Plaza San Juan.
Zona Arqueológica AA de Iglesia de la Merced.
Zona Arqueológica AA de Casa en Plaza de la Cruz Verde.
Zona Arqueológica AA de Esquina Ancha-Monjas.
Zona Arqueológica AA de Plaza de Moriscos.
Zona Arqueológica AA de Iglesia de San Juan.
Zona Arqueológica AA de Iglesia y huerto de Dolores.
Zona Arqueológica AA de Casa del Infanzado- Don Benito.
Zona Arqueológica AA de Presentación-Huerto de los Rosas.
Zona Arqueológica AA de Casa en Calle Ancha.
Zona Arqueológica AA del Pósito.
Zona Arqueológica AA de Ermita de San Marcos.
Zona Arqueológica AA de Fueros de Baza.
Zona Arqueológica AA del Hospital de Santiago.
Zona Arqueológica AA de Calle Caniles.
Zona Arqueológica AA de Iglesia y Convento de San Antón.
Zona Arqueológica AA de Ermita de San Sebastián.

2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Conjunto Histórico de Baza incluidos en este nivel, serán objeto de las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

3. Para los Bienes de Interés Cultural de esta zona será de aplicación de expresado en la Ley de Patrimonio Histórico.

4. Para los inmuebles Bienes de Interés Cultural (BIC) o aquellos catalogados por el presente Plan General en las categorías de Valor Monumental (VM) o Valor Singular (VS), en las obras de edificación, restauración, conservación o rehabilitación, que supongan la remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de obra que se someta a licencia urbanística, deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica redactado por un técnico arqueólogo cualificado ante la Administración Cultural competente, para el análisis previo de las estructuras emergentes que pudieran existir. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, el análisis arqueológico de estructuras emergentes durante la ejecución de las obras.

5. Para las obras de edificación o de demolición, total o parcial, que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble o parcela, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica extensiva que ocupe el cien por cien (100%) de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese menor. En todo caso, deberá ser la Delegación Provincial de Cultura la que determine el porcentaje y la cota de afección de obra e intervención. Se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. Los valores porcentuales antes señalados deberán entenderse a título orientativo, fijándose la extensión definitiva de la excavación en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.

6. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad y otros, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de tierra. Si como resultado de las labores de control arqueológico de movimientos de tierra, se dedujese la necesidad de extender la actividad arqueológica, en función de la importancia de los hallazgos, se procederá a proseguir mediante excavación arqueológica extensiva o por sondeo arqueológico.

Sección 4ª. Normas de Procedimiento.

Artículo 12.73 Actos sujetos a previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y la protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en las determinaciones correspondientes a la Sección 2ª de la presente normativa.
2. Quedan exceptuadas de obtener la autorización antedicha las parcelas e inmuebles exentos de cauteles arqueológicas, conforme a lo establecido por la presente normativa.

Artículo 12.74 Procedimiento para la Obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo.

1. El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento de Baza en el momento de la solicitud de la licencia de demolición o remoción del subsuelo necesarias para la actividad arqueológica o de la solicitud de la licencia de obra nueva o de reforma.
2. La administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico decidirá en todo caso sobre la consideración de la actuación sobre una parcela o inmueble con extensión de cauteles arqueológicas, si así hubiera sido propuesto por el promotor de las obras ante el Ayuntamiento de Baza y cumpliera las condiciones establecidas en los artículos anteriores de la presente normativa.
3. En el supuesto de que no fuera procedente la consideración de la extensión de cauteles arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el Ayuntamiento de Baza comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar la investigación arqueológica, si así no hubiera sido indicado por éste en la solicitud, y en todo caso informará de la misma a la Consejería de Cultura.
4. La Consejería de Cultura actuará conforme a los artículos 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, 23 y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas y especialmente a las contenidas en el presente artículo.
5. Si las obras solicitadas fueran de demolición o remoción del subsuelo con el objetivo específico de realizar la actividad arqueológica, la Consejería de Cultura comunicará al Ayuntamiento de Baza la autorización de la misma, el cual procederá a la concesión de la licencia, si no existieran otros inconvenientes.
6. En el caso de que las obras solicitadas fueran de demolición, el Ayuntamiento de Baza establecerá al promotor un plazo de entre tres y nueve meses para la solicitud de licencia de obras de nueva planta en función de la magnitud de la actividad arqueológica a realizar.
7. En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o de demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento de Baza continuará la tramitación de la licencia de obras solicitada, sin perjuicio del resultado de la actividad arqueológica que haya de realizarse, que será quien mediante la oportuna Resolución de finalización de dicha actividad arqueológica, dictamine la liberación del solar, no debiendo comenzar las obras hasta tanto no esté concluido este procedimiento (Art. 22, párrafo 2 de la Ley 16/1985 de 25 de junio de P.H.E. y Art. 22.2 y Art. 23 del Reglamento de Actividades Arqueológicas).
8. La realización de la actividad arqueológica se desarrollará conforme al Reglamento de Actividades Arqueológicas.
9. En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la actividad arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se refiere el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación.

1. Podrán quedar libres de cauteles arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al 75% de su superficie. Será preceptiva la aportación por arqueólogo competente de la documentación técnica ante la Administración Cultural que justifique la posible liberación de cauteles.

2. En el supuesto de aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, que afecte a una cantidad superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela, mediante la disposición de plantas sótano o similares que haya eliminado, supuestamente, la totalidad de los niveles arqueológicos fértiles, podrán quedar igualmente liberados de cauteles, previo estudio individualizado y aportación por arqueólogo competente de la documentación técnica ante la Administración Cultural que justifique la posible liberación, siempre que no se prevean nuevas obras fuera del porcentaje de la parcela edificada.

3. Será motivo de sanción, una vez aprobado y en vigor el presente Plan las actuaciones de remoción del tipo descrito en el punto 2 que no cuenten con las autorizaciones pertinentes.

4. En el supuesto de que se prevean obras que superen la superficie edificada del punto 2, se atenderá a lo dispuesto sobre las actividades arqueológicas preceptivas según el Nivel de Cautela asignado a la zona en que se encuentre la parcela.

5. Podrán quedar libres de cauteles arqueológicas aquellas intervenciones que no supongan remoción del subsuelo, o que supongan una afección del terreno situado bajo la rasante a una profundidad no superior a cincuenta (50) centímetros, siempre que afecten a parcelas pertenecientes al Nivel de Cautela Arqueológica AB. Para el caso del mismo tipo de intervenciones en el nivel AA, será preceptiva la aportación por arqueólogo competente de la documentación necesaria ante la Administración Cultural que justifique que los niveles arqueológicos de interés se encuentran por debajo de los cincuenta (50) centímetros a remover. Quedan en todo caso exceptuadas de posibles liberaciones de cauteles las intervenciones de este tipo en parcelas pertenecientes a los Niveles de Cautela Arqueológica ACP y AMIM.

6. La liberación definitiva de cauteles arqueológicas quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la Administración Cultural competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

Sección 3ª. Sujetos responsables de las Actividades Arqueológicas.

Artículo 12.70 Administración Competente.

Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente para la autorización de Actividades Arqueológicas y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Artículo 12.71 Técnicos competentes para la dirección de las Actividades Arqueológicas.

Las Actividades Arqueológicas, según han quedado definidas en el presente Capítulo, serán dirigidas por técnicos cuya titulación esté reconocida para tal fin por los Órganos competentes de la Administración Autónoma.

Artículo 12.72 Abono de los costes de las Actividades Arqueológicas.

1. Los costes de las Actividades Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán abonados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el Artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

2. Las actividades arqueológicas que afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.

3. Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las actividades arqueológicas a que dieran lugar la implantación de las infraestructuras correspondientes.

10. El Ayuntamiento de Baza en el plazo de diez (10) días comunicará a la Consejería de Cultura la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas según el Art. 20.4 de la Ley 16/1986 de 25 de Junio del P.H.E.

Artículo 12.75 Actos posteriores a la concesión de las licencias de obras.

1. El Ayuntamiento de Baza en la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:

El tipo de actividad arqueológica necesaria, en su caso.

La obligación del promotor de realizar dicha actividad de acuerdo con la reglamentación vigente.

La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se ha hecho referencia en el artículo anterior.

La obligación por parte del promotor, en su caso de asumir las medidas de conservación preventiva a las que se hace referencia en el artículo 12.62 de la presente normativa, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.

En las parcelas con exenciones de cauteles arqueológicas indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.

2. El Ayuntamiento de Baza comunicará a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura cualquier circunstancia de las obras objeto de las licencias, que considere de interés para la mejor protección del Patrimonio Arqueológico.

El Ayuntamiento de Baza velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en las parcelas que hayan sido incluidas en las zonas con exención de cauteles arqueológicas, procediendo a la paralización inmediata de las obras cuando detecte que existe incumplimiento en las características de las actividades previstas.

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

Artículo 12.76 Protección del Patrimonio Urbano y Ambiental.

1. El patrimonio urbano-ambiental se compone del conjunto de espacios (plazas, parques, jardines, huertos, etc) y de elementos de mobiliario urbano (fuentes, heráldicas, columnas, hornacinas, cruces, arbolado, etc), que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, en cuanto a conformadores del espacio urbano histórico de la ciudad, además de sus propios valores intrínsecos de tipo histórico, artístico, etnológico o ambiental.

2. La protección del patrimonio urbano-ambiental del Conjunto Histórico de Baza se realiza mediante la inclusión de los espacios y elementos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementa a este Plan General, así como su clasificación en las siguientes categorías:

Fuentes
Heráldicas
Cruces, hornacinas y otros elementos
Espacios públicos, huertos y jardines.

3. Los elementos urbanos de interés tienen la cualidad de inmuebles, y por tanto, no pueden ser trasladados ni separados de las edificaciones o ámbitos en los que se ubican y a los que están ligados.

Artículo 12.77 Protección de Elementos del Patrimonio Urbano y Ambiental: Fuentes.

1. Las fuentes incluidas en el Catálogo de Protección de Baza, con la denominación de Fuentes (VF), serán protegidas, conservadas y mantenidas por la Administración Tutelar del Municipio, en cuanto a sus características funcionales y materiales. Los valores históricos y/o artísticos de las mismas deberán respetarse en la medida en que así lo especifique su correspondiente ficha de Catálogo

2. Cuando la fuente se encuentre en el ámbito de un espacio público protegido, la intervención sobre la misma tendrá en consideración lo expresado en la ficha de Catálogo correspondiente del apartado de Espacios públicos, huertos, jardines y arbolado.

Artículo 12.78 Protección de Elementos del Patrimonio Urbano y Ambiental: Heráldicas.

1. Las heráldicas incluidas en el Catálogo de Protección de Baza, con la denominación de VH, son Bienes de Interés cultural y quedan sometidos según la Disposición adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español, y a lo expresado en el Decreto 571/1963 (Protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares, BOE núm. 77 de 30 de marzo).

2. Las heráldicas incluidas en el Catálogo de Protección de Baza, serán protegidas, conservadas y mantenidas por sus propietarios, que deberán informar a la Administración competente ante cualquier actuación que pueda afectarles, requiera o no licencia.

3. Las heráldicas son consustanciales a las edificaciones en donde se sitúan, por lo que no se pueden trasladar de su emplazamiento original.

4. El Plan programa, con un límite máximo de tres años para su realización, la ampliación de las fichas de protección de las heráldicas.

Artículo 12.79 Protección de Elementos del Patrimonio Urbano y Ambiental: Cruces, hornacinas y otros elementos.

1. Los elementos de esta categoría incluidos en el Catálogo de Protección de Baza, con la denominación de VCHO, serán protegidos, conservados y mantenidos por la Administración Tutelar del Municipio en cuanto a sus características formales, y valores históricos y/o artísticos.

2. Cuando estos elementos se encuentren en el ámbito de un espacio público protegido, la intervención sobre los mismos tendrá en consideración lo expresado en la ficha de Catálogo correspondiente del apartado de Espacios públicos, huertos, jardines y arbolado.

3. Son Bien de Interés Cultural las cruces del término y otros elementos de interés histórico-artístico considerados en la Disposición Adicional segunda de la Ley 16/85 de P.H.E.

Artículo 12.80 Protección de Elementos del Patrimonio Urbano y Ambiental: Espacio Público, Huertos y Jardines.

1. La protección del Espacio Público, Huertos y Jardines del Conjunto Histórico de Baza se realiza mediante la inclusión en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza que acompaña al presente Plan.

2. Los espacios públicos incluidos en el Catálogo del presente Plan, son denominados VEH, y poseen características espaciales de alto interés como elementos caracterizadores de la historia urbana del Conjunto Histórico de Baza, así como valores ambientales y/o etnológicos, como ámbitos de representación y relación social de sus habitantes.

3. Los huertos y jardines incluidos en esta categoría del Catálogo del presente Plan, poseen características espaciales y ambientales de alto interés, así como para el entendimiento de la configuración urbana de la ciudad. También se señalan como elementos de valor etnológico cuando mantienen relación con las actividades tradicionales o usos peculiares de la población de Baza.

Artículo 12.81 Condiciones Particulares de Protección.

1. Las intervenciones que se realicen sobre los Espacios Públicos, Huertos y Jardines incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Baza del presente Plan deberán mantener la estructura básica de los mismos, los elementos del mobiliario urbano singularizados en el Catálogo y el arbolado existente.

2. Salvo que exprese lo contrario la Ficha del Catálogo, los proyectos de reurbanización que se formulen sobre los Espacios Públicos, Huertos y Jardines catalogados deberán contar con informe favorable de la Administración Cultural Competente.

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

Artículo 12.82 Definición del Patrimonio Etnológico.

Según lo expresado por la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz en su Título IV, Artículo 26.6 se incluyen aquí los "parajes, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura y actividades tradicionales del pueblo andaluz, que merezcan ser preservados por su valor etnológico".

Artículo 12.83 Protección del Patrimonio Etnológico.

La protección del patrimonio etnológico del Conjunto Histórico de Baza se realiza mediante la inclusión de los elementos vinculados con actividades y formas de vida tradicionales, en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural. Así mismo se puede reconocer valor etnológico en algunos de los elementos incluidos en el Capítulo Séptimo (Fuentes, Cruces, Hornacinas, Espacios Públicos, Huertos, etc) circunstancia que queda reflejada en su correspondiente Ficha Individual de Catálogo.

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

Artículo 12.84 Contenido y Alcance.

Las Normas contenidas en este Capítulo tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal histórico, arquitectónico, arqueológico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Baza.

Artículo 12.85 Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Baza, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. Las Normas de Zona tendientes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
3. La regulación pormenorizada de alturas de la edificación en las parcelas incluidas en el Conjunto Histórico.
4. El Catálogo del Patrimonio Cultural no incluido en el Conjunto Histórico.
5. La delimitación de las zonas de protección arqueológica en el suelo no urbanizable.

Artículo 12.86 Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados.

Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios catalogados deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. La composición de la nueva fachada se integrará con las edificaciones protegidas armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la catalogada.

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

Artículo 12.87 Definición y Ámbito de aplicación.

1. El Plan incluye entre sus determinaciones la catalogación del patrimonio cultural que se encuentra ubicado fuera del ámbito del Conjunto Histórico de Baza. En tal sentido, los Tomos 4 y 5 del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural tienen por cometido:

- Ámbito resto de la ciudad de Baza
- Ámbito rural y resto del suelo urbano del municipio

2. Siguiendo el mismo esquema de los documentos elaborados para el Conjunto Histórico, el Patrimonio cultural externo al Conjunto Histórico se ha dividido en las siguientes categorías:

- patrimonio urbano y ambiental
- patrimonio arquitectónico
- patrimonio arqueológico
- patrimonio etnológico
- patrimonio natural

Artículo 12.88 El Patrimonio urbano y ambiental

1. El patrimonio urbano-ambiental se compone del conjunto de espacios (plazas, parques, jardines, huertos, etc) y de elementos de mobiliario urbano (fuentes, heráldicas, columnas, hornacinas, cruces, arbolado, etc), que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, en cuanto a conformadores del espacio urbano histórico de la ciudad, además de sus propios valores intrínsecos de tipo histórico, artístico, etnológico o ambiental.

2. La protección del patrimonio urbano-ambiental exterior del Conjunto Histórico de Baza se realiza mediante la inclusión de los espacios y elementos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementa a este Plan General, así como su clasificación en las siguientes categorías:

- A. Fuentes
- B. Heráldicas
- C. Cruces, hornacinas y otros elementos
- D. Espacios públicos, huertos y jardines.

Artículo 12.89 El Patrimonio arquitectónico.

1. El patrimonio arquitectónico del Ámbito Rural del término municipal de Baza presenta una rica diversidad que engloba manifestaciones tan dispares y en algunos casos tan peculiares como la arquitectura vernácula de la Sierra de Baza, las cuevas excavadas en los terrenos blandos terciarios, o el elevado número de cortijos que salpican las zonas de mayor tradición agroganadera.

2. Lógicamente la mayor parte de los elementos catalogados en esta categoría corresponde a las diferentes tipologías de vivienda rural, en sus diferentes variables, pero también se han escogido elementos representativos de una arquitectura más señorial relacionada con residencias de familias burguesas o grandes propietarios. En todos los casos, pese a los valores etnológicos que innegablemente poseen, se ha optado por consideraciones de tipo arquitectónico para incluirlos en esta categoría.

3. Para este Patrimonio se establecen tres niveles de protección en función de la entidad y necesidades de conservación y puesta en valor del elemento catalogado:

- Valor Singular
- Valor Tipológico
- Valor Ambiental

Artículo 12.90 El Patrimonio arquitectónico: VALOR SINGULAR

1. Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado por ser edificios del patrimonio residencial y civil de Baza que son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues, además de contar con las fachadas más significativas, su organización tipológica presenta elementos de alto valor espacial y arquitectónico.

2. Se trata por tanto de edificios en los que las intervenciones deben estar comprendidas dentro de los conceptos de restauración en el sentido tradicional, con un sentido más flexible en aquellos casos en los que el estado de conservación del edificio o el grado de transformación justifique actuaciones de mayor alcance, por lo que siempre quede abierta esta posibilidad, con la única garantía del informe favorable que pueda emitir la administración tutelar. Este nivel de protección implicará el mantenimiento de los elementos a conservar que definen como

3. La protección integral se aplica al BIC con carácter de Zona Arqueológica de Cerro Cepero, Cerro Santuario y Cerro Largo y los ejemplos de arqueología emergente de la arquitectura militar medieval como castillos, torres vigías o de alquería y la cerca cristiana de la Alalaya, todos ellos igualmente con la categoría de BIC. En estos casos el nivel de protección asignado conlleva que cualquier tipo de intervención en ellos queda limitada a las condiciones que al respecto establezca la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. Para el resto de los yacimientos arqueológicos catalogados se posee cierta escala de conocimiento sobre los mismos, que va desde aquellos en los que se han realizado actividades arqueológicas anteriores de excavación, como la necrópolis medieval de la Villa de Los Chafandines, el horno romano de Cueva Morenate o los relacionados con las obras de la A92N; y el resto que lo componen aquellos otros en los que sólo se ha intervenido a nivel de prospección arqueológica superficial. Tanto en un caso como en otro, para el conjunto de yacimientos arqueológicos que no están incluidos en el nivel de protección integral, se establece una protección genérica que implica la preceptiva autorización de la Consejería de Cultura para actuar en ellos ante cualquier tipo de obras, cambios de uso que conlleven remoción del subsuelo o hallazgos casuales, siendo así mismo la Consejería de Cultura quien estipule en cada caso el tipo de actividad arqueológica a realizar. Cualquier actuación requerirá un informe técnico firmado por un arqueólogo.

Artículo 12.94 El Patrimonio Etnológico

1. Este patrimonio lo componen todos aquellos elementos ligados a las formas de vida y actividades propias del mundo rural.

2. Se incluyen en este apartado los molinos harineros, almazaras y similares, que aunque en algunos casos poseen valores arquitectónicos intrínsecos, destacan por su especial relación con el entorno y el paisaje.

3. Se establecen cuatro grupos:

- Instalaciones hidráulicas (aljibes, pozos, acequias, balsas...)
- Elementos de producción (molinos, almazaras, eras de trilla...)
- Infraestructuras (puentes, estaciones de ferrocarril...)
- Lugares de culto y tradición (ermitas, cementerios, imágenes de devoción popular, figuras y representaciones de carácter simbólico)

4. En el caso de la última categoría ocupan un lugar destacado elementos relacionados con prácticas y creencias religiosas, como ermitas, imágenes y cementerios pero también algunos otros ejemplos muy interesantes de enorme valor etnológico como las representaciones antropomórficas realizadas en los muros de algunos pajares del sector más suroccidental de la Sierra de Baza, mediante una técnica que consiste en la colocación de mampuestos de cuarcita blanca formando figuras en contraste con el tono oscuro del resto de la fábrica de piedra de los muros.

Artículo 12.95 El Patrimonio Natural

1. Para la protección del Patrimonio Natural de casi las dos terceras partes del término municipal de Baza, se cuenta con la figura del Parque Natural de la Sierra de Baza, con sus propias medidas protectoras enmarcadas dentro del PORN y el PRUG del mismo. Aun así se han escogido algunos casos que por su especial valor dentro del Patrimonio Natural pensamos que no está de más su inclusión dentro de este Catálogo; es el caso de lugares como los prados de alta montaña de Los Prados del Rey, la Cueva de Los Cristales, las torcas del Calar de Casa Heredia, o las turberas en las cabeceras de los ríos Balax, Uclías y Moras.

2. Fuera del Parque Natural existen otros enclaves de especial interés que deben ser protegidos como la serie de ramblas y barrancos que surcan el extremo más oriental del término municipal y que albergan en sus fondos una rica diversidad biológica de especies animales y vegetales en un entorno semiárido; el fondo escénico que conforma el escape de Piedras Rodadas y la Alalaya para la propia ciudad de Baza o los manantiales de Las Siete Fuentes y la Fuente de San Juan, tan vitales para la propia ciudad y tan ligados a su origen históricamente.

CAPÍTULO XI. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.

singular a la edificación: en todos los casos la fachada, pues reúne valores de gran interés simbólico, así como escala, orden y composición, constituyendo en muchos casos, ejercicios de ornamentación de gran interés. También en algunos casos el mantenimiento de elementos correspondientes a su organización tipológica y estructural interior como espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, elementos de valor artístico-estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc. especificados en sus fichas respectivas. Será preceptivo, en el momento en que los propietarios pretendan actuar, presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico exhaustivo del estado actual del edificio para ser valorado la administración tutelar. Se localizan en los planos con las siglas Vru S.

Artículo 12.91 El Patrimonio arquitectónico: VALOR TIPOLOGICO

1. Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado de Baza, edificios del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor añadido pues, además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico.

2. Para este nivel, respecto a su protección, además de los tipos de obras permitidos en el nivel anterior, se han de admitir las de reforma menor o reforma parcial, siempre conservando los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha, donde, en su caso, se especifiquen aquellas partes del edificio o de la parcela donde no se establezcan limitaciones concretas.

3. Este nivel de protección implicará en general el mantenimiento de la fachada, pues, como en el caso anterior, reúnen suficientes valores de escala, orden y compositivos, y sobretodo el mantenimiento de los elementos estructurantes de su organización tipológica interior como espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, así como en algunos casos elementos de valor artístico como columnas, zapatas, alfarjes, etc. especificados en sus fichas respectivas. En los casos en que no ha sido posible el acceso al interior del edificio, el establecimiento de los elementos tipológicos o estructurales a conservar se realizará por el propio ayuntamiento siguiendo los criterios que se hayan establecido para este nivel de protección, en el momento en que los propietarios pretendan actuar, pues quedan obligados a presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico del estado actual del edificio. Se localizan en planos con las siglas Vru T.

Artículo 12.92 El Patrimonio arquitectónico: VALOR AMBIENTAL

1. Se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular o burguesa de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio rural donde se integran y del que forman parte, y que constituyen, esencialmente, la imagen del paisaje tradicional de Baza y su municipio.

2. Las edificaciones consideradas individualmente como ambientales, presentan unas cualidades específicas que las destacan de su propio entorno sin llegar a los niveles anteriores, residiendo fundamentalmente sus valores en las condiciones volumétricas externas y sus fachadas. Tendrán condiciones de protección genéricas de este nivel más las que específicamente se deriven de las características propias de cada elemento.

3. Los tipos de obras que se han de permitir genéricamente en este nivel, además de los permitidos en los dos niveles anteriores, son las obras de reforma incluso general y, excepcionalmente, las obras de demolición parcial y nueva edificación. A estas condiciones de ordenación genéricas se vendrán a añadir las que surjan del reconocimiento de los ámbitos que irán encaminadas a preservar y potenciar los elementos caracterizadores éstos. Los elementos comprendidos en este nivel se pueden localizar en planos con las siglas Vru A.

Artículo 12.93 El Patrimonio arqueológico

1. Gracias a los diversos trabajos de investigación que desde hace años se vienen desarrollando en el término municipal de Baza, se conocen un elevado número de yacimientos arqueológicos, especialmente en tres zonas: la Sierra de Baza, el Campo de Jabalcón y los bordes del valle del Río de Baza, y puesto que dichas investigaciones siguen en curso es del todo probable que se profundice en el nivel de información de los yacimientos ya conocidos y que se incorporen otros nuevos al listado de los mismos.

2. Para el Patrimonio Arqueológico del Ámbito Rural se han considerado dos niveles de protección:

- Protección integral
- Protección genérica

Sección 1ª. Protección del Paisaje Urbano.

Artículo 12.96 Instrumentos para proteger el paisaje urbano.

La conservación de la imagen de la ciudad tradicional en el ámbito propuesto por el presente Plan General como Conjunto Histórico de Baza así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

- El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones en las distintas zonas del Conjunto Histórico, que quedan recogidas en el Título XI de estas Normas Urbanísticas.
- El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, igualmente comprendidas en el Título XI como parte de las normas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de Baza.
- Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.
- Las limitaciones a la publicidad exterior en el ámbito del Conjunto Histórico y del medio urbano en general.

Artículo 12.97 Conservación de elementos visibles.

- El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:
 - Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.
 - Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exija su adecentamiento, ornato e higiene.
- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

Sección 2ª. Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación.

Artículo 12.98 [O] Ordenanza de la publicidad exterior.

La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias que puedan considerarse como mobiliario urbano dentro del Conjunto Histórico quedarán regulados por las siguientes normas:

- A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:
 - Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.
 - Muestras o rótulos. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.
 - Banderolas. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m. y un vuelo saliente máximo de 0,75 m. sobre el plano de fachada.
- Las placas cumplirán las siguientes condiciones:
 - No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.
 - Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetes, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.
 - No podrán ser luminosas.
- Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:
 - Las muestras exclusivamente podrán situarse en la planta baja.

- La altura máxima de las situadas sobre los dinteles de los huecos será de noventa (90) centímetros sin que puedan cubrir a éstos, ni sobrepasar la altura del forjado. En todo caso deberán retirarse a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros de los laterales de los huecos del portal de entrada a vivienda, dejando totalmente libre la parte superior del mismo. Se exceptúan las placas que con una dimensión máxima de veinticinco (25) centímetros podrán situarse en las jambas de las puertas.
 - Se prohíben las muestras en las paredes medianeras.
 - Se prohíben las muestras en los edificios catalogados en los niveles 1 y 2, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.
4. Las banderolas cumplirán las siguientes condiciones:
- Sólo se podrán ubicar en la planta baja y hasta planta primera sin sobrepasar ésta, siempre por encima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la vertical del bordillo de la acera, y cuando ésta no exista o la calle fuese menor de 5 metros de ancho se prohibirán en absoluto; si la calle fuese exclusivamente peatonal, aunque fuese menor de este ancho, se podrán autorizar con las medidas indicadas.
 - Se prohíben las banderolas en todos los edificios catalogados, así como en los entornos de los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados.
5. Expresamente se prohíbe en el ámbito definido como Conjunto Histórico:
- La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.
 - La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, comisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.
 - La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.
 - La publicidad acústica.
6. Sólo se permitirá, previa autorización municipal, la publicidad exterior en edificios no catalogados con las siguientes condiciones:
- Anuncios del tipo muestras o rótulos, paralelos al plano de fachada exclusivamente en el comercio, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, ni sobrepasar la altura de los forjados, ni por encima de la planta primera, con una altura máxima de 0,50 m. y longitud máxima la del hueco sobre el que se sitúen, sin interrumpir la vertical de los muros del edificio, ni sobre sus tejados o comisas, sobresaliendo de la fachada menos de 20 cm. en todo caso.
 - Las muestras situadas en pisos sólo podrán adosarse en el balcón o ventanas del piso, sin sobrepasar el ancho del hueco o balcón respectivo, ni sobre los antepechos de fábrica de terrazas o ventanas o muros de la edificación.
 - Anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderolas, ubicándolos exclusivamente en la planta baja y coincidiendo con el comercio, en las condiciones anteriormente señaladas para las banderolas.
 - En locales de espectáculos, edificios comerciales o industriales que ocupen la totalidad del inmueble, se permitirán con idénticas limitaciones que en los casos anteriores; si bien, cuando la fachada que ocupara fuese ciega o con celosía, las proporciones del anuncio no sobrepasarán el 15% de la superficie total ciega en cada fachada, sin cubrir elementos decorativos, impostas, comisas o las líneas esenciales de composición de la fachada del edificio.
7. Se autorizarán, previa licencia, soportes exteriores publicitarios y exentos sobre vallas, exclusivamente durante el curso de ejecución de las obras, en edificios en ruina declarada o en construcción o reforma, cuando no estén catalogados ni estén en la zona visual de los monumentos y solamente durante el período de duración de las obras según la concesión de licencia de los mismos; asimismo se autorizará la identificación de la propia obra. Igualmente se autorizarán en los bajos comerciales vacíos o abandonados mientras dure esta situación.
8. En o sobre los edificios catalogados de cualquier categoría no se permitirán anuncios de ninguna clase distinta a las placas en el nivel I y II, y a las placas y muestras en el nivel III; durante las obras de restauración o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, sólo se admitirán los carteles propios de identificación de la obra en curso de ejecución con la finalidad de mostrar la clase de obra, empresa, autores, etc..., que durarán exclusivamente el tiempo de la vigencia de la licencia respectiva de la obra.
9. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo relojes exentos especialmente diseñados

para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.

10. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo.

11. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en el edificio con publicidad contraria a las presentes normas en la propiedad del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.

12. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia.

13. La instalación en predios privados sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que lo motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Normas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado.

14. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal no se considerará infracción urbanística procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites; pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

PUBLICACIONES

Textos Legales nº 60

Título: Ley de Promoción y Defensa de la Competencia de Andalucía



Edita e imprime: Servicio de Publicaciones y BOJA
Secretaría General Técnica
Consejería de la Presidencia

Año de edición: 2008

Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA

Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras

Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

P.V.P.: 2,15 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63