

## CAPÍTULO V

## La Ordenación del Suelo Urbanizable No Sectorizado

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

Artículo 11.134. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

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

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

Artículo 11.135. Fichas de determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento denominado FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. Los ámbitos incluidos en esta clase de suelo son:

En Baeza:

SUNS-BA-1  
SUNS-BA-2  
SUNS-BA-3

En La Yedra:

SUNS-LY-1  
SUNS-LY-2  
SUNS-LY-3  
SUNS-LY-4  
SUNS-LY-5  
SUNS-LY-6  
SUNS-LY-7

En Puente del Obispo:

SUNS-PO-1  
SUNS-PO-2

En Las Escuelas:

SUNS-LE-1

Artículo 11.136. Alcance de la determinación de los Usos Incompatibles.

1. El presente Plan determina para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles en dichos ámbitos.

2. Según la forma en que se determine específicamente para cada área, los usos incompatibles pueden ser:

- a. Prohibidos, por resultar incompatibles con la estructura de ordenación urbanística prevista en este Plan.
- b. Incompatibles según el uso global o los permitidos que se establezcan en el Plan de Sectorización correspondiente.

Artículo 11.137. Alcance de la determinación de las condiciones para proceder a la Sectorización.

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

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

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

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

Artículo 11.138. Alcance de la determinación de los criterios de disposición de los Sistemas Generales.

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

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

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

Artículo 11.139. Regulación de los suelos urbanizables no sectorizados hasta la aprobación del Plan de Sectorización.

Hasta tanto se aprueben los Planes de Sectorización los sectores se regirán por las normas que regulan el uso del suelo no urbanizable en la categoría de Suelo no urbanizable de carácter rural tipo II.

#### Sección 2.<sup>a</sup> Determinaciones de Ordenación no Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 11.140. Determinaciones de Ordenación no estructurales del Suelo Urbanizable Sectorizado.

En las FICHAS 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 VI

#### La regulación del Suelo No Urbanizable

##### Sección 1.<sup>a</sup> Determinaciones que configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable

Artículo 11.141. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

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

- a. Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.
- b. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica o por este Plan General.

##### Sección 2.<sup>a</sup> Medidas para evitar la formación de Núcleos Urbanos no Previstos

Artículo 11.142. Ámbito de aplicación.

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

Artículo 11.143. Definición de Núcleo Urbano.

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

2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 11.144. Determinaciones para evitar la formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. El presente Plan establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos urbanos:

- a. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
- b. Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
- c. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

#### Subsección Primera. Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones

##### Artículo 11.145. Parcelaciones Rústicas.

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

##### Artículo 11.146. Segregaciones de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:
  - a. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
  - b. La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.
2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:
  - a. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
  - b. Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
  - c. Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.
  - d. Ser resultado de concesiones de las administraciones públicas.
3. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación o segregación sin la aportación de la preceptiva licencia, autorización administrativa o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

##### Artículo 11.147. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:
  - a. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - b. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.
  - c. Disponer a servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discorra por espacios comunales.
  - d. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
  - e. Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.
  - f. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.
  - g. Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

h. Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.

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

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

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

Artículo 11.148. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

- a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
- b. Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.
- c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.
- d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.
- e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones legalmente existentes, y no incurso en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

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

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

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

#### Subsección Tercera. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos

Artículo 11.149. Limitaciones a la realización de obras e instalaciones.

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

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

Artículo 11.150. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación.

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

- a. La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
- b. La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
- c. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 100 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 m<sup>2</sup> construidos.

Artículo 11.151. Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de las autorizaciones concedidas.

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

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

### Sección 3.ª Ordenación de las distintas zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica o por este Plan General

#### Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección

##### Artículo 11.152. Zonificación.

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

A. Suelo no urbanizable de especial protección por Legislación Específica delimitadas en el plano 01 y de forma individualizada en el plano 02:

a. Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación ambiental:

- Paraje Natural Laguna Grande y Paraje Natural Alto Guadalquivir.

- Red Natura 2000:

- Lugares de Interés Comunitario.

- Zonas de Especial Protección para las Aves.

- Hábitats de Interés Comunitario.

- IBA (Zona de Importancia para las Aves).

- Sitio Ramsar.

- Inventario de Humedales de Andalucía.

b. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Ley de Vías Pecuarias.

c. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Ley del Agua. Dominio Público Hidráulico y Áreas con Riesgo de Inundación.

d. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación del Patrimonio.

B. Las zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística son:

a. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.

- PEPMF Jaén (ZH-1), Laguna Grande.

b. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística:

- Áreas de interés Paisajístico.

- Áreas de interés Biótico.

- Áreas de Interés Geomorfológico.

2. Dentro de estas Zonas se delimitan Áreas de Interés Patrimonial donde existen indicios de presencia de Yacimientos Arqueológicos. Estas áreas se definen por un círculo de 300 m de radio.

Cualquiera actuación que implique movimiento de tierras en el interior de estas áreas deberá someterse a lo previsto en el artículo 13.15 y seguir el régimen de usos establecido en el artículo 13.16.

##### Artículo 11.153. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Ambiental. Parajes Naturales.

1. Se incluyen en esta categoría los siguientes espacios del Término Municipal de Baeza:

- Paraje Natural Laguna Grande.

- Paraje Natural Alto Guadalquivir.

2. En estas zonas será de aplicación lo previsto en la Ley 2/1989, de Inventario de Espacios Naturales protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección. Será de aplicación lo previsto en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y Rectores de Uso y Gestión y de Desarrollo Sostenible.

3. Asimismo será de aplicación la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Se prohíbe cualquier acción o movimiento de tierras que altere la escorrentía natural en las zonas colindantes. Se prohíbe la edificación.

5. En estas zonas se superponen parcialmente otras protecciones del Suelo No Urbanizable de Especial Protección. En las partes del territorio donde se superponen las diversas protecciones debe primar la no afección a los valores que han influido en la declaración de los espacios.

Artículo 11.154. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Ambiental.

A. Lugares de Interés Comunitario LIC. Red Natura 2000.

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos incluidos como Lugares de Interés Comunitario LIC localizados en el término municipal de Baeza:
  - a. ES61600010. Tramo Inferior del Río Guadalimar y Alto Guadalquivir.
  - b. ES61600004. Laguna Grande.
  - c. ES61600002. Alto Guadalquivir.
2. En estas zonas será de aplicación lo establecido por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres y a la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de Flora y Fauna Silvestre de Andalucía.
3. Se prohíbe cualquier acción o movimiento de tierras que favorezca el aterramiento de las zonas inundables o que altere la escorrentía natural en las zonas colindantes. Se prohíbe la edificación.
4. Sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron la designación de los LIC's.; dando de esta forma cumplimiento al artículo 5 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, mediante la cual se considera incorporado al ordenamiento jurídico español la Directiva 92/43/CEE, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición final séptima.  
Esta evaluación se encuentra enmarcada en lo dispuesto en el artículo 27.1.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en cuanto al sometimiento o no al Instrumento de Prevención Ambiental de Autorización Ambiental Unificada. Asimismo, cabe hacer referencia al apartado 13.7 del Anexo 1 de la precitada Ley 7/2007, sobre las Categorías de Actuaciones sometidas a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental.
5. En estas zonas se superponen parcialmente otras protecciones del Suelo No Urbanizable de Especial Protección. En las partes del territorio donde se superponen las diversas protecciones debe primar la no afección a los valores que han influido en la declaración de los espacios como LIC.

B. Zona de Especial Protección para las Aves. Red Natura 2000.

Apartado suspendido por Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del PGOU de Baeza.

C. Hábitats de Interés Comunitario.

Apartado suspendido por Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del PGOU de Baeza.

D. Zona de Importancia para las Aves.

Apartado suspendido por Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del PGOU de Baeza.

E. Sitio Ramsar.

Apartado suspendido por Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del PGOU de Baeza.

Artículo 11.155. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Ambiental de Inventario de Humedales de Andalucía.

1. En el término municipal de Baeza se ubican los siguientes humedales:
  - Laguna Grande.
  - Charca Pasilla o Laguna de Argamasilla.
  - Embalse de Pedro Marín.

2. La regulación de estos espacios queda incluida en el Decreto 98/2004, por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales. La regulación de estas áreas tiene por finalidad proteger los espacios húmedos evitando cualquier acción antrópica que desvirtúe su naturaleza.

3. Se prohíbe cualquier acción o movimiento de tierras que favorezca el aterramiento de las zonas inundables o que altere la escorrentía natural en las zonas colindantes. Se prohíbe la edificación.

4. Se permitirá actuaciones encaminadas al conocimiento y divulgación de estos espacios de acuerdo con de acuerdo con los planes de uso y gestión y en su defecto con la legislación aplicable.

5. En estas zonas se superponen parcialmente otras protecciones del Suelo No Urbanizable de Especial Protección. En las partes del territorio donde se superponen las diversas protecciones debe primar la no afección a los valores que han influido en la declaración.

Artículo 11.156. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Ley de Vías Pecuarias.

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano 02 «Zonas de Suelo No Urbanizable». Las Vías Pecuarias del término municipal de Baeza fueron clasificadas y aprobadas por Orden Ministerial de fecha 11.2.1958.

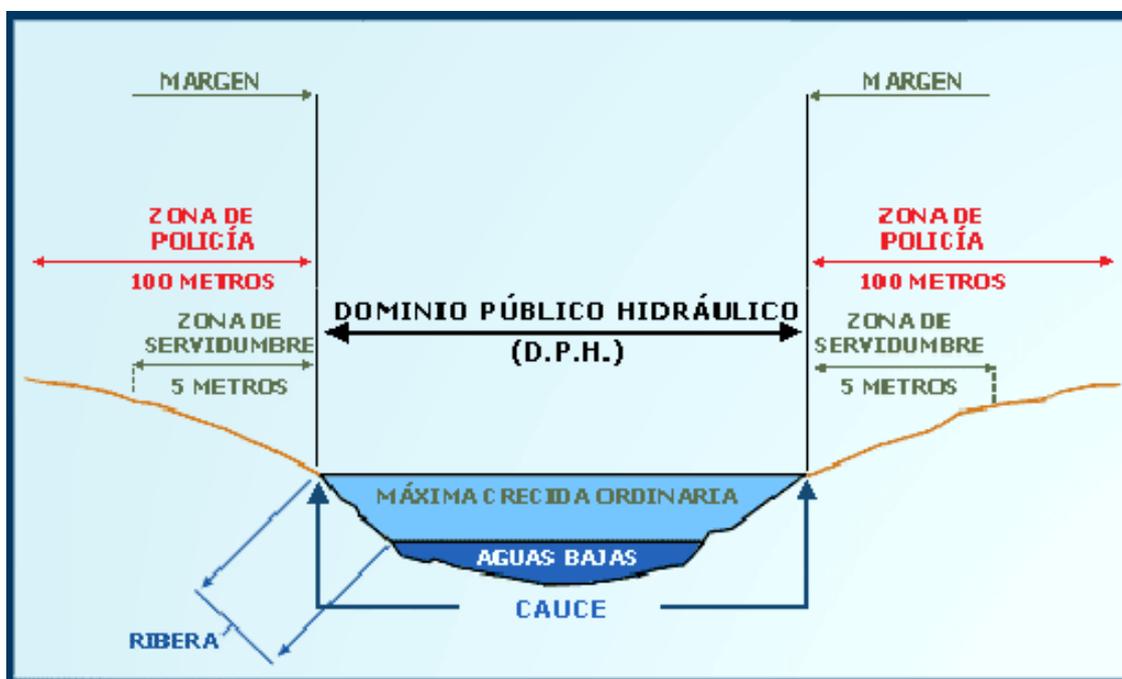
2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. El desarrollo de los sectores o sistemas generales colindantes con cada una de las vías pecuarias deberá tener en cuenta la anchura legal del dominio público pecuario, así como su condición de suelo no urbanizable de especial protección, por lo que estos sistemas no podrán plantear accesos o usos a través de estas vías pecuaria que no sean para la utilización de los usos compatibles y complementarios establecidos en la Ley y Reglamento de vías pecuarias.

Artículo 11.157. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Ley del Agua. Dominio Público Hidráulico.

1. Se incluyen en esta categoría las áreas así delimitadas en el Plano 02 «Zonas de Suelo No Urbanizable» y los restantes espacios que forman parte de los cauces, arroyos, lagunas y embalses existentes en el término municipal.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Tienen consideración de suelo no urbanizable especialmente protegido el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre de 5 m de anchura, según se recoge en el siguiente esquema



3. En los ámbitos donde se han realizado estudios hidráulicos específicos la delimitación se realiza mediante poligonal, en estos casos la poligonal se dibuja en los planos de estructura y calificación completa de los ámbitos correspondientes: Puente del Obispo y La Yedra.

4. La zona de policía del cauce tendrá una dimensión de 100 m.

5. En la zona de dominio público hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente.

6. En las zonas de servidumbre sólo se podrán realizar actuaciones orientadas a los fines de paso público peatonal y para los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no se podrán prever construcciones. En estas zonas se podrán realizar siembras o plantaciones de especies no arbóreas. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados.

7. En la zona de policía se deberá indicar expresamente por el planeamiento de desarrollo en los suelos urbanos y urbanizables y en los Planes Especiales o Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

8. En los casos que esta categoría de suelo no urbanizable especialmente protegido se superponga con otras categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido debe primar la no afección a los valores y recursos que se pretenden proteger.

Artículo 11.158. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Ley del Agua. Áreas con Riesgo de Inundación.

1. Se incluyen en esta categoría las áreas así delimitadas en Plano según el estudio Hidráulico realizado en los ámbitos de La Yedra y Puente del Obispo. Se incluyen los terrenos inundables para un periodo de retorno de 500 años.

2. En las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.

3. Dentro de las zonas inundables se podrán localizar los sistemas generales de espacios libres dada su compatibilidad. En estas zonas los usos permitidos serán jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

4. En esta zona queda prohibida la construcción o implantación de edificación y usos distintos a los indicados en el apartado anterior.

Artículo 11.159. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación del Patrimonio de la Zona Arqueológica de Gil de Olid.

1. Estas condiciones serán de aplicación a los suelos incluidos en la Zona Arqueológica de Gil de Olid. La ampliación o disminución de la Zona Arqueológica llevará implícita el ajuste del ámbito. En el supuesto de reducción del ámbito los terrenos excluidos se regularán por lo previsto para el suelo no urbanizable de carácter rural del Tipo I.

2. Se consideran usos y actividades genéricos de esta zona de suelo no urbanizable los que se vienen produciendo en estos lugares cuando no impliquen remociones del suelo. Los usos permitidos, prohibidos y las autorizaciones pertinentes estarán a lo dispuesto Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y al Decreto 168/2003, de 17 de julio, Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía y a lo previsto en el capítulo de Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico.

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

Artículo 11.160. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial PEPMF.

1. Esta protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén la Laguna Grande (Zona Húmeda ZH-1).

2. Sobre este espacio es de aplicación lo previsto en la normativa del Plan Especial del Medio Físico.

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

Artículo 11.161. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial protección de Áreas de Interés Paisajístico.

1. Incluye terrenos que por su posición en el territorio tienen una especial incidencia en el paisaje de Baeza. Mediante su protección se pretende evitar procesos de destrucción o desvalorización del paisaje.

2. La regulación tiene por finalidad la no ocupación con edificación de estos terrenos. Son usos característicos de estas áreas las actividades agrícolas o forestales que se vienen desarrollando y que no ponen en peligro los valores que se pretenden proteger.

3. Se permite la incorporación al uso público de estos terrenos mediante actuaciones en suelo no urbanizable cuando estas transformaciones no supongan desvirtuar sus características y valores de partida.

4. La protección de los valores justifica la prohibición de las siguientes actuaciones:

- La ocupación de los suelos por construcciones.
- La alteración del relieve por la acumulación de áridos o vertidos.
- La alteración del relieve por la extracción de áridos o el desmonte del terreno.
- La alteración de cursos de agua que existen en el interior de los suelos.
- La pérdida de la cubierta forestal.

5. Las actuaciones en estas áreas deberán justificar que la intervención no desvaloriza el paisaje por la alteración de la topografía, pérdida de vegetación o la intrusión visual de edificaciones. Las actuaciones asegurarán en los terrenos de dominio de público:

- La forestación de la zona.
- La organización de paseos e itinerarios.
- La localización de miradores.

6. Los terrenos localizados al sur del área urbana de Baeza serán sometidos al Plan Especial de Protección de la Cornisa Sur con la finalidad de proteger el paisaje del casco y área urbana de Baeza desde el valle del Guadalquivir.

a. Ámbito:

El ámbito se determina en el plano de Movilidad, Reurbanización y Mejora del paisaje.

b. Figura de planeamiento

Se prevé la redacción de un Plan Especial que introduzca las medidas necesarias para la protección de la imagen del perfil urbano y ponga en valor estos espacios.

c. Objetivos:

La protección y puesta en valor de la imagen más característica del Centro Histórico que está asociada a su entorno rural y natural y que envuelve la fachada meridional del casco y las laderas del cerro del Alcázar. Esta imagen debe ser preservada para evitar todo tipo de construcciones o actividades que la degraden al tiempo que se acondicionan los espacios libres para su uso público previstos en las laderas del Cerro del Alcázar.

Se propone la puesta en valor de la red de caminos existentes que enlazan y restablecen la continuidad con el medio rural y permiten generar itinerarios en continuidad con la propuesta de Vía Verde sobre el trazado del Ferrocarril Baeza-Utiel y otros lugares de interés patrimonial, como la vía verde del Camino de San Antonio y el lugar del Encinarejo; propuestas que refuerzan la integración y coordinación de objetivos patrimoniales conjuntos entre Baeza y Úbeda.

d. Contenidos:

- Ordenación de la estructura rural de estos espacios a partir de la red de caminos y espacios públicos existentes.
- Previsión de actuaciones para restaurar el paisaje y activar sus potencialidades. Remodelar las áreas degradadas.
- Restauración topográfica y forestación adecuada de la ladera y zonas de rellenos artificiales existentes.
- Establecer mediadas para el levantamiento de actividades inadecuadas con la finalidad del Plan.
- Establecer unas normas de protección que regulen adecuadamente los usos permitidos y las condiciones de explotación y medidas para lograr la erradicación efectiva de las actividades que degradan visual y paisajísticamente estos espacios.
- Establecer medidas transitorias.

e. El Plan Especial de Protección de la Cornisa Sur se someterá al trámite de Evaluación Ambiental de acuerdo con el apartado 12.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

7. Las edificaciones destinadas a usos industriales ya implantadas en esta zona en el momento de aprobación del Plan que contaran con licencia y autorizaciones pertinentes y que no ejercieran molestias en forma de humos, ruidos u olores podrán ser objeto de conservación, consolidación, rehabilitación y ampliación en las siguientes condiciones:

a. Las obras que se puedan realizar exigirán los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

- b. 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.
- c. Conjuntamente con el Plan Especial o el Proyecto de Actuación se deberá elaborar un estudio del paisaje que incluya las acciones compensatorias necesarias para minimizar el efecto sobre el paisaje. Se establecerá un programa de restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.
- d. Se separará de los linderos al menos 10 m.
- e. La ocupación máxima de la parcela será del 60%.
- f. La altura de la edificación no excederá de 9 m. Excepcionalmente se permitirá una altura superior cuando esta sea exigida por la maquinaria o el proceso productivo a desarrollar.
- g. Deberán garantizar el acceso desde vía rodada sin deterioro de la calidad y funcionalidad de ésta.
- h. Deberán garantizar el aparcamiento en el interior de la parcela.
- i. Las áreas de aparcamiento, los espacios no ocupados por la edificación y carentes de uso y las bandas de separación a linderos serán arboladas.
- j. En todo caso el propietario de la actuación deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Artículo 11.162. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial protección de Áreas de Interés Biótico.

1. Incluye los márgenes y meandros del río Guadalquivir, así como los tramos finales de los ríos Torres y Bédmar. Tienen una especial relevancia territorial en el municipio pues se trata de uno de los escasos ejemplos de vegetación natural que se conservan en Baeza.

2. En este ámbito se superpone parcialmente la protección derivada del Dominio Público Hidráulico. En las zonas donde se superpongan las protecciones tendrán prevalencia las normas de rango superior.

3. La regulación tiene por finalidad la conservación y regeneración del bosque galería. Se permite la incorporación al uso público de estos terrenos mediante actuaciones en suelo no urbanizable cuando estas transformaciones no supongan desvirtuar sus características y valores de partida.

4. Apartado suspendido por Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del PGOU de Baeza.

5. La protección de los valores justifica la prohibición de las siguientes actuaciones:

- La alteración de los cursos de agua.
- La pérdida de la cubierta forestal.

6. Las canteras y plantas de extracción de áridos existentes podrán mantener su actividad y ampliar el ámbito de extracción por avance de los frentes abiertos. Las ampliaciones quedarán sometidas a lo previsto por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Las medidas de restauración deberán atender a la protección de los valores indicados en el punto anterior.

7. Las actuaciones en estas áreas deberán justificar que la intervención no merma los valores ambientales por la pérdida de vegetación o la intrusión de especies alóctonas. Las actuaciones asegurarán en los terrenos de dominio de público:

- La forestación de la zona.
- La organización de paseos e itinerarios.
- La localización de miradores.

Artículo 11.163. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial protección de Áreas de interés Geomorfológico.

1. Incluye la llanura aluvial del río Guadalquivir. Su relevancia se deriva tanto de su topografía, al tratarse de la única zona completamente llana del municipio, como de la feracidad de sus suelos, suelos de vega.

2. En este ámbito se superpone parcialmente la protección derivada del Dominio Público Hidráulico. En las zonas donde se superpongan las protecciones tendrán prevalencia las normas de rango superior.

3. La regulación tiene por finalidad el mantenimiento y la conservación de la vega. Se permite la incorporación al uso público de estos terrenos mediante actuaciones en suelo no urbanizable cuando estas transformaciones no supongan desvirtuar sus características y valores de partida.

4. En esta zona el uso característico es la actividad agropecuaria.

5. Se permite el mantenimiento y la ampliación por avance de sus frentes de instalaciones destinadas a canteras y plantas de extracción de áridos en los terrenos localizados al sur del Guadalquivir entre el arroyo

Umbral y el río Bedmar. Las ampliaciones quedarán sometidas a lo previsto por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

6. La protección de los valores justifica la prohibición de las siguientes actuaciones:

- La ocupación de los suelos por construcciones.
- La alteración del relieve por la acumulación de vertidos.
- La alteración del relieve.
- La alteración de los cursos de agua.

Las actividades agropecuarias, canteras y extracción de áridos deberán justificar la toma de medidas correctoras y, en su caso, las acciones restauradoras necesarias.

7. Las actuaciones en estas áreas deberán justificar que la intervención no merma los valores ambientales por la alteración de la topografía o la pérdida de la calidad de los suelos, procediéndose a la restauración ambiental al cese de la actividad.

#### Sección 4.<sup>a</sup> Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable

Artículo 11.164. 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 5.<sup>a</sup> Disposiciones generales

##### Subsección Primera. Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones

Artículo 11.165. 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, entendiéndose 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 a la intemperie en secano.
  - b. Actividades agrícolas a la intemperie en regadío.
  - c. Actividades agrícolas intensivas en viveros y bajo plástico a la intemperie dedicadas al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
  - d. Actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
  - e. Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular.
  - f. Actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con 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.
  - g. Actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales
  - h. Actividades forestales, vinculadas a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
  - i. Actividades cinegéticas.
  - j. Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
  - k. Balsas de vertido.

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.

4. Para actividades con carácter molesto, tales como explotaciones ganaderas o balsas de vertido (acumulación o evaporación) de aguas residuales procedentes de actividades agrarias o agroindustriales o actividades industriales no integrables en áreas urbanas se establece una distancia mínima de las mismas a núcleos urbanos de 500 m y una distancia mínima de separación de dichas actividades respecto a suelo urbano o urbanizable con uso residencial de 500 m. En todo caso, el régimen de suelo no urbanizable establece una distancia mínima de las mencionadas actividades a cursos de aguas de 100 metros.

#### Artículo 11.166. 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. Los que fueran declarados de utilidad pública o interés social en las condiciones que más adelante se establecen.
- b. Cuantas otras actividades que estuviesen directamente vinculadas a los usos característicos. en las condiciones que más adelante se establecen.
- c. Los usos de infraestructuras y servicios públicos, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios, se considerarán autorizables en todas las zonas del suelo no urbanizable, salvo en las zonas cuya regulación pormenorizada determine lo contrario.
- d. Infraestructuras para la gestión de residuos tales como 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.
- e. Industrias o Actividades no integrables en áreas urbanas e instalaciones para la producción de energía.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Baeza 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 del correspondientes instrumento de prevención y control 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.

#### Artículo 11.167. 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. Las edificaciones para disfrute de la naturaleza.
- c. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.

2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3. 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 o al servicio de alguno de los usos permitidos en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada permita dicho uso.

4. La autorización de cualquier construcción en suelo no urbanizable estará sujeta a lo previsto en la LOUA.

### Subsección Segunda. Ordenación de las distintas zonas de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

#### Artículo 11.168. Zonificación.

1. A efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de carácter natural o rural por este Plan General son:

- Suelo no urbanizable de carácter rural tipo I.
- Suelo no urbanizable de carácter rural tipo II.

2. Parte de estas zonas se superponen con acuíferos. La localización de usos o creación de infraestructuras tendrá en cuenta la regulación para la protección de los acuíferos.

3. Dentro de estas Zonas se delimitan Áreas de Interés Patrimonial donde existen indicios de presencia de Yacimientos Arqueológicos. Estas áreas se definen por un círculo de 300 m de radio.

Cualquiera actuación que implique movimiento de tierras en el interior de estas áreas deberá someterse a lo previsto en el artículo 13.15 y seguir el régimen de usos establecido en el artículo 13.16.

Artículo 11.169. Alcance del señalamiento de los usos y actividades genéricos y susceptibles de autorización.

1. Se consideran usos genéricos de las distintas zonas de suelo no urbanizable de carácter natural o rural aquellos que son propios de la normal utilización y explotación de los suelos de acuerdo con la relación de los usos y actividades establecida en el artículo 11.165.

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. Estos usos y actividades precisarán en general autorización administrativa y autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos artículo 11.166.

3. Las actividades susceptibles de autorización que puedan resultar molestas, insalubres o peligrosas como granjas, vaquerías etc. así como las plantas de áridos o de hormigones, depósitos de vehículos, vertederos etc., se situarán a una distancia mayor de dos (2) kilómetros de los límites de suelo urbano o urbanizable y deberán contar con informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de su ubicación además de la autorización correspondiente.

Artículo 11.170. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Carácter Rural Tipo I.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del término municipal.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:

- a. Edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria.
- b. Hoteles rurales.
- c. Usos de infraestructuras y servicios públicos
- d. Usos de infraestructura para la gestión de residuos.
- e. Explotaciones mineras.
- f. Edificación vinculada al disfrute de la naturaleza.
- g. Edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
- h. Edificaciones y actividades de interés público y social.
- i. Vivienda unifamiliar o hacienda ligada a la explotación agropecuaria.

3. Para la implantación de edificaciones se considerará la menor incidencia posible en el paisaje, eligiéndose preferentemente lugares retirados de las principales vías de comunicación y cuencas visuales cerradas, proyectándose edificaciones de la menor altura posible con un especial cuidado a su integración en el paisaje. A estos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto paisajístico que avale la idoneidad de la implantación y la solución arquitectónica del edificio en orden a las consideraciones anteriores.

4. La localización de usos o infraestructuras tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 8.16, artículo 8.17, artículo 8.18, artículo 8.19 y artículo 8.20, en relación con la protección de los acuíferos.

Artículo 11.171. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Carácter Rural Tipo II.

1. Estas condiciones son de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Completa del término municipal.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización los siguientes:

- Edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria.
- Hoteles rurales.
- Usos de infraestructuras y servicios públicos.
- Usos de infraestructura para la gestión de residuos.
- Edificación vinculada al disfrute de la naturaleza.
- Edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
- Edificaciones y actividades de interés público y social.

3. Para la implantación de edificaciones se considerará la menor incidencia posible en el paisaje, eligiéndose preferentemente lugares retirados de las principales vías de comunicación y cuencas visuales cerradas, proyectándose edificaciones de la menor altura posible con un especial cuidado a su integración en el paisaje. A estos efectos el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto paisajístico

que avale la idoneidad de la implantación y la solución arquitectónica del edificio en orden a las consideraciones anteriores.

4. La localización de usos o infraestructuras tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 8.16, artículo 8.17 y artículo 8.18, en relación con la protección de los acuíferos.

#### Sección 6.ª Determinaciones de carácter particular de los usos y las edificaciones

Artículo 11.172. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en la Zona del Suelo no Urbanizable de carácter rural Tipo I.

Las edificaciones se alejarán al menos 500 m de los suelos urbanos y urbanizables establecidos por este Plan, salvo que ya estuvieran implantadas en cuyo caso podrán autorizarse actuaciones de mantenimiento y conservación o estuvieran previstas por este Plan.

Además según su uso, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas para almacenamiento de aperos e instalaciones:

a. La parcela mínima vinculada a este tipo de edificaciones es de 2.000 m<sup>2</sup>.

b. Se separarán de las carreteras la medida exigida por las normativas respectivas y en su defecto veinticinco (25) metros, ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.

c. Su superficie no superará los treinta y cinco (35) metros cuadrados.

d. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

2. Establos y criaderos de animales:

a. La parcela mínima vinculada a este tipo de edificaciones es de 2 ha.

b. Guardarán una distancia mínima de mil (1.000) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.

c. Se separarán de las carreteras la medida exigida por las normativas respectivas y en su defecto veinticinco (25) metros y un mínimo de quince (15) metros de cualquier otro lindero.

d. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

e. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.

f. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de cualquier tipo de residuo que pueda generar la actividad, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

g. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

h. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación etc); así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen.

a. La parcela mínima vinculada a este tipo de edificaciones es de 2 ha.

b. Se separarán de las carreteras la medida exigida por las normativas respectivas y en su defecto veinticinco (25) metros y al menos quince (15) metros de cualquier lindero.

c. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.

d. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

e. Su superficie no superará los mil (1.000) metros cuadrados.

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. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.

4. Apartado suspendido por Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del PGOU de Baeza.

Artículo 11.173. Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en la Zona del Suelo no Urbanizable de carácter rural Tipo II.

Las edificaciones se alejarán al menos 500 m de los suelos urbanos y urbanizables establecidos por este Plan, salvo que ya estuvieran implantadas en cuyo caso podrán autorizarse actuaciones de mantenimiento y conservación o estuvieran previstas por este Plan.

Además según su uso, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas para almacenamiento de aperos e instalaciones:
  - a. La parcela mínima vinculada a este tipo de edificaciones es de 2.500 m<sup>2</sup>.
  - b. Se separarán de las carreteras la medida exigida por las normativas respectivas y en su defecto veinticinco (25) metros, ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
  - c. Su superficie no superará los treinta y cinco (35) metros cuadrados.
  - d. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
2. Establos y criaderos de animales:
  - a. La parcela mínima vinculada a este tipo de edificaciones es de 2 ha.
  - b. Guardarán una distancia mínima de mil (1.000) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
  - c. Se separarán de las carreteras la medida exigida por las normativas respectivas y en su defecto veinticinco (25) metros y un mínimo de quince (15) metros de cualquier otro lindero.
  - d. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
  - e. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
  - 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. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
  - h. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación etc); así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen.
  - a. La parcela mínima vinculada a este tipo de edificaciones es de 2 ha.
  - b. Se separarán de las carreteras la medida exigida por las normativas respectivas y en su defecto veinticinco (25) metros y al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
  - c. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.
  - d. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
  - e. Su superficie no superará los mil (1.000) metros cuadrados.
  - 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. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
  - h. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca quedan prohibidas en esta zona.

Artículo 11.174. Condiciones de la edificación vinculada al mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.

1. Dadas las especiales características de estas edificaciones, estarán exceptuadas del cumplimiento de las condiciones generales de parcela mínima, si bien no se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados.
2. Se separarán de las carreteras la medida exigida por las normativas respectivas y cuatro (4) metros de los linderos de los caminos y de las fincas colindantes.
3. En ningún caso, la ocupación superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela.
4. Cumplirá cuantas disposiciones de estas Normas o de la regulación sectorial de carácter supramunicipal que les fuere de aplicación.

Artículo 11.175. Condiciones de la Edificación vinculada al disfrute de la naturaleza.

1. Se trata de instalaciones destinadas al ocio de la población, sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como parques rurales, adecuaciones naturalistas y recreativas.
2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
3. Las instalaciones y edificaciones deberán reunir las siguientes condiciones:
  - a. Sólo podrán contar con instalaciones vinculadas a actividades recreativas, educativas y naturalísticas. Y previa autorización de la administración competente, servicios de restauración.

- b. El acondicionamiento de los espacios recreativos y las edificaciones e instalaciones que deban realizarse en ellos deberán adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico.
- c. La altura de la edificación no podrá ser superior a una planta. En las restantes instalaciones permitidas la altura no será superior a 4,5 metros medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado, excepto los observatorios en áreas forestales, que podrán superar la altura de coronación arbórea.

Artículo 11.176. Condiciones de la edificación vinculada a Actividades de Interés Público.

Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social y que deban ubicarse en el medio rural, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA, deberán asegurar la preservación de la naturaleza del suelo no urbanizable, la no inducción de formación de núcleos de población y garantizarán la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas mediante las siguientes acciones que se indican más adelante.

A efectos de aplicación de estas condiciones se diferencian el entorno de la carretera de Ibros según se señala en planos del resto de los suelos no urbanizables del Tipo I y Tipo II.

A. Condiciones a aplicar a las actividades que se incorporen en los terrenos localizados en el entorno de la carretera de Ibros. Esta área se identifica en el plano núm. 2 como suelo reservado para actividades productivas de interés público.

- a. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.
- b. 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.
- c. Parcela mínima 5.000 m<sup>2</sup>.
- d. Se separará de los linderos al menos 10 m.
- e. La ocupación máxima de la parcela será del 60%
- f. La altura de la edificación no excederá de 9 m. Excepcionalmente se permitirá una altura superior cuando esta sea exigida por la maquinaria o el proceso productivo a desarrollar.
- g. Deberán garantizar el acceso desde vía rodada sin deterioro de la calidad y funcionalidad de ésta.
- h. Deberán garantizar el aparcamiento en el interior de la parcela.
- i. Las áreas de aparcamiento, los espacios no ocupados por la edificación y carentes de uso y las bandas de separación a linderos serán arboladas.
- j. Se establecerá un programa de restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.
- k. En todo caso el propietario de la actuación deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.
- l. Las actividades ya implantadas en este ámbito seguirán las condiciones indicadas de forma de recomendación pudiendo ajustarse a sus circunstancias concretas mediante informe técnico justificativo.
- m. Las actividades a implantar en esta zona estarán en relación con el uso principal de las instalaciones ya localizadas y destinadas mayoritariamente a almazaras y embasadoras de aceite, se autorizarán usos como la venta y comercialización de productos agrícolas y/o ligados a los procesos industriales de las almazaras.

B. Condiciones a aplicar en los suelos no urbanizables del Tipo I y Tipo II excluidos los terrenos localizados en el entorno de la carretera de Ibros.

1. Con carácter general:

- a. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.
- b. 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.
- c. Deberán situarse a una distancia superior a quinientos (500) metros del núcleo de población, excepto las específicamente contempladas en este Plan como el deportivo localizado al norte

- de la Academia o la ampliación de la Academia de la Guardia Civil y los espacios reservados para la localización de actividades productivas de interés público y social:
- En la carretera de Ibros se reserva un ámbito para localizar almazaras e instalaciones ligadas a la producción de aceite.
- d. Deberán garantizar el acceso desde vía rodada sin deterioro de la calidad y funcionalidad de ésta.
  - e. Deberán garantizar el aparcamiento en el interior de la parcela.
  - f. Las áreas de aparcamiento, los espacios no ocupados por la edificación y carentes de uso y las bandas de separación a linderos serán arboladas.
  - g. Se establecerá un programa de restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.
  - h. En todo caso el propietario de la actuación deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.
2. Con carácter particular:
- A. Actividades destinadas al ocio de la población sin edificabilidad significativa.
    1. Se incluyen actividades como áreas deportivas, parques hípicas, parques de ocio.
    2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:  
Apartado suspendido por Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.
  - B. Actividades destinadas a dotaciones especiales de la población.
    1. Se incluyen aquí las instalaciones de centros educativos, asistenciales, deportivos o culturales que por su especial finalidad deban localizarse en el suelo no urbanizable tales como centros asistenciales para la curación, el cuidado, la protección o la reinserción de colectivos, centros educativos para la enseñanza de técnicas agropecuarias o ambientales, centros de investigación de recursos naturales o similares. Dentro de este grupo se integra la reserva de suelo para la ampliación de la instalación de la Academia de la Guardia Civil.
    2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:  
Apartado suspendido por Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del PGOU de Baeza.
  - C. Actividades de turismo rural.
    1. Son aquellas que desarrollan actividades de alojamiento de personas conforme lo previsto en el art. 34 y art. 5 del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros.
    2. Los hoteles que se consideren de interés público en suelo no urbanizable deberán reunir los siguientes requisitos:  
Apartado suspendido por Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del PGOU de Baeza.
  3. Acondicionamiento de edificaciones para casas rurales.  
Las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable podrán ser acondicionadas como casas rurales para alojamiento turístico, sin que ello comporte un incremento de su edificabilidad superior al 40% o a 150 m<sup>2</sup> de techo.
  4. Las instalaciones hoteleras, instalaciones complementarias turísticas y campamentos turísticos que se ubiquen en suelo no urbanizable, deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.
- D. Otras actividades que deban ser implantadas en el suelo no urbanizable excepto industrias no integrables en el área urbana.  
Apartado suspendido por Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del PGOU de Baeza.
- E. Campos de golf.
1. No podrán incorporar otros usos o edificaciones que los vinculados directamente a la actividad recreativa y deportiva, club social, hotel y servicio de restauración.

2. En caso de que incorpore instalación hotelera le será de aplicación lo establecido en el apartado de este artículo relativo a estas instalaciones.
  3. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se deberá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación:
    - a. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas o 8 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado. Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno.
    - b. La instalación deberá ajustarse a lo previsto en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.
- F. Industrias o Actividades no integrables en áreas urbanas e instalaciones para la producción de energía.

Apartado suspendido por Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del PGOU de Baeza.

#### Artículo 11.177. Condiciones de las edificaciones de uso Residencial.

1. 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.

2. Se prevén exclusivamente los siguientes supuestos:

- a. 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. La edificación estará condicionada al la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación.
- b. Vivienda no agraria: Se entiende aquella que, sin estar vinculada a la explotación agropecuaria se adapta a la tipología del área y esta ligada al entretenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.

3. Condiciones generales de implantación.

- a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
- b. 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.
- c. 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 siguiendo las características indicadas en el artículo 11.179. Se podrán completar con elementos vegetales.
- d. Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto 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.
- e. 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. 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. 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.
- f. 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.

g. 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.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

Apartado suspendido por Resolución de 10 de noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Sección de Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del PGOU de Baeza.

Artículo 11.178. Tratamiento paisajístico de las construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas o de interés público.

1. Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las de interés público estarán sometidas a las determinaciones para los paisajes establecidas en el artículo anterior.

2. En los viarios de nueva construcción de la red de carreteras, se realizarán estudios paisajísticos a fin de adoptar las medidas que permitan una mejor integración en el entorno natural.

Artículo 11.179. Vallado y cerramientos de fincas en suelo no urbanizable.

1. Las distancias mínimas de los vallados respecto al eje del camino serán las siguientes, respecto de todas ellas:

- A 8 metros del eje del camino, en los principales.

- A 7 metros del eje del camino en los secundarios.

2. Para garantizar la libre circulación de la fauna silvestre; para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje; y para integración del cercado en su entorno rural, deberá ejecutarse con postes de madera y tela metálica, con retícula mínima de 30 x 15 cm con una altura máxima de 210 cm y una distancia mínima entre postes de entre 5 y 6 m, no permitiéndose el asiento de la tela metálica sobre obra de fábrica ni el anclaje de los hilos inferiores al suelo, del que deberán separarse como mínimo 10 cm.

3. Por los mismos motivos, se prohíbe la colocación de tela de rafia o malla de sombreado, así como el uso del mallazo de redondos corrugados que se emplea para la construcción.

4. La puerta de acceso será igualmente de tela metálica, con las mismas características técnicas que el cercado.

Artículo 11.180. Caminos.

1. Se establece una zona de protección a ambos lados de estas vías de dos metros (2 m) de anchura, sin perjuicio de lo que estableciese otra normativa aplicable, en la que no se podrá realizar ningún tipo de labor con equipos para el trabajo del suelo (gradas, escarificador, vertederas, rulos, etc.), solamente permitiéndose los tratamientos herbicidas destinados a combatir la vegetación adventicia de tipo herbáceo.

2. Queda prohibida, salvo servidumbres legales establecidas por otras Administraciones u Organismos Públicos, y en los casos que el Ayuntamiento considere de manifiesta utilidad pública o interés social, la instalación en estas vías y zona de protección de redes de riego, alumbrado o similares, así como cualquier tipo de edificación o instalación.

3. Las cunetas de los caminos, elemento fundamental en la conservación de los mismos, deberán encontrarse en perfecto estado de funcionamiento, quedando prohibida su obstrucción u ocupación.

4. La realización de salva cunetas para acceso a los distintos predios se realizará mediante caños de diámetro mínimo de 400 mm, estando construidas de tal forma que se garantice su durabilidad y perfecto funcionamiento de los mismos.

5. El cruce de estas vías por redes de distribución de agua, electricidad, para riego estará sujeto a la previa obtención de licencia.

## TÍTULO XII

### NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN

#### Sección 1.ª La urbanización de los espacios viarios

Artículo 12.1. Disposiciones generales.

1. Los viarios interurbanos que discurran por el término municipal se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

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

3. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

4. Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso. En los anexos I y II de las presentes normas de urbanización se indican las características recomendadas de distribución de los elementos funcionales del viario urbano.

5. Las infraestructuras de comunicaciones, deberán someterse al procedimiento de impacto ambiental previsto en la Ley GICA para este tipo de infraestructuras, cuando sea de aplicación.

6. Tanto a las nuevas vías como en las modificaciones significativas de las ya existentes deberán establecerse las siguientes medidas correctoras:

a. Para la prevención de los efectos de la contaminación acústica, los proyectos se adaptarán a las previsiones establecidas por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

b. Las mejoras en el diseño de las vías públicas debe apostar por el uso y disfrute peatonal y la supresión de barreras físicas.

c. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.

d. En el diseño de las nuevas infraestructuras viarias se deberían realizar estudios sobre pasos de fauna (mamíferos, reptiles y aves) y proyectar pasos para los mismos en las zonas adecuadas, así como tener en cuenta otras medidas correctoras que eviten el atropello de aves.

7. Además se tendrá en cuenta las siguientes condiciones de diseño de los viarios:

a. Las edificaciones colindantes con las vías de comunicación de elevada intensidad de tráfico deberán presentar medidas de aislamiento en las fachadas acordes con los niveles de ruido previsibles en la zona.

b. Las nuevas vías de comunicación se diseñarán y desarrollarán atendiendo a criterios de reparto de los flujos de tráfico (ofreciendo itinerarios de coste similar) sobre la red de carreteras, de forma que se incremente la fluidez del tráfico.

c. Los montículos y obstáculos naturales se aprovecharán para encauzar la carretera de forma que se creen barreras acústicas entre el terreno adyacente y la carretera.

Artículo 12.2. Dimensiones mínimas recomendadas para los viarios públicos de nueva creación.

1. El viario urbano principal del municipio tendrán una dimensión transversal mínima de veinte (20) metros entre alineaciones.

2. Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de dieciséis (16) metros entre alineaciones.

3. El viario urbano secundario del municipio tendrá una dimensión transversal mínima de dieciséis (16) metros entre alineaciones.

4. El viario urbano local en áreas de baja densidad tendrá una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones. Se entenderá como viario local el que posea las siguientes características:

a. Estar servida al menos en uno de sus extremos por vías de carácter secundario.

b. Limitación de velocidad a treinta (30) km/h.

c. Servir áreas residenciales con edificación retranqueada al menos en tres (3) metros o unifamiliar no retranqueada.

5. Los viales para ámbitos menores a los descritos en los apartados anteriores deberán tener una dimensión transversal mínima de nueve (9) metros entre alineaciones. Se define como viario de ámbito menor el que posea las siguientes características:

a. Longitud inferior a setenta (70) metros.

b. Servir a un máximo de veinte (20) viviendas.

c. Estar servida en sus extremos por vías de carácter local con doble sentido de circulación.

- d. Limitación de velocidad a treinta (30) km/h.
- e. La fachada de la edificación se retranquea al menos en cuatro (4) metros.
- 6. Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados anteriores.

Artículo 12.3. El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada.

- 1. El dimensionado del número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.
- 2. En general el viario principal y el secundario tendrá un mínimo de dos (2) carriles de circulación.
- 3. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario principal, industrial y secundario. El tratamiento compartido o de coexistencia de tráfico será preceptivo en los viarios de ámbito menor.
- 4. En general, las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta trescientos (300) centímetros como mínimo o cuatrocientos veinticinco (425) centímetros como máximo. Los valores mínimos y máximos para cada tipología de viario se indican en el anexo II.

Artículo 12.4. El espacio reservado a la circulación peatonal. Los Acerados.

- 1. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.
- 2. En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- 3. Las dimensiones de los Acerados expresadas en los siguientes apartados se entenderán referidas a una sola margen del viario de las dos que en general lo componen.
- 4. Los Acerados estarán compuestos al menos por dos bandas funcionales:
  - a. Banda de circulación peatonal. Destinada al tránsito, libre de obstáculos, de peatones y personas de movilidad reducida. La anchura mínima de esta banda será de ciento cincuenta (150) centímetros.
  - b. Banda de servidumbre. Es la zona del Acerado en la que se instalarán todos los elementos del viario público fijos o móviles que sobresalgan de la rasante proyectada (arbolado y jardinería, señalización, mobiliario urbano, contenedores, kioscos, marquesinas, alumbrado u otras instalaciones, etc). Las dimensiones de la banda de servicios será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante. En caso de existencia de arbolado la dimensión mínima de esta banda será de ciento veinte (120) centímetros. La banda de servidumbre se situará en la zona del Acerado más próxima a la calzada.
- 5. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima de la banda de circulación peatonal será de trescientos (300) centímetros.
- 6. No obstante, atendiendo a la especial configuración del centro del núcleo y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas Acerados cuya anchura mínima sea de cien (100) 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.
- 7. La pendiente transversal de los Acerados se establecerá entre el 1,50 y el 2,00%.
- 8. La pendiente longitudinal de los Acerados se adaptará a la de la calzada respetando los parámetros mínimos y máximos expresados en el anexo II.

Artículo 12.5. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos.

- 1. Los viarios principales no tendrán espacio reservado al estacionamiento junto a la calzada. En el resto de los viarios urbanos, salvo en los de carácter exclusivamente peatonal, podrán reservarse bandas laterales destinadas al estacionamiento de vehículos adosadas a la calzada, bien formando parte de la misma, bien formando espacios formalmente diferenciados.
- 2. Las bandas de estacionamiento deberán disponerse de tal forma que dejen libre las zonas próximas a las intersecciones viarias y que no interfieran en los recorridos peatonales o ciclistas.

3. El dimensionado de las bandas de estacionamiento se realizará teniendo en cuenta la dotación de plazas establecida por el planeamiento, el tipo de vía en que se localice, las características del vehículo y la maniobra de acceso a la plaza.

4. En relación al carril de circulación las bandas de aparcamiento pueden clasificarse en tres tipos:

a. En línea. Para el viario secundario y el local de ciento ochenta (220) centímetros y para el industrial de doscientos veinte (220) centímetros.

b. Oblicuos. Para el viario industrial la dimensión mínima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y para el secundario y el local de cuatrocientos veinticinco (425) centímetros.

c. En batería. Para el viario secundario y local la dimensión mínima será de cuatrocientos veinticinco (425) centímetros y para el viario industrial de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

5. La pendiente longitudinal y transversal de las bandas de aparcamiento se adaptará a la de la calzada contigua según los parámetros expresados en estas normas.

6. En las bandas destinadas al estacionamiento o en espacios libres públicos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. El número y características geométricas de las plazas se adaptará a los mínimos exigidos por la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 12.6. El espacio reservado a la circulación de bicicletas.

1. Los proyectos de urbanización de los sectores de suelo urbanizable sectorizado deberán incluir la definición de espacios reservados para la circulación de bicicletas en el viario urbano y en los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en el planeamiento.

2. Las zonas para la circulación de bicicletas, podrán crearse, bien delimitando un espacio específico en la calzada, bien yuxtaponiéndolas al espacio de circulación peatonal o bien creando una pista independiente del tráfico rodado y peatonal.

3. Las dimensiones las zonas reservadas para la circulación de bicicletas estarán comprendidas entre ciento veinticinco (125) y doscientos (200) centímetros para vías unidireccionales y entre doscientos veinticinco (225) y doscientos setenta y cinco (275) centímetros, para vías ciclistas bidireccionales.

4. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá preferentemente a la seguridad de ciclistas, peatones y vehículos, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

5. En los espacios destinados a la circulación de bicicletas se instalará la señalización horizontal, vertical o luminosa precisa para regular circulación entre los propios ciclistas y en las interacciones con el resto de los tráfico. Esta señalización garantizará las condiciones de seguridad e información de los usuarios del viario público.

6. En los proyectos de urbanización se reservarán espacios aptos para la instalación de dispositivos seguros y accesibles para el estacionamiento y amarre de bicicletas.

Artículo 12.7. El espacio compartido. Varios de coexistencia.

1. En los viarios en los que exista una gran limitación del espacio disponible, en los que las intensidades de tráfico no sean muy elevadas y en los que no exista un claro predominio de un tipo de tráfico sobre los demás se favorecerá la implantación de espacios de uso compartido y flexible del viario.

2. En los viarios de coexistencia de tráfico 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 empleándose una tipología de pavimentos resistente y homogénea.

3. 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.

4. Las bandas destinadas a la circulación de vehículos dentro de los viarios compartidos se dimensionarán estrictamente. 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.

Artículo 12.8. La pavimentación de los viarios públicos.

1. La pavimentación del viario público se realizará teniendo en cuenta el clima, el tráfico, la explanada y la disponibilidad de materiales locales, así como los factores que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. Las características superficiales de los pavimentos de los viarios urbanos deberán ofrecer resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, además de ajustarse a la normativa técnica específica de cada material y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las calzadas del viario principal y secundario se proyectarán con pavimentos continuos flexibles de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulares o de hormigón.

4. En las calzadas del viario de tipo local con baja intensidad circulatoria, y en los viarios de circulación compartida se favorecerán soluciones de pavimentación basadas en pavimentos homogéneos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales.

5. Las bandas formalizadas destinadas al estacionamiento de vehículos se pavimentarán diferenciadamente de los carriles de circulación, con pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales. Excepcionalmente podrá admitirse la prolongación de la pavimentación de la calzada a la banda de estacionamiento por motivos justificados de carácter funcional, urbanístico o topográfico.

6. En las bandas de circulación peatonal de los acerados se emplearán pavimentos de elementos modulares normalizados de hormigón prefabricado, de terrazo, de aglomerados de cemento o de piedras naturales. En estas bandas no se permitirá el empleo de pavimentos continuos. Las características de estos pavimentos 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.

7. Los acerados de nueva ejecución, y salvo que la edificación adyacente se encuentre consolidada, se confinarán interiormente mediante piezas prefabricadas.

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

9. Para el proyecto de los espacios reservados a la circulación de bicicletas se emplearán pavimentos continuos de mezclas asfálticas, pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado que garantizarán la regularidad superficial, la resistencia al deslizamiento y el drenaje. Estas bandas de circulación ciclista no quedarán confinadas con elementos que supongan un resalto con las bandas de funcionales adyacentes. En general, la coloración y textura proyectada para los pavimentos de las bandas para la circulación de bicicletas serán uniformes para todo el municipio. La coloración empleada para estas zonas se distinguirá claramente de las demás bandas del viario público.

10. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y los vehículos 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.

11. Las tapas de arquetas y registros de infraestructuras 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.

## Sección 2.ª El trazado del viario

### Artículo 12.9. El trazado en planta.

1. El trazado del viario urbano responderá a criterios de continuidad de la circulación, a través de una sucesión de alineaciones rectas y circulares de radio constante enlazadas entre sí en los puntos de igual tangencia.

2. En general, salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, para los acuerdos en planta del viario urbano no se emplearán clotoides de transición. Para radios menores de ciento cincuenta (150) metros se podrán emplear transiciones con curvas circulares de tres centros con relación entre radio máximo y radio mínimo de dos a tres.

3. Siempre que sea posible se mantendrá la alineación recta o del mismo radio de curvatura en cada tramo de viario comprendido entre dos intersecciones sucesivas.

4. Se aprovecharán las intersecciones para los cambios de curvatura. Las alteraciones de dirección del eje central se realizarán en el cruce de la forma más simétrica posible para resolver los pasos de peatones y ciclistas.

5. Los acuerdos entre las alineaciones de bordillos que confinan los acerados se realizarán con curvas circulares directas o transiciones con curvas circulares de tres centros. Los parámetros mínimos de trazado de estos acuerdos se exponen en la tabla del anexo II dependiendo de las características del viario afectado. En

cualquier caso, para cada tipología de viario, se garantizarán las condiciones de giro de los vehículos de servicio público (bomberos, recogida de basura, etc.).

Artículo 12.10. El trazado en alzado.

1. En los cambios de rasante del viario se introducirán acuerdos parabólicos de transición cuyo parámetro estará condicionado por exigencias de la velocidad de proyecto de la vía, visibilidad, confort y estética. Los parámetros mínimos se expresan en anexo II.

2. En general para el diseño en alzado del viario urbano se recomienda:

- a. Evitar crestas y valles demasiado cortos.
- b. No incluir pequeños cambios de pendiente que varíen una rasante continua.
- c. No diseñar curvas horizontales tras cambios de rasante.

3. Las pendientes longitudinales del viario urbano estarán comprendidas entre el 0,50 y el 6,00%. En tramos de longitud reducida del viario secundario y local podrán admitirse pendientes de hasta el 10%. Excepcionalmente y previa justificación motivada de la imposibilidad de cumplimiento de estos valores, podrán adoptarse pendientes longitudinales inferiores o superiores a los límites expresados con anterioridad.

4. La pendiente transversal de la calzada se establecerá entre el 1,50 y el 2,50%. Salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, no se emplearán peraltes que superen los valores anteriormente indicados.

Artículo 12.11. Las intersecciones giratorias.

1. Se considera especialmente apropiado el empleo de soluciones tipo giratorio para las intersecciones de los viarios en los que se presenten las siguientes circunstancias:

- a. Que el tráfico de los distintos ramales afluyentes sea similar.
- b. Que existan cuatro o más ramales de acceso.
- c. Que la zona de intersección posea una topografía sensiblemente horizontal.
- d. Que las intensidades de giros a la izquierda sean del orden de 1/3 del volumen total.
- e. Que las longitudes de trenzado sean apropiadas.

2. La isleta central será preferiblemente de geometría circular, aunque en determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso. En la tabla del anexo II se indican los diámetros mínimos de la isleta central en glorietas circulares.

3. El trazado de los ramales de entrada a la glorieta facilitará la reducción gradual de la velocidad, pero sin introducir modificaciones bruscas. El diseño de las salidas de la glorieta permitirá el despeje rápido de la misma, para ello los radios de las curvas de salida serán aproximadamente el doble de las de entrada.

4. La calzada anular tendrá un ancho mínimo de ocho (8) metros. En la tabla del anexo II se indican los parámetros mínimos para cada tipo de viario. Aunque en determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso.

5. La calzada anular se dispondrá con la pendiente transversal hacia el exterior con objeto de facilitar la percepción de la intersección, el drenaje y el empalme de las calzadas.

### Sección 3.<sup>a</sup> La urbanización de los espacios libres

Artículo 12.12. Condiciones generales.

1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2. Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:

- Jardinería y arbolado.
- Riego.
- Drenaje.
- Pavimentación.
- Alumbrado público.
- Mobiliario urbano.

- Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

3. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que pasen a la tutela del Ayuntamiento.

#### Artículo 12.13. Criterios de urbanización.

1. El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos de acuerdo con su posición en la ciudad y su destino dotacional. Se atenderá en su configuración a su condición de plaza urbana o jardín, parque urbano o parque suburbano.

2. Plaza urbana o jardín. Son espacios de dimensión reducida, localizados en el interior de la trama urbana, significando lugares de la organización urbana. En general estarán próximos al viario y forman un continuo con la red de calles de la ciudad. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

- a. Arbolado y jardinería ornamental con especies que refuercen el papel de este espacio en la trama urbana.
- b. Pavimentación con materiales similares a los utilizados en las calles peatonales y de tráfico compartido.
- c. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y según la dimensión los juegos de niños.

3. Parque urbano. Son los espacios así determinados por este Plan, que se localizan junto a las áreas urbanas y dan cobertura a las demandas de ocio, esparcimiento y paseo a los residentes en la viviendas y usuarios de las actividades limítrofes. La elección de estos lugares coincide con terrenos singulares por su posición topográfica, presencia de vegetación o recursos naturales o culturales, la preexistencia de vaguadas etc. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

- a. Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
- b. Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
- c. Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes.
- d. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.

e. Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones etc.

4. Áreas de Ocio. Son espacios de gran dimensión, localizados en el borde las áreas urbanas e incluso separadas de ellas. Tienen por misión destinar al ocio y esparcimiento de la población lugares de valor ambiental o paisajístico. Su diseño fortalecerá el paisaje con la incorporación de al menos:

- a. Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
- b. Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
- c. Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen.
- d. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.
- e. La ordenación de estos espacios preverá al menos:
  - Senderos y caminos peatonales y ciclistas.
  - Áreas de juego.
  - Áreas de picnic.
  - Zonas de acceso y aparcamiento.

#### Artículo 12.14. Condiciones de protección del arbolado y jardines.

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m desde el suelo, con tablones ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta Artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

8. Las masas arbóreas elementos y comunidades vegetales que se sitúen en espacio público, ya sea sistema general o local aunque no esté calificado como zona verde, deberá ser protegido y conservado; cuando sea indispensable la desaparición de algún ejemplar se hará justificadamente.

#### Artículo 12.15. Sistema de riegos.

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo.

Se aprovecharán las aguas procedentes de los depósitos de recogida de pluviales (si los hubiera) y de las aguas procedentes de la EDAR –siempre y cuando cuente con las autorizaciones que sean necesarias– (Estación Depuradora de Aguas Residuales) municipal, debidamente acondicionadas.

#### Artículo 12.16. Condiciones del suelo y las tierras.

1. Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.

2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.

3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaran, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

4. Las siembras de praderas se mantillarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los «compos» de basuras urbanas.

#### Artículo 12.17. Plantación y siembra.

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:

a. Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.

b. Demostrando la coincidencia del habitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

2. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

3. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

4. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especie a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

5. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

6. Los ajardinamientos a proyectar se aplicarán criterios de sostenibilidad, limitándose a proyectos de jardinería mediterránea, de bajo mantenimiento o xerojardinería en los que primarán el principio de máxima economía.

7. En caso de incluir praderas de césped se evaluará la utilización alternativa de cubiertas inertes decorativas o en todo caso la pradera se ajustará exclusivamente a la utilización de mezclas reconocidas como de bajo consumo de agua.

#### Artículo 12.18. Conservación de las superficies ajardinadas.

1. En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengán obligados a realizarlos.

2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

3. Las labores de ejecución y mantenimiento de parques y jardines públicos o privados de nueva construcción se realizarán siguiendo las prescripciones contempladas en las Normas Técnicas de Jardinería y Paisajismo aplicables en su caso.

4. Para tareas de remodelación y mantenimiento general de parques y jardines públicos se seguirán asimismo las prescripciones contempladas en las Normas Técnicas de Jardinería y Paisajismo aplicables en su caso.

#### Sección 4.<sup>a</sup> Equipamiento y mobiliario urbano

##### Artículo 12.19. Condiciones generales.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encarcelados en alguna de sus partes.

##### Artículo 12.20. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

1. En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

2. Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

3. En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

4. Las áreas de juego de niños contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.

5. Se cumplirán las previsiones contenidas en el Decreto 127/2001 publicado en el BOJA nº 66 del año 2001 Sobre mediadas de seguridad en parques y jardines.

##### Artículo 12.21. Papeleras y bancos.

1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.

2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

#### Sección 5.<sup>a</sup> Las infraestructuras y servicios urbanos básicos

##### Artículo 12.22. El dimensionado y la conexión de las redes.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras necesarias para implantar los usos previstos por el planeamiento. Para el cálculo de las demandas de cada uno de los servicios urbanos básicos en cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica correspondiente a cada infraestructura.

2. Los proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos y su conexión con las redes principales aptas para la alimentación. Estas conexiones, si fuera necesario, deberán extenderse fuera de la delimitación de los sectores.

##### Artículo 12.23. Red de abastecimiento de agua potable.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. Los proyectos de urbanización justificarán adecuadamente los consumos a abastecer y las condiciones de dimensionado y ejecución de las redes.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán redes 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.

3. En general, los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.

4. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa o compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

5. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto por las de la compañía suministradora.

6. Medidas complementarias de Calidad Ambiental:

a. Las Infraestructuras para el abastecimiento urbano se diseñarán de manera que quede garantizada una gestión integral y sostenible del ciclo del agua.

b. Las diferentes redes e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.

c. Se deben realizar obras para la reducción de las pérdidas en las redes de abastecimiento en baja (distribución dentro del núcleo de población) siendo el objetivo un mínimo de reducción del 10% anual. Además, se sugiere la creación de un sistema de información para detección de fugas en las redes de suministro debiendo realizarse en los primeros cinco años de vigencia del Plan.

d. Se aconseja fomentar el uso de agua no potable para usos tolerables debiéndose construir progresivamente almacenamientos de pluviales.

e. En el abastecimiento para usos no potables de las instalaciones, el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales.

Artículo 12.24. Red de saneamiento.

1. Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

2. Los proyectos de urbanización y de obras ordinarias introducirán progresivamente el sistema de saneamiento separativo. Motivadamente, y previo informe de la compañía suministradora, se justificará la imposibilidad técnica de establecer el sistema separativo en zonas concretas de la actuación.

3. Las parcelas localizadas en áreas con redes separativas contarán arquetas de vertido claramente diferenciadas e identificadas para aguas residuales y para las aguas pluviales y de drenaje.

4. Las redes de saneamiento discurrirán por viarios de titularidad pública. Justificadamente, por razones urbanísticas o estrictamente constructivas, podrá admitirse la instalación de redes por zonas verdes públicas.

5. En general, el trazado en planta de las redes de aguas pluviales se ajustará al eje de la calzada mientras que las de aguas residuales se instalarán bajo cada uno de los dos acerados sirviendo a las edificaciones contiguas. En el viario principal y viario con segregación de calzadas podrán disponerse varios colectores de aguas pluviales que sirvan a cada una de las márgenes del viario.

6. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa o compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 12.25. Alumbrado público.

1. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes.

2. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, cumpliéndose los mínimos establecidos en el anexo II. En los proyectos de urbanización se estudiará especialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas.

3. Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que 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.

4. 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 igual o inferior a doce (12) metros.

5. 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. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas. Se utilizarán relojes astronómicos y sistemas de telegestión.

6. Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

7. Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

8. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Las potencias de las lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo, disminuir las molestias en las viviendas y fomentar el ahorro energético.

9. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

10. Las actuaciones urbanizadoras deberán incluir la dotación de alumbrado público en las calles y espacios públicos, adecuada a las necesidades de iluminación según el tipo y función del espacio, y proyectada de acuerdo con las técnicas más adecuadas para evitar la contaminación lumínica del cielo nocturno.

11. Es recomendable la adopción de medidas reductoras de flujo luminoso a partir de ciertas horas de la noche, con alumbrado reducido o de vigilancia, pues contribuirá a reducir la contaminación ambiental por este concepto.

Artículo 12.26. Las infraestructuras para el suministro de energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos a implantar, Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.

2. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

3. Serán de aplicación las Normas Técnicas de construcción y montaje de las instalaciones eléctricas de distribución de Sevillana-Endesa o de la compañía suministradora del servicio vigente en cada momento.

4. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes eléctricas se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Cuando las redes existentes en el ámbito a reurbanizar sean ya subterráneas se renovarán los conductores, salvo cuando se justifique su improcedencia técnica o reciente mejora.

5. 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.

6. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones eléctricas aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar en alta, en media y en baja tensión. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas en alta tensión con la actuación urbanizadora.

7. Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. Sólo en casos estrictamente necesarios y justificados se preverán centros de transformación en espacios públicos que habrán de ser subterráneos.

Artículo 12.27. Las redes de telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.

2. El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, y dando audiencia a los interesados, podrá establecer, de acuerdo con la legislación estatal, la obligación de compartir emplazamientos por parte de diferentes operadores, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos. La obligación de compartir puede desestimarse si se justifica la imposibilidad técnica, o si las condiciones no son razonables, o bien si el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre los límites de exposición del uso compartido, pueda ser superior al de las instalaciones por separado.

3. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

4. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones de telecomunicaciones aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas con la actuación urbanizadora.

5. Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.

6. En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y arquetas de registro correspondientes para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación.

#### Artículo 12.28. Red de riego.

1. Los proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado del viario urbano y de los espacios libres. Las condiciones de diseño de los elementos de mobiliario urbano seguirán criterios de uniformidad para las distintas áreas de la ciudad.

2. Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicas, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

3. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

4. Se proyectarán instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. El proyecto, ejecución y legalización de estas instalaciones se adaptará a la normativa hidrológica vigente.

#### Artículo 12.29. Coordinación de los servicios urbanos básicos.

1. Los proyectos de urbanización establecerán el orden de disposición de los servicios y sus elementos de registro en el espacio público. Las dimensiones de los acerados serán las suficientes para alojar todos los servicios urbanos previstos, con las condiciones de separación e instalación establecidas en sus normativas técnicas específicas.

2. En general, los servicios urbanos se distribuirán de forma que las redes que más acometidas requieran queden más próximas a las bandas de edificación, quedando las redes de transporte y el alumbrado público en la zona más exterior del acerado.

3. Se recomienda la inclusión en los proyectos de urbanización de un plano conjunto de servicios urbanos a implantar, con la definición en planta de los trazados y ubicación de arquetas y elementos singulares de cada infraestructura.

4. En los proyectos de urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable no se construirán elementos que puedan deteriorarse durante la fase posterior de edificación. Es recomendable, siempre que sea posible, reservar libre de servicios el último metro del acerado hasta la construcción de los edificios.

#### Artículo 12.30. Otras condiciones a la Ejecución de la Urbanización.

1. Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios a realizar.

2. Los materiales procedentes de la excavación de tierras en la parcela, así como de las obras de urbanización deberán ser reutilizados como material de relleno para la restauración de áreas degradadas o trasladados a vertedero autorizado. En ningún caso estos residuos podrán ser abandonados de forma incontrolada. La capa de tierra vegetal existente deberá utilizarse en el tratamiento de las zonas verdes previstas.

3. Se exigirá a los contratistas que los áridos necesarios para pavimentación, firmes, y para obra civil, así como los materiales de préstamo para rellenos, procederán de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

4. Se dispondrá de contenedores adecuados para la recogida de los distintos tipos de residuos de construcción generados durante la ejecución de las obras, debiendo ser entregados para su gestión al servicio municipal o mediante retirada por Gestor de Residuos Urbanos autorizado para posterior valorización de los mismos, según establece la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos.

5. Tanto en la fase de construcción como en la de funcionamiento, se estará a lo dispuesto por el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.

### Sección 6.<sup>a</sup> La urbanización del Conjunto Histórico de la ciudad

#### Artículo 12.31. Aplicación.

Las normas contenidas en la presente Sección serán de aplicación a las obras de urbanización interna del Conjunto Histórico.

#### Artículo 12.32. Directrices para la urbanización del Conjunto Histórico.

1. Los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del ámbito del Conjunto Histórico 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 con relación a las citadas Directrices de Urbanización.

2. Además de los aspectos técnicos y documentales de obligado cumplimiento, los proyectos de urbanización o de obras ordinarias que se redacten dentro del área central de la ciudad deberán:

- a. Tender a soluciones constructivas y acabados, que mediante la utilización de elementos y criterios semejantes de pavimentación, amueblamiento urbano y alumbrado público, permitan la identificación del área central como una zona con características de urbanización propias y de calidad, sin perjuicio de establecer tratamientos singulares a espacios que sus especiales condiciones urbanas o culturales así lo demanden.
- b. Favorecer y proteger al peatón, estableciendo itinerarios continuos y accesibles, especialmente en zonas en las que se prevea gran afluencia debido a la concentración de actividades comerciales o administrativas.
- c. Establecer secciones de tipo compartido en viarios no integrados en la red urbana principal en los que la sección mínima disponible sea inferior a setecientos (700) centímetros.
- d. Diseñar la sección transversal del viario y sus intersecciones de forma que garantice el acceso de los vehículos de transporte y servicios públicos que los utilicen habitualmente. En caso de que se proyecten soluciones que impidan o dificulten los recorridos de los servicios públicos deberán coordinarse con los servicios municipales competentes itinerarios alternativos de acceso.
- e. Establecer medidas de reducción de la velocidad de los vehículos, especialmente en las zonas de acceso al área central desde los viarios interurbanos y principales. Se favorecerá la delimitación de recintos identificados como zonas 30 o 15, en áreas con uso mayoritariamente residencial y viarios no integrados en la red urbana principal, en los que se limitará la velocidad a 30 o 15 km/h.

#### Artículo 12.33. Actuaciones integrales de reurbanización.

1. Las actuaciones de urbanización o de obras ordinarias que se ejecuten dentro del ámbito central de la ciudad deberán coordinarse con todas las compañías de servicio afectadas de forma que se minimice el número de intervenciones sobre el viario público.

2. El promotor de la actuación previo al inicio deberá recabar de las compañías suministradoras y servicios municipales afectados las necesidades de intervención y mejora en sus infraestructuras. Cuando varias compañías de servicio manifiesten la necesidad de intervención sobre una misma zona el Ayuntamiento actuará como coordinador y supervisor de la actuación.

#### Artículo 12.34. Adaptación de las infraestructuras.

1. Se prohíbe el tendido de nuevas redes de infraestructuras por las fachadas de las edificaciones, debiendo realizarse de forma subterránea.

2. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Área Central de Baeza deberán incluir el soterramiento todos los tendidos aéreos de infraestructuras existentes para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.

3. Las puertas de los contadores, cajas de acometida u otros registros que hayan de empotrarse en la fachada deberán estar revestidas exteriormente con los mismos materiales y acabados de ésta.

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

5. Los proyectos de rehabilitación o arreglo de la fachada de las edificaciones deberán ocultar, mediante el procedimiento constructivo idóneo según las características de la edificación, las redes aéreas existentes adosadas a la fachada.

6. Excepcionalmente, en suelo urbano y debido a preexistencias o condicionantes urbanísticos que impidan físicamente la materialización de las medidas descritas en los apartados anteriores podrá autorizarse el empleo de otras soluciones infraestructurales sustitutivas.

#### Sección 7.<sup>a</sup> Anexos de características del viario

#### Artículo 12.35. Anexos de características del viario.

ANEXO I. RESUMEN DEL TIPO DE VIARIO Y LOS ELEMENTOS QUE LO INTEGRARÁN

	VIARIO PRINCIPAL	VIARIO SECUNDARIO	VIARIO LOCAL ÁREAS URBANAS**	VIARIO DE ÁMBITO MEJOR***	VIARIO INDUSTRIAL
<b>VIARIO COMPLETO* (mínimo en metros)</b>	20	16	12	9	16
<b>CIRCULACIÓN VEHÍCULOS</b>					
Calzada, 1 carril y sentido único de circulación	no permitido	no permitido	recomendado	-	-
Calzada 2 o más carriles circulación	mínimo 2 carriles	mínimo 2 carriles	compartido recomendado	no permitido	recomendado
Tratamiento	segregado obligatorio	segregado obligatorio		compartido obligatorio	segregado obligatorio
<b>ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS</b>					
Bandas de aparcamiento mínimas	permitido puntualmente	mínimo 2 bandas	mínimo 1 banda	-	mínimo 2 bandas
Bandas de aparcamiento recomendadas	-	-	recomendado 2 bandas	recomendado 1 banda	-
<b>CIRCULACIÓN PEATONAL. ACERADOS</b>					
Banda circulación peatonal	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas
<b>CIRCULACIÓN CICLISTA</b>					
Unidireccional ligado a calzada de tráfico rodado o banda peatonal	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	-	-	recomendado 2 bandas
Bidireccional	-	-	recomendado	-	-
<b>ARBOLADO</b>					
Obligatoriedad plantación	SI	SI	SI	-	SI
Banda de arbolado	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	recomendado	mínimo 2 bandas

\* Dimension **MÍNIMA** en metros comprendida entre las alineaciones opuestas.

\*\* Se entenderá como viario local el que esté servido al menos en uno de sus extremos por vías de carácter secundario, la velocidad esté limitada a treinta (30) ~~K.m/h~~ y sirva a áreas residenciales con edificación retranqueada al menos en tres (3) metros o unifamiliar no retranqueada.

\*\*\* Se entenderá como viario de ámbito menor el que posea una longitud inferior a setenta (70) metros, sirva a un máximo de veinte (20) viviendas, esté servido en sus extremos por vías de carácter local con doble sentido de circulación, la velocidad esté limitada a treinta (30) ~~K.m/h~~ y la fachada de edificación esté retranqueada al menos en cuatro (4) metros.

ANEXO II. DIMENSIONES DE LOS ELEMENTOS QUE COMPONEN EL VIARIO

	VIARIO PRINCIPAL		VIARIO SECUNDARIO		VIARIO LOCAL AREAS URBANAS		VIARIO DE AMBITO MENOR		VIARIO INDUSTRIAL	
	MINIMO	RECOMENDADO	MINIMO	RECOMENDADO	MINIMO	RECOMENDADO	MINIMO	RECOMENDADO	MINIMO	RECOMENDADO
VIARIO COMPLETO* (m)	20	22-25	16	18-22	12	14-16	9	10-12	16	18-22
<i>* Dimensiones en metros comprendida entre las alineaciones opuestas.</i>										
<b>CIRCULACIÓN VEHICULOS</b>										
Calzada 1 carril y sentido unico de circulación(m)	-	-	3,25	3,50-3,75	3,00	3,25-3,50	-	-	3,75	3,75-4,25
Calzada 2 o más carriles circulación (m por carril)	3,25	3,50	3,00	3,25	2,75	3,00	2,75	3,00	3,50	3,50-3,75
<b>PARÁMETROS DE TRAZADO</b>										
Acuerdos circulares mínimos en planta para alineaciones de bordillo (m)	20,00	20,00-25,00	7,50	10,00-15,00	5,00	7,50-12,50	-	-	15,00	15,00-25,00
Pendiente longitudinal del viario (mínimo/máximo %)	0,50%/ 6,00%	1,00%	0,50%/ 8,00%	1,00%	1,00%/ 8,00%	1,50%	1,00%/ 8,00%	1,50%	0,50%/ 6,00%	1,00%
Pendiente transversal del viario (mínimo/máximo %)	1,50%/ 2,50%	2,00%	1,50%/ 2,50%	2,00%	1,50%/ 2,50%	2,00%	1,50%/ 2,50%	2,00%	1,50%/ 2,50%	2,00%
Parámetro acuerdo vertical parabólico, (k)( <del>km</del> ) (cóncavos y convexos)	1.000,00	1.500-2.000	600,00	1.000,00	300,00	600,00	-	-	600,00	1.000-1.500
Calzada anular en glorietas (m)	10,00	10,00-12,00	8,00	10,00-12,00	-	-	-	-	12,00	12,00-14,00
Diámetro interior de glorietas (m)	35,00	35,00-45,00	22,00	25,00-30,00	-	-	-	-	25,00	30,00-40,00
<b>ESTACIONAMIENTO VEHICULOS</b>										
Lineal(m)	2,25	2,5	2,25	2,5	2,25	2,30	2,25	2,30	2,25	2,25-2,50
Oblicuo (m)	4,50	4,75	4,25	4,25-4,50	4,25	4,25-4,50	-	-	4,50	4,50-5,00
Batería (m)	4,50	4,75	4,50	4,50-4,75	4,25	4,25-4,50	-	-	4,75	4,75-5,00
<b>CIRCULACIÓN PEATONAL, ACERADOS</b>										
Banda circulación peatonal** (m)	3,00	4,00-5,00	1,50	2	1,75	3,00	-	-	2,50	3,00-5,00
Banda de servidumbre sin arbolado** (m)	0,80	1,00	0,80	0,80	0,50	0,60	-	-	0,80	1,00
Banda de servidumbre con arbolado** (m)	1,50	2,00	1,35	1,50	1,00	1,20	-	-	1,50	2,00
<i>** Dimensiones mínimas en metros por cada fachada</i>										
<b>CIRCULACIÓN CICLISTA</b>										
Unidireccional	1,25	2	1,25	1,75	-	-	-	-	1,25 (*)	2
Bidireccional	2,25	2,75	2,00	2,50	-	-	-	-	2,25(*)	2,75
<b>ARBOLADO</b>										
Obligatoriedad plantación	SI	ambos acerados	SI	ambos acerados	-	SI	-	SI	NO	NO
Perímetros especies	18	22-24	18	20	18	20	18	22-24	-	-
<b>ALUMBRADO PUBLICO</b>										
Altura columnas/báculos	9,00	9,00-12,00	8,00	8,00-12,00	4,50	4,50-8,00	4,00	4,00-6,00	8,00	8,00-12,00
Apoyo iluminación peatonal (brazos/columnas)	SI	-	SI	SI	-	-	-	-	SI	-
Iluminancia media	30	30-40	25	30-35	15	20-25	20	20-25	25	25-35
Luminaria	VSAP	VSAP	-	VSAP	-	VSAP	-	VSAP	VSAP	VSAP
<b>AMUEBLAMIENTO URBANO</b>										
Bancos	SI	cada 50 m	-	NO	-	puntualmente	SI	cada 40 m	-	NO
Papeleras	SI	cada 50 m	SI	SI	SI	SI	SI	cada 40 m	SI	cada 50 m
Disuasión aparcamiento	-	puntualmente	-	puntualmente	-	puntualmente	SI	cada 2,00 m	-	puntualmente
<i>* Sólo en vías principales de acceso y distribución</i>										
<i>(*) Salvo que el Ayuntamiento considere más adecuada HM para el Conjunto Histórico o zonas de gran afluencia de público</i>										

## TÍTULO XIII

## PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL

## CAPÍTULO I

## DISPOSICIONES GENERALES

## Artículo 13.1. Contenido y alcance.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés municipal, histórico, arquitectónico, etnológico, arqueológico y urbanístico así como del paisaje urbano del municipio de Baeza.

## Artículo 13.2. Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del municipio de Baeza previstas en este Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA y de la LPHA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. Las determinaciones de ordenación urbanística del Conjunto Histórico, desde la perspectiva de su protección y puesta en valor incluyendo la catalogación de los elementos a proteger en dicho ámbito.
3. La identificación de los elementos de valor patrimonial y construcciones de interés en el ámbito exterior al Conjunto Histórico y resto del término municipal, incluyéndose listado y fichas de protección de los mismos.
4. La protección y cautelas del patrimonio arqueológico, incluyendo la delimitación de las zonas a cautelar con su correspondiente Listado, fichas de protección y normativa de aplicación.

## Artículo 13.3. Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Baeza los siguientes organismos y personas:

1. La Consejería de Cultura y Patrimonio, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.
2. El Ayuntamiento de Baeza, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
3. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

## Artículo 13.4. Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio previstas en este Plan, se consideran los siguientes medios económicos:

1. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.
2. La inversión directa Municipal.
3. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Baeza.
4. 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.
5. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
6. La subvención, con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Baeza a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

## Artículo 13.5. 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 en los contenidos que se relacionan a continuación, y, en consecuencia, los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Monumentos, Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas o de cualquiera otra de las tipologías de Bienes de Interés Cultural definidas en el artículo 25 de la LPHA así como la delimitación de los entornos que en su caso estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan General.

2. El presente Plan General recoge los contenidos urbanísticos o, en su caso, prevé los instrumentos de planeamiento de desarrollo necesarios para la protección del Conjunto Histórico de Baeza así como de los restantes bienes de interés cultural localizados en su término municipal, según lo establecido en el artículo 31 de la LPHA.

Artículo 13.6. 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.

## CAPÍTULO II

La ordenación estructural y pormenorizada en el municipio y su régimen de protección

Artículo 13.7. Elementos de valor que forman parte de la ordenación estructural.

1. El presente Plan General considera como bienes de valor que forman parte de la ordenación estructural a los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz localizados en el municipio de Baeza. Estos son los reconocidos por la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico Andaluz, al contar con expediente de declaración como Bien de Interés Cultural o estar inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en cualquiera de las tipologías establecidas en el artículo 25 de la LPHA.

La declaración de nuevos Bienes de Interés Cultural o su desclasificación no supone modificación del presente Plan o del Listado de Elementos Protegidos complementario al mismo.

2. El Conjunto Histórico de Baeza delimitado según Declaración de 1968 (Decreto de 10 de marzo de 1968) que contempla dos zonas, Zona Histórico Artística y Zona de Respeto, se considera un ámbito urbano de valor que forma parte de la ordenación estructural del núcleo de Baeza.

3. Relación de elementos de valor estructural incluidos en el Conjunto Histórico de Baeza:

Denominación	Situación Administrativa S/ Delegación Cultura JA	Resolución
Escribanías, Audiencia, Casa del Pópulo	BIC Monumento	Declarado 22/11/1919
Cerro del Alcázar	BIC Monumento	Declarado 25/06/1985
Palacio Jabalquinto	BIC Monumento	Declarado 03/06/1931
Antiguo Seminario S. Felipe Neri	BIC Monumento	Declarado 03/06/1931
Iglesia Catedral de Santa María	BIC Monumento	Declarado 03/06/1931
Ayuntamiento (Palacio Municipal)	BIC Monumento	Declarado 31/08/1917
Iglesia de San Andrés	BIC Monumento	Declarado 03/06/1931
Iglesia de San Francisco	BIC Monumento	Declarado 03/06/1931
Recinto amurallado	BIC Monumento	Declarado D. 22/04/1949 y 25/06/1995

4. Completan los elementos de valor estructural en el municipio de Baeza los siguientes elementos localizados en el ámbito exterior al Conjunto Histórico y resto del término municipal que se incluyen en el Listado y fichas de bienes de interés patrimonial protegidos por el presente Plan General:

Denominación	Situación Administrativa S/ Delegación Cultura JA	Resolución
Yacimiento Gil de Olid	BIC Zona Arqueológica	Declarado 21/09/2004
Castillo de Jarafe	BIC Monumento	Declarado BOE 05/05/1949 y 25/06/1985
Hacienda La Laguna	BIC Monumento	Declarado BOJA 26/06/2007

Denominación	Situación Administrativa S/ Delegación Cultura JA	Resolución
La Laguna	BIC Monumento (Incluido en expte. de La Laguna)	Declarado BOJA 26/06/2007
Puente sobre Río Torres	BIC Monumento (Incluido en expte. de La Laguna)	Declarado BOJA 26/06/2007
Fuente Nueva	BIC Monumento (Incluido en expte. de La Laguna)	Declarado BOJA 26/06/2007
Puente del Obispo	---	---
Puente de Mazuecos	---	---

5. Forman parte de la ordenación pormenorizada en el municipio de Baeza los demás edificios, construcciones y elementos protegidos que se incluyen en el Listado y fichas de Elementos Protegidos que complementan al presente Plan así como en el Catálogo del Plan Especial del Centro Histórico.

#### Artículo 13.8. Régimen de protección del Conjunto Histórico de Baeza.

1. El planeamiento urbanístico del Conjunto Histórico de Baeza debe desarrollar los contenidos establecidos en el art. 31 de la LPHA. A tal efecto, en el plazo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento de Baeza deberá redactar un nuevo Plan Especial del Centro Histórico, con fines exclusivos de Protección, procediendo asimismo a la revisión del Catálogo en dicho ámbito. Dicho Plan Especial responderá a las siguientes condiciones:

A) Ámbito: Abarcará las zonas histórico-artística y de respeto establecidas en su declaración, manteniendo el ámbito del Plan Especial de 1990.

#### B) Objetivos:

- Actualizar los contenidos de protección de acuerdo con los criterios y experiencias sobre conservación de cascos urbanos.
- Ajustar la protección a las particularidades del caso de Baeza y a la evolución que ha seguido la protección de su patrimonio desde la aprobación del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Mejora Urbana de Baeza de 1990.
- Acomodar los contenidos de protección a los exigidos por la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### C) Contenidos:

- a) La aplicación de las prescripciones contenidas en las instrucciones particulares si las hubiere.
- b) Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.
- c) La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.
- d) La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y establecerá las medidas correctoras adecuadas.
- e) Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.
- f) Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.
- g) La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado, que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.
- h) Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.
- i) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.
- j) La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.

2. En tanto se redacta el nuevo Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Baeza, se mantiene vigente, con carácter transitorio, el Plan Especial así como el Catálogo de protección del Centro Histórico

complementario a dicho Plan Especial aprobado definitivamente el 12 de julio de 1990. Las determinaciones del Plan Especial deben considerarse parte de la ordenación pormenorizada preceptiva del presente Plan General para el ámbito del Centro Histórico.

3. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el Plan Especial de 1990 que el Plan General asume transitoriamente son las siguientes:

- a. Calificación del Centro Histórico en diferentes subzonas de ordenanzas, estableciendo, con carácter general o para cada una de ellas las siguientes determinaciones:
  - Condiciones de parcelación.
  - Posición de la edificación en la parcela: fondo máximo edificable y retranqueos.
  - Tipologías edificatorias.
  - Edificabilidad.
  - Cubiertas y construcciones sobre cubierta.
  - Elementos permitidos y prohibidos.
  - Condiciones estéticas.
  - Condiciones de los usos.
- b. Establece la altura de la edificación y ordenanzas gráficas de protección de la imagen urbana en los espacios urbanos de mayor valor.
- c. Incorpora el Catálogo de elementos de valor histórico, arquitectónico o urbanístico a proteger en el Centro Histórico y la normativa de protección diferenciando niveles de protección.

Artículo 13.9. Prevalencia de las determinaciones del Plan General y modificaciones del PE del Centro Histórico de Baeza.

1. Con carácter general y de forma transitoria hasta su revisión, prevalecerán las determinaciones del PE sobre las del Plan General, no obstante, el Plan General incorpora directamente las modificaciones recogidas en el apartado siguiente.

2. Las modificaciones puntualmente operadas por el Plan General sobre el PE del Centro Histórico de 1990 se refieren a las siguientes determinaciones:

a) Normas urbanísticas y ordenanzas. Además de las modificaciones de las Normas de Protección Arqueológica ya recogidas en la presente normativa, se modifican diversos artículos de las ordenanzas de las zonas del Centro Histórico cuya nueva redacción se recoge en el artículo 11.11 y artículo 11.12 de las presentes Normas.

b) Calificación del suelo. Los cambios puntuales de la calificación de suelo se recogen en el plano de Ordenación Urbana 06 «Ordenanzas, Alturas y Ordenanzas Gráficas en el Ámbito del Plan Especial del Centro Histórico» y en el cuadro siguiente:

Situación	Calificación según PE 1990	Calificación según nuevo PGOU
Apertura de vial desde calle General Marchesi	Unidad núm. 2 Residencial ED 10 viv.	Uso residencial, zona de ordenanza Z-1 (unidad de actuación eliminada)
Ruinas de San Pedro en C/ San Pedro-Sta. Catalina	Unidad núm. 4 Equipamiento	Uso residencial, zona de ordenanza Z-1 (unidad de actuación eliminada)
Parcela en C/ de los Molinos	Tolerancia Industrial	Uso residencial, zona de ordenanza Z-4 (uso industrial inadecuado en el casco)
C/ La Gloria-C/ Antonio Machado	Tolerancia Industrial	Uso residencial, zona de ordenanza Z-3 (uso industrial ya sustituido por residencial)
Callejón de Ochoa-Plaza Requena	Tolerancia Industrial	Uso residencial, zona de ordenanza Z-1 (uso industrial ya sustituido por residencial)
Escuela de Turismo en Avda. Alcalde Puche Pardo	Equipamiento	Terciario, ordenanza T2 del PGOU (Escuela de Turismo Municipal y usos terciarios existentes)
Avda. Alcalde Puche Pardo	Equipamiento	SGEQ-S-BA-5 Nuevo Mercado (Se cambia el tipo de equipamiento previsto)
Avda. Andalucía, Parque Móvil de Obras Públicas	Equipamiento	- SGEL-BA-1 Ampliación Parque Leocadio Marín - Equipamiento Educativo, Ampliación Colegio «Ángel López Salazar» - Uso residencial, zona de ordenanza Ru del PGOU (Mantenimiento de las Viviendas de Obras Públicas)

Situación	Calificación según PE 1990	Calificación según nuevo PGOU
C/ Miguel de los Santos	Residencial	Equipamiento Docente existente «Colegio Antonio Machado» (Parcelas a ambos lados de la calle)
C/ Barbacana	Equipamiento	Uso residencial, zona de ordenanza Z-1 (Viviendas de Promoción Pública ejecutadas)
C/ Jaime Vicent Vives-Cuesta de San Benito	Viario (sin prever sistema de ejecución)	Uso residencial, zona de ordenanza Rm (Viviendas existentes ejecutadas)
C/ Argentina-Conexión Paseo Antonio Machado	Viario(sin prever sistema de ejecución)	Uso residencial, zona de ordenanza Z-1 (Vivienda existente ejecutada)
Parcela en Paseo Antonio Machado	Residencial Mixto	Residencial Mixto y Espacios Libres Privados. (Ejecutado)
Parcela en C/ Jorge Manrique (Colonia)	Espacio Libre (sin prever sistema de ejecución)	Uso residencial, zona de ordenanza Col y Espacio Libre Privado (vivienda existente)
Diversas parcelas en Colonias	Residencial Unifamiliar	Uso residencial, zona de ordenanza Col y Espacio Libre Privado.
Parcelas en C/ Huerta de San Antón	Residencial Unifamiliar y Viario (sin prever sistema de ejec.)	Uso residencial, zona de ordenanza Ru (Edificación ejecutada recientemente)
C/ Rodrigo Pérez de Molina	Residencial Unifamiliar	Espacios Libres (Ejecutados)
Parcelas junto a Iglesia de San Andrés	Espacios Libres (sin prever sistema de ejec.)	Uso residencial, zona de ordenanza Z-4 (Edificaciones existentes)
Diversos tramos de Muralla y Torreones	No identificados, incluidos en distintas zonas	Uso Equipamiento

c) Determinación de alturas. Afecta a las parcelas de calle San Ildefonso, núms. 11, 13 y 15.

Situación	Altura según PE 1990	Altura según nuevo PGOU
Calle San Ildefonso, núms. 11, 13 y 15	Altura, 2 plantas	La altura de 3 plantas fue acordada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 18.1.2007. (Se trata de unas casas que fueron demolidas por fuerza mayor, un accidente aéreo, y se han vuelto a reconstruir con la altura que tenían)

d) Áreas de intervención.

El Plan general elimina las unidades de actuación núm. 2 y núm. 4 del PE asignándoles la calificación y zona de ordenanza correspondiente. Asimismo, prevalecerán las determinaciones del PG en las nuevas áreas de intervención previstas por éste en el ámbito del PE. Dichas áreas son las siguientes:

- SUNC-BA-17, Mercado Municipal, Plaza de San Francisco (incluida en el ámbito del PE y en el Conjunto Histórico).
- SUNC-BA-20- C/ Julio Burell (incluida en el ámbito del PE y en el Conjunto Histórico).
- SUC-BA- ED-2, C/ Los Gatos (incluida en el ámbito del PE y en el Conjunto Histórico).
- SUNC-BA-7, Nuevo Mercado (incluida en el ámbito del PE y no incluida en el Conjunto Histórico).
- SUNC-BA-14 Cooperativa El Alcázar (incluida parcialmente en el ámbito del PE y no incluida en el Conjunto Histórico).
- SUNC-BA-15, C/Diego de Hoces-C/Sierra Morena (incluida parcialmente en el ámbito del PE pero no incluida en el Conjunto Histórico).

e) Delimitación de entornos de BIC.

Se suprimen las propuestas de entornos de BIC y propuestas de BIC recogidos en el PE, aplicándose los entornos previstos en el Plan General de acuerdo con la Disposición Adicional IV de la Ley 14/2007.

f) Ampliación del número de edificios protegidos en el Centro Histórico.

El Plan General amplía el número de edificios a proteger, que no habían sido incluidos en el Catálogo de 1990, asignándoles los niveles de protección previstos en el PE. Las fichas correspondientes, siguiendo el

mismo modelo de las fichas del Catálogo del PE, se incorporan en el documento de Ampliación del Catálogo del PE incorporado por el Plan General. Dichos edificios se identifican en el Plano 05. Protecciones en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico y Entornos de BIC. 1:1000.

g) Ampliación de contenidos de protección sobre dos edificios catalogados por el PE.

- En la ficha núm. 146, correspondiente a C/ Sacramento, núm. 36, se incorpora la protección de la bóveda apuntada y pinturas murales existentes.

- En la ficha núm. 460, correspondiente a C/ Enrique Moreno, núm. 12, se protege la capilla con pinturas murales existente.

h) Incorporación de otros elementos a proteger incluidos en el Listado de Bienes Protegidos del Plan General.

El Plan general protege directamente los Jardines de interés patrimonial así como los bienes de interés etnológico localizados en el ámbito del Centro Histórico. Dichos elementos se identifican en el Plano 05. Protecciones en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico y Entornos de BIC.

3. En las Disposiciones Finales de esta normativa se recoge la relación de artículos de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan Especial que quedan derogadas al ser modificadas por el Plan General.

Artículo 13.10. Régimen de protección de los Bienes Inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

1. Condiciones generales.

a. Los Bienes de Interés Cultural o inscritos en el CGPHA, así como los bienes propuestos como BIC por el presente Plan General estarán sujetos al régimen de protección que se deriva de los principios de la LPHA siéndoles de aplicación lo establecido en el Capítulo III de la misma. Con carácter general, las actuaciones sobre este tipo de inmuebles se rigen por lo establecido en los artículos 33 a 36 de la LPHA:

b. No se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, salvo que resulte imprescindible, y, en todo caso, previa autorización de la Consejería competente.

c. Se prohíbe la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos.

d. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles inscritos como BIC o perturbe su contemplación.

e. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones, para proceder a cualquier intervención que suponga alteración o cambio en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno.

f. Será necesario comunicar a la Consejería competente la realización de cualquier obra o intervención en bienes de catalogación general, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia.

g. La solicitud de autorización o la comunicación establecida anteriormente, deberá acompañarse del proyecto de conservación correspondiente a la intervención que se pretenda realizar.

h. Las actuaciones no sometidas legalmente al trámite de la licencia municipal que hubieren de realizarse en Bienes de Interés Cultural, en su entorno, o en bienes de catalogación general, requerirán asimismo autorización previa de la Consejería competente.

i. La incoación del procedimiento para la catalogación de un inmueble como Bien de Interés Cultural determinará la suspensión de las actuaciones que se estén desarrollando sobre el mismo, y de las licencias municipales de parcelación, edificación o demolición en las zonas afectadas, así como de los efectos de las ya otorgadas, hasta tanto se obtenga la autorización de la Consejería competente. La denegación de la autorización llevará aparejada la necesidad de proceder a la revocación total o parcial de la licencia concedida.

2. Régimen de las situaciones de ruina.

El régimen de las situaciones de ruina de los bienes inscritos, será el establecido en el artículo 37 de la LPHA:

a. La Consejería competente deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

b. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

c. En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa la autorización prevista en el artículo 33 de la LPHA. Las medidas que

se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

### 3. Régimen de las demoliciones.

El régimen de las demoliciones de bienes inscritos se regirá por lo establecido en el artículo 38 de la LPHA:

- a. No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente.
- b. Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
- c. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente conforme al artículo 30 de la LPHA.

### 4. Entornos.

Las declaraciones e inscripciones patrimoniales existentes para los BIC del municipio de Baeza no establecen dichos ámbitos por lo que desde el planeamiento se propone una delimitación que es la establecida por el PE de 1990 que queda recogida en el plano de ordenación correspondiente del Centro Histórico. Esta propuesta de delimitación de entornos constituye parte de la ordenación pormenorizada potestativa del Plan.

En todo caso, podrá ser de aplicación lo que establece la Disposición Adicional cuarta de la LPHA, para los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:

- a) Cincuenta metros en suelo urbano.
- b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

Este entorno podrá ser revisado mediante expediente de modificación de la declaración del Bien de Interés Cultural.

En el Plano de Ordenación núm. 05: Ordenación Completa. Protecciones en el Ámbito del Plan Especial del Centro Histórico se recogen las propuestas de entornos de los BIC monumentos declarados con anterioridad a la Ley de PHE de 1985 o por el Decreto de 1949 de instalaciones defensivas. Asimismo, se recoge en Anexo II de la Memoria de Ordenación la relación de parcelas catastrales que incluye cada uno de los entornos.

## CAPÍTULO III

### Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico

Artículo 13.11. Patrimonio Arqueológico. Definición y desarrollo normativo de la Carta Arqueológica.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 47 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo aguas territoriales españolas.

2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente indicados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que puedan suponer la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

3. De acuerdo con los principios de la LPHA son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar, todo ello de acuerdo con la legislación del Estado.

4. Una vez redactada la Carta Arqueológica del municipio de Baeza, el Ayuntamiento deberá proceder a la redacción de unas Normas Urbanísticas Complementarias o la figura de planeamiento que proceda para establecer las condiciones de protección arqueológica efectivas en su término municipal. Las Normas Urbanísticas Complementarias o la figura de planeamiento que proceda deberán estar aprobadas en un plazo inferior a 20 meses desde la Aprobación de la citada Carta Arqueológica.

5. Dichas Normas de Protección Arqueológica, en caso de contravenir las determinaciones urbanísticas del presente Plan General, requerirán la tramitación previa o simultánea de las modificaciones de planeamiento que correspondan en su caso.

#### Artículo 13.12. Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Baeza.

1. La anterior definición se aplica a cualquier sitio de interés arqueológico que pueda documentarse en el Término Municipal de Baeza.

2. Los suelos que se califiquen como yacimientos arqueológicos en el Término Municipal estarán sometidos al régimen definido en las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

3. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro, producto del hallazgo casual o como resultado de una actividad encaminada específicamente a la evaluación arqueológica de los suelos.

4. Según establece el Título V de la Ley 14/2007 de PHA, todo propietario de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos.

5. Quedarán suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable.

6. En el ámbito del Centro Histórico de Baeza se establecen diferentes zonas de protección arqueológica asignándose unas condiciones de prospección cautelara para cada una de ellas. Dichas Normas de Protección desarrollan los contenidos exigidos en el artículo 31.1.g) de la LPHA, como normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito del Conjunto Histórico declarado.

#### Artículo 13.13. Relación de Yacimientos arqueológicos del municipio de Baeza.

Los yacimientos arqueológicos quedan identificados en el plano de ordenación del suelo no urbanizable del término municipal. Se identifican por sus coordenadas UTM si bien debe considerarse como ámbito afectado por la protección un área circular de 300 (trescientos) metros de radio en torno al mismo.

	Identific. PGOU	Situación S/ Delegación Cultura JA
Gil de Olid	Zona Arqueológica	BIC Zona Arqueológica Resolución de 21.9.2004
Cortijo del Ahorcado	Y01	Listado Patrim. Inmueble
Cerro del Alcázar	Y02	Listado Patrim. Inmueble
Estación de Begíjar	Y03	Listado Patrim. Inmueble
San Buenaventura	Y04	Listado Patrim. Inmueble
Cerro del Chantre	Y05	Listado Patrim. Inmueble
Fuente de la Salud	Y06	Listado Patrim. Inmueble
Gil de Olid, Olivar	Y07	Listado Patrim. Inmueble
Hacienda La Laguna	Y08	Listado Patrim. Inmueble
Cerro Cerón	Y09	Listado Patrim. Inmueble
Villarpardillo	Y10	Listado Patrim. Inmueble
Piedra del Batán	Y11	Listado Patrim. Inmueble
Gil de Olid	Y12	Listado Patrim. Inmueble
Cerro Román	Y13	Listado Patrim. Inmueble
Cerro del Sombrerete	Y14	Listado Patrim. Inmueble
El Tesorico	Y15	Listado Patrim. Inmueble
La Rosaleda	Y16	Listado Patrim. Inmueble
Jarafe I	Y17	Listado Patrim. Inmueble
Jarafe II	Y18	Listado Patrim. Inmueble
Hacienda Mendoza	Y19	Listado Patrim. Inmueble

	Identific. PGOU	Situación S/ Delegación Cultura JA
Casería de Álamos Blancos	Y20	Listado Patrim. Inmueble
La Alcoba	Y21	Listado Patrim. Inmueble
Pozo Mayor	Y22	Listado Patrim. Inmueble
El Sombreroete	Y23	Listado Patrim. Inmueble
Cortijo de Nínchez	Y24	Listado Patrim. Inmueble
Mazuecos	Y25	Listado Patrim. Inmueble
C. Los Horneros	Y26	Listado Patrim. Inmueble
C. Los Jimenatos	Y27	Listado Patrim. Inmueble
C. El Acebuche	Y28	Listado Patrim. Inmueble
C. Cabeza Gorda	Y29	Listado Patrim. Inmueble
Cerro del Tosco	Y30	Listado Patrim. Inmueble
Cerro Blanco	Y31	Listado Patrim. Inmueble
Puente Mazuecos	Y32	Listado Patrim. Inmueble
Jeromo, Estación Elevadora	Y33	Listado Patrim. Inmueble

#### Artículo 13.14. Hallazgos Casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establece el artículo 50 de la Ley 14/2007 del PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en dicho artículo.

2. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Baeza será el establecido en el Título V, Patrimonio Arqueológico, Capítulo 11, Protección del Patrimonio Arqueológico, artículo 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA número 43 de 17 de marzo de 1995).

#### Artículo 13.15 Yacimientos Arqueológicos y Áreas de Interés Patrimonial radicados en Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. En los ámbitos de Áreas de Interés Patrimonial localizados en los suelos clasificados como No Urbanizables en cualquiera de sus modalidades, con anterioridad al inicio de cualquier actividad que implique movimientos de tierra, será necesario llevar a cabo una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica cuya protección es incompatible con los usos previstos por el planeamiento urbanístico general. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA número 134 de 15 de julio de 2003). La intervención arqueológica preventiva deberá realizarse con carácter previo a la aprobación inicial del planeamiento especial o a la presentación del proyecto de actuación en suelo no urbanizable cuando no fuera preciso el planeamiento.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado y urbanizables, en cualquiera de sus modalidades, donde se haya constatado la existencia de restos y/o elementos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra, hasta tanto se realice una intervención arqueológica preventiva que determine la posible existencia de restos y/o elementos de índole arqueológica. Dicha intervención deberá atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA número 134, de 15 de julio de 2003). Si como consecuencia de la intervención arqueológica la protección no fuera contradictoria con el planeamiento urbanístico, los terrenos se podrán destinar a cualquiera de los usos permitidos por el planeamiento. La intervención arqueológica preventiva deberá realizarse con carácter previo a la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo o a la presentación del proyecto de obras cuando no fuera preciso el planeamiento de desarrollo.

3. Cuando se trate de la implantación de un Sistema General, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquélla determine.

4. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el Artículo 13.18 de esta normativa.

Artículo 13.16. Régimen de Usos de los Yacimientos Arqueológicos y Áreas de Interés Patrimonial Radicados en Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. Los suelos clasificados como Urbano no Consolidado, Urbanizables y No Urbanizables que contengan yacimientos arqueológicos o Áreas de Interés Patrimonial en los que las intervenciones arqueológicas a realizar concluyan en que la protección arqueológica es incompatible con los usos previstos por el planeamiento urbanístico general se someterán al régimen de usos establecido en este artículo.

Se someterán también, al régimen de usos que se indica en los apartados siguientes, los yacimientos y Áreas de Interés Patrimonial identificados en suelo no urbanizable en cualquiera de sus categorías. En este caso los usos permitidos y los sometidos a autorización administrativa deberán ser conformes con las normas de la zona de suelo no urbanizable donde se ubicarán.

1.1. Usos Prohibidos:

- a. En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.
- b. Explanaciones, aterrazamientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico.
- c. Obras destinadas a la captación de agua.
- d. Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.
- e. Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.
- f. Paso de maquinaria, agrícola o de cualquier otra tipología o uso, con especial prohibición sobre las de gran tonelaje.
- g. Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.
- h. Construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.
- i. Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.
- j. Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.
- k. Construcciones y edificaciones públicas singulares.
- l. Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
- m. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- n. Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.
- o. Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hosteleras.
- p. Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.
- q. Todo tipo de obras de infraestructura, así como anejas, sean temporales o no.
- r. Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.
- s. El Ayuntamiento informará expresamente a los cazadores sobre la prohibición de establecer puestos, cobertizos o cualquier otra instalación relacionada con la actividad en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos.

1.2. Usos Permitidos:

- a. Reparación de vallados siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.
- b. Visitas, en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes.

1.3. Usos sometidos a Autorización Administrativa:

- a. Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo competente.
- b. Actividades orientadas a potenciar los valores del yacimiento arqueológico; es decir, actuaciones de investigación, conservación, protección, etc.
- c. Adecuaciones de carácter ecológico, recreativo o de cualquier otra índole: creación de parques, rutas turístico-ecológicas, instalaciones deportivas en medio rural, etc.
- d. Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.
- e. Tareas de restauración ambiental.

Artículo 13.17. Niveles de Protección de los Yacimientos Arqueológicos identificados en el Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

1. Como consecuencia de la Prospección Arqueológica superficial realizada las protecciones o actividades arqueológicas complementarias se establecen en las fichas de las unidades y sectores. Las actuaciones determinadas, conforme a su naturaleza, deberán ser ejecutadas con anterioridad al planeamiento de desarrollo o ser recogido por este.

2. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado, los sectores de suelo urbanizable y los sistemas generales que no contaran con Prospección Arqueológica previa en cumplimiento del art. 29.3 de la Ley 14/2007 del PHA deberán ser objeto de ella antes de su desarrollo.

Artículo 13.18. Actividades Arqueológicas en los yacimientos arqueológicos del término municipal de Baeza.

1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso mientras no se encuentre operativa la Carta Arqueológica del término municipal de Baeza, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. En función de los resultados de la intervención arqueológica la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto urbanístico que generó la actuación, o bien sobre la necesidad de establecer las modificaciones que garanticen la correcta preservación de los restos arqueológicos documentados.

3. Tal y como establece el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, los proyectos urbanísticos que afecten a bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico, a efectos del reparto de cargas urbanísticas, tendrán en cuenta la necesidad de conservar el Patrimonio Arqueológico en el momento de estimar aprovechamientos patrimonializables.

Artículo 13.19. Protección arqueológica del Centro Histórico de Baeza.

Con carácter transitorio hasta que se redacte la Carta Arqueológica del municipio de Baeza y como normativa complementaria a la establecida por el PE del Centro Histórico de 1990, y en el ámbito de éste, se aplicarán las siguientes normas:

1. Zonas de cautela arqueológica del centro Histórico.

Las zonas de mayor potencialidad arqueológica coinciden con el Conjunto Histórico de la ciudad, y se recogen en el plano de Determinaciones de ordenación del Centro Histórico. Estas zonas son las establecidas en el PE:

1. Áreas tipo A: Incluye las superficies con existencia objetiva y probada de restos arqueológicos de relevante importancia.

- Protección Integral: prohibición total para levantar cualquier tipo de edificación.

2. Áreas tipo B: Incluye las superficies con existencia probada de restos importantes con verificación previa de su valor.

- Protección Media- Alta: prohibición de abrir sótanos y semisótanos.

3. Áreas tipo C: Incluye las superficies con existencia de restos importantes pero pueden estar dañados. Verificación previa de su valor.

- Protección media: prohibición de abrir sótanos.

Excepcionalmente podrá abrirse sótano en la actuación prevista SUNC-BA-17 siendo preciso un estudio arqueológico previo como se recoge en la ficha correspondiente.

4. Áreas tipo D: Incluye las superficies con posibilidad de restos de importancia relativa.

2. Porcentajes de superficie a sondear.

En las zonas de cautela arqueológica anteriormente establecidas, cuando se pretendan realizar obras que supongan la remoción de terrenos, se deben realizar previamente las siguientes prospecciones obligatorias:

SUPERFICIE SOLAR	% SONDEOS	SUPF. MÍNIMA	SUPF. MÁXIMA
Menos de 100 m <sup>2</sup>	80%	Límites del solar o inmueble	80 m <sup>2</sup>
101 a 150 m <sup>2</sup>	80%	80 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
151 a 1000 m <sup>2</sup>	50%	120 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
1001 a 2000 m <sup>2</sup>	35%	500 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
2001 m <sup>2</sup> o superior	25%	700 m <sup>2</sup>	Parte proporcional

- El porcentaje de prospecciones depende de la superficie del solar y será obligatorio tanto en edificios catalogados como no catalogados.

- El establecimiento de las superficies a sondear implica un mínimo obligatorio, no obstante, la excavación en extensión o parcial de estos mínimos estará en función de las características que presente el relleno arqueológico: grado de conservación, alteraciones producidas, tipos de rellenos, profundidad del sustrato geológico, etc. y será determinada por la administración de Cultura.

- Los sondeos se plantean como el primer paso en el proceso de excavación. Dependiendo de los resultados obtenidos, la administración de Cultura podrá plantear la excavación en extensión del resto del solar.

### 3. Protección arqueológica y patrimonial de la muralla.

1. A los efectos de la necesaria protección del trazado y elementos emergentes de la muralla de la ciudad histórica de Baeza, las obras que deban llevarse a cabo en parcelas que incluyan en su interior restos de la misma o que puedan entenderse comprendidas en el trazado de ésta, requerirán informe previo de la Administración competente pues, a tales efectos, dichas parcelas se consideran integrantes del "entorno" del bien protegido.

2. En caso de que como resultado de nuevas intervenciones se detectasen restos significativos de la muralla, se procurará la incorporación de la misma a espacios públicos siempre que ello sea posible sin alterar la morfología histórica. Esta decisión será adoptada por la Administración competente en materia de Patrimonio. En caso de no ser viable dicha incorporación, o no entenderse adecuada por los conflictos morfológicos que ocasionase, se procurará integrarla adecuadamente en la edificación, documentándose los restos y favoreciendo la investigación, conocimiento y difusión de los mismos.

3. Los restos emergentes conocidos y nuevos que puedan encontrarse tienen la consideración de BIC por pertenecer al Recinto Amurallado que fue declarado Monumento según BOE de 5.5.1949 así como el Alcázar que fue declarado Monumento según BOE de 29.5.1985, y así quedan recogidos en el Catálogo del Plan General, por lo que sobre ellos será de aplicación lo regulado en las presentes normas de protección para este tipo de bienes.

4. En el plano de Ordenación 05. Protecciones en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico y Entornos de BIC, se recogen las parcelas afectadas por el trazado conocido e hipotético de la muralla a las que resultarán de aplicación las medidas de protección indicadas en los apartados anteriores.

### Artículo 13.20. Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica.

1. En atención a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán en todo caso un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a la consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según lo establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atenderá a lo establecido en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

4. Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del Término Municipal inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz podrán tener carácter puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán igualmente atenderse a lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

### Artículo 13.21. Infracciones y Sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985 PHE y 14/2007 PHA.

2. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985 PHE, en el Título XIII de la Ley 14/2007 PHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

## CAPÍTULO IV

## Normas de protección del patrimonio arquitectónico establecidas por el Plan General para el municipio de Baeza

## Sección 1.ª Disposiciones Preliminares

## Artículo 13.22. Protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. La protección del Patrimonio Arquitectónico del municipio de Baeza se realiza para dos ámbitos diferenciados:

- a. Ámbito del PE del Centro Histórico que comprende el Conjunto Histórico declarado según las condiciones establecidas en el Capítulo II del presente Título y remitido a su Catálogo como documento complementario al PE que se completa con la protección de nuevos elementos que se incluyen en la Ampliación del Catálogo del PE así como en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos establecido por este Plan.
- b. Ámbito exterior al Centro Histórico y resto del término municipal. El Plan General establece normas de protección generales así como la relación de elementos que deben ser protegidos mediante su inclusión en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos que complementa a este Plan General.

## Artículo 13.23. Ampliación de los edificios catalogados en el Centro Histórico.

1. Los edificios incluidos por el Plan General como ampliación del Catálogo del Centro Histórico se identifican en el Plano 05. Protecciones en el ámbito del Plan Especial del Centro Histórico y Entornos de BIC, y sus fichas se incorporan en el documento de fichas Ampliación del catálogo del PE.

2. Las condiciones de protección de los edificios protegidos por el PG en el Centro Histórico serán las mismas que establece el Plan Especial de 1990 para los distintos niveles de protección asignados, quedando asimiladas a todos los efectos a lo establecido en las Normas del PE.

## Artículo 13.24. Listado Urbanístico de Bienes Protegidos.

1. El Listado Urbanístico de Bienes Protegidos del presente Plan General supone el establecimiento de cautelas para la conservación de los edificios o elementos construidos con algún valor histórico o arquitectónico.

2. El Listado Urbanístico de Bienes Protegidos, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan.

3. El Listado Urbanístico de Bienes Protegidos está compuesto por las edificaciones que aparecen en los planos correspondientes de Ordenación del Suelo No Urbanizable y en los Planos de Ordenación Completa de los núcleos urbanos donde se identifican los ámbitos con la sigla correspondiente seguida del número asignado en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos. Asimismo se recogen en el Listado los yacimientos arqueológicos cuyas normas de protección se establecen en el capítulo 3 del presente Título.

4. Las tipologías de bienes incluidos en el Listado se identifican por la "letra" de la tipología, seguida del número de la ficha. Son las siguientes:

1. Yacimientos Arqueológicos: Y.
2. Jardines: J.
3. Construcciones rurales de interés: CR.
4. Fuentes y Manantiales: F.
5. Cruces: C.
6. Puentes: P.
7. Patrimonio Etnológico Et.

## Sección 2.ª Condiciones comunes de protección de los bienes incluidos en el Listado Urbanístico de elementos protegidos del Plan General

## Artículo 13.25. Condiciones de protección de los elementos protegidos.

1. Las condiciones de protección de los elementos incluidos en el Listado Urbanístico de Elementos Protegidos por el Plan General se regulan en los artículos siguientes.

2. Se exceptúan de esta regulación los yacimientos arqueológicos cuyas condiciones se establecen en el capítulo 3 del presente Título, sobre Protección Arqueológica.

Artículo 13.26. Condiciones de parcelación de los elementos protegidos.

Las parcelas o fincas en las que se sitúan las construcciones o elementos protegidos cumplirán las condiciones urbanísticas de parcela mínima correspondientes al régimen de suelo y a la zona de ordenación en la que se sitúan.

Asimismo las parcelas no podrán ser objeto de segregación o agregación que perjudique a ninguno de los valores que justifican su protección.

Artículo 13.27. Condiciones de Uso.

1. En las edificaciones protegidas se autorizarán los usos permitidos en la zona que se encuentran ubicados.

2. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio prohibiesen o autorizasen algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de zona.

3. Los elementos protegidos quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Condiciones Generales de los Usos. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente el uso al que sean destinados garantizando que dicho uso no disminuye ni altera los valores protegidos.

Artículo 13.28. Condiciones de edificación.

Las determinaciones de las fichas individualizadas del Listado prevalecerán sobre las correspondientes a la Zona de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

Artículo 13.29. 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.

### Sección 3.ª Condiciones de protección de Construcciones Rurales de Interés

Artículo 13.30. Definición y ámbito de aplicación.

1. Esta protección se asigna a aquellas construcciones que, situadas en el medio rural y asociadas generalmente a explotaciones agropecuarias, deben ser conservadas por sus valores arqueológicos, arquitectónicos, históricos, paisajísticos o etnológicos. Deberá garantizarse en cualquier caso el mantenimiento de sus elementos característicos o de especial valor.

2. Junto a las construcciones agrarias tradicionales se han incluido en esta categoría de protección los restantes elementos de valor histórico arquitectónico exteriores al Centro Histórico así como los localizados en los núcleos urbanos secundarios y término municipal.

3. Se establecen dos niveles de protección para las construcciones rurales de interés, en función del valor patrimonial de los mismos. Todos estos elementos quedan identificados en el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable como «Construcciones Rurales» y su correspondiente nivel de protección, así como en los Planos de Ordenación Completa de los núcleos urbanos correspondientes.

4. Construcciones rurales con protección de nivel I. Se trata de las construcciones rurales de mayor interés, reflejadas en las fichas correspondientes del Listado de Bienes Protegidos por el Plan General. Para estas edificaciones se deberán proteger en cualquier caso los elementos de valor señalados en sus fichas correspondientes incluidas en el Listado de Bienes Protegidos por el Plan General. Su relación es la siguiente:

R - 01 Cortijo Vega Santa María

R - 02 Ermita de La Yedra

R - 03 Cortijo de San Buenaventura

R - 04 Cortijo Nínchez

R - 05 Cortijo Gil de Olid

R - 06 Cortijo Hacienda Mendoza

R - 07 Casa Perales

R - 08 Castillo-Cortijo Jarafe . Declarado BIC Monumento. Declarado BOE 5/05/1949 y 25/06/1985

R - 09 Hacienda La Laguna . Declarado BIC Monumento. Declarado BOJA 26/06/2007

R - 10 La Laguna . Declarado BIC Monumento. Declarado BOJA 26/06/2007

R - 11 Salinas de Las Escuelas

R - 12 Iglesia de Las Escuelas

R - 13 Central Hidroeléctrica Puente del Obispo

R - 14 Arca del Agua

5. Construcciones rurales con protección de nivel II. Se recogen en este nivel de protección las construcciones rurales de las que no existen estudios documentales, si bien son reconocidas como construcciones que presumiblemente tienen carácter histórico y por tanto pueden poseer valores patrimoniales. Su relación es la siguiente:

- R - 15 Cortijo El Cuartelillo
- R - 16 Cortijo El Pelotar
- R - 17 Cortijo Don Bernardino
- R - 18 Huerta de Peralitos
- R - 19 Cortijo Santo Domingo
- R - 20 Cortijo Boticario
- R - 21 Cortijo Ahorcado
- R - 22 Cortijo La Marota
- R - 23 Estación de Bombeo y Ruinas
- R - 24 Cortijo La Orden
- R - 25 Cortijo El Plantío
- R - 26 Estación Garcéz-Jimena
- R - 27 Cortijo Villa Rodríguez
- R - 28 Cortijo Las Terreras
- R - 29 Fábrica de Harinas. Vega de Santa María
- R - 30 Cortijo La Monja
- R - 31 Cortijo Las Montoras
- R - 32 Cortijo El Chortal
- R - 33 Cortijo Nuevo Chortal
- R - 34 Cortijo Buenavista
- R - 35 Casa de Ocón
- R - 36 Cortijo Doña Mencía
- R - 37 Venta Vistalegre
- R - 38 Cortijo Villapardillo
- R - 39 Cortijo del Pelotoso
- R - 40 Cortijo del Tosco
- R - 41 Cortijo Las Casillas
- R - 42 Cortijo Herradura
- R - 43 Cortijo Las Manillas
- R - 44 Cortijo Cañaveral
- R - 45 Cortijo Corbera
- R - 46 Cortijo Serrana (Fuera T.M.)
- R - 47 Cortijo de las Ventanas
- R - 48 Cortijo Banderas
- R - 49 Cortijo La Rueda
- R - 50 Cortijo Ochoa
- R - 51 Cortijo de Berzas
- R - 52 Cortijo Berlanga
- R - 53 Cortijo del Gordal
- R - 54 Cortijo Cerro Caballo
- R - 55 Cortijo El Cazar
- R - 56 Casa del Distribuidor
- R - 57 Casa de Las Minillas
- R - 58 Casa de La Gramática
- R - 59 Casa de Los Sánchez
- R - 60 Casa de La Tenienta
- R - 61 Casería de los Céspedes
- R - 62 Casa Doña Mencía
- R - 63 Casa Santa
- R - 64 Cortijo Vistalegre
- R - 65 Casa Acuña
- R - 66 Casería Álamos Blancos
- R - 67 Casa de Navarrete

- R - 68 Casa del Carrascal
- R - 69 Casa del Mijo
- R - 70 El Cortijuelo
- R - 71 Casa de La Encina
- R - 72 Cortijo Tío Haro
- R - 73 Cortijo Sombrerete
- R - 74 Cortijo San Juan Evangelista
- R - 75 Cortijo Nuevo La Laguna

#### Artículo 13.31. Condiciones Particulares Derivadas de la Protección.

1. Las construcciones rurales comprendidas tanto en el Nivel I como en el Nivel II de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, de reforma menor, reforma parcial, reforma general o de obras de ampliación, siempre y cuando dichas obras sean coherentes con los objetivos de protección de las edificaciones de mayor valor así como con las características básicas de implantación, organización y tipología general.

2. Para las construcciones rurales de Nivel I además, deberán respetarse en su caso, las determinaciones particulares establecidas en las fichas individualizadas.

3. Asimismo, para ambos niveles de protección, y al efecto de establecer la idoneidad de la intervención pretendida con los valores del bien protegido, y cuando las obras tengan un alcance mayor a las de mera conservación, los proyectos deberán documentar y justificar la existencia o no de valores, así como la idoneidad de la solución propuesta. Para ello:

- Previamente a la concesión de la licencia, se deberá aportar una Memoria previa de intervención. Esta documentación técnica será necesaria para identificar los valores patrimoniales y consistirá en memoria explicativa de las características históricas, tipológicas, constructivas y etnológicas del conjunto edificado así como de los demás espacios libres que conforman la finca. Asimismo se describirán las condiciones de uso de los espacios, su estado de conservación y características constructivas mediante levantamientos planimétricos a escala adecuada y reportajes fotográficos. Dicha Memoria justificativa de la intervención deberá asimismo realizar un análisis de lo existente y explicar la organización del conjunto y los elementos de valor identificados.
- Conjuntamente con el análisis de la situación actual en la memoria previa se presentará la propuesta de intervención que deberá justificar su adecuación y coherencia con la debida protección y fomento de los valores identificados.
- A partir de esta documentación previa, los servicios técnicos municipales deberán valorar la adecuación o inadecuación de la propuesta presentada, emitiendo el oportuno informe que será comunicado al interesado y con carácter previo a la solicitud de la licencia. En caso de desacuerdo o si así lo estima conveniente el Ayuntamiento, se pedirá informe a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

4. Los usos permitidos serán acordes con la regulación del suelo no urbanizable en el que se sitúan así como con el uso al que fueron destinados originariamente.

5. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de otros usos no residenciales, adecuados al carácter de las edificaciones, si con ello se consigue la conservación, integración y puesta en valor de los elementos catalogados.

6. Las intervenciones sobre los bienes declarados BIC o sobre sus entornos requerirán autorización previa de la Consejería de Cultura. Así mismo será necesario comunicar al Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, la realización de cualquier obra o intervención en bienes de Catalogación General.

#### Sección 4.ª Condiciones de protección de fuentes, cruces y puentes

#### Artículo 13.32. Condiciones de Protección.

1. Todas las edificaciones incluidas en esta categoría son las identificadas en el plano de Ordenación territorial: Zonas de Suelo No Urbanizable. Asimismo se representan en los planos de ordenación completa de los núcleos urbanos correspondientes.

2. Estas construcciones sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado. Excepcionalmente, en caso de pérdida por fuerza mayor, podrán ser objeto de obras de reconstrucción. Asimismo, cualquier intervención sobre las mismas deberá contar con análisis histórico artístico, arqueológico y etnológico previo como contexto de referencia en el que se justifique la idoneidad de la intervención patrimonial pretendida. Dicho estudio contará al menos con: Memoria histórica, artística, arqueológica y etnológica. Levantamiento arquitectónico de planos de planta, secciones y alzados. Documentación fotográfica del elemento y de su contexto paisajístico. Memoria justificativa de los valores patrimoniales así como de la adecuación de la intervención pretendida sobre el elemento protegido.

3. En suelo no urbanizable, cualquier edificación que pretenda realizarse en un entorno de 25 metros de radio en el caso de las Fuentes y Cruces, y de 100 metros en el caso de los puentes, deberá justificar la integración visual y paisajística con el bien objeto de protección. A tal efecto se dispondrán elementos vegetales o espacios ajardinados que atenúen en su caso el impacto visual que se pudiese ocasionar a la contemplación del bien.

4. Las cruces localizadas en los núcleos urbanos se integrarán en espacios libres y ajardinados. Justificadamente, si la ordenación urbana así lo requiere, podrá autorizarse su desplazamiento a un entorno inmediato para posibilitar su integración.

5. Para las Fuentes se establecen dos niveles de protección en función del grado de conocimiento o documentación existente sobre las mismas. Las Fuentes de Nivel I de protección se encuentran suficientemente documentadas siendo recogidas en las fichas del Listado de Bienes Protegidos por el Plan General, por lo que, además de las condiciones de protección generales, deberán respetarse las condiciones particulares establecidas en las mismas.

6. Para las fuentes de nivel II de protección: se trata de construcciones de carácter histórico y patrimonial sobre las que se establece una actuación preventiva. El estudio previsto en el apartado 2., será el que deberá justificar la existencia o no de elementos particulares de valor a proteger.

7. Protección específica del Sistema Hidráulico de la Ciudad Histórica. Las obras que impliquen remoción de terreno y que afecten al trazado conocido de la red de abastecimiento de agua de la ciudad histórica de Baeza, requerirán la realización previa de una actividad arqueológica para verificar la existencia de restos de dicha red que deberá documentarse y procurarse su conservación, protección y puesta en valor. En caso de ser necesaria su destrucción ésta deberá contar con informe favorable de la Consejería de Cultura.

FUENTES	PGOU Identificación	Nivel de Protección	Situación Administrativa	Resolución
Sistema Hidráulico de la ciudad histórica	F00	Nivel I		
Fuente El Piojo	F01	Nivel I		
Tres Fuentes	F02	Nivel I		
Fuente Virgen de la Salud	F03	Nivel I		
Fuente Santuario La Yedra	F04	Nivel I		
Fuente El Fraile	F05	Nivel I		
Fuente La Pitarra	F06	Nivel I		
Fuente La Tenienta	F07	Nivel I		
Fuente Nueva	F08	Nivel I	BIC Monumento (Incluido en expte. de La Laguna)	Declarado BOJA 26/06/2007
Pilar de Gamesilla	F09	Nivel I		
Fuente de La Minilla	F10	Nivel I		
Arroyo Matadero	F11	Nivel II		
Huerto de Rascaviejas	F12	Nivel II		
Salobreja	F13	Nivel II		
Cerro Palma	F14	Nivel II		
Cañada Rosal	F15	Nivel II		
Fuente El Rubio	F16	Nivel II		
Fuente Intendentia	F17	Nivel II		
Fuente El Olivar	F18	Nivel II		
CRUCES				
Cruz de la Asomada	C01			
Cruz de Baqueta	C02			
Cruz del Cementerio	C03			
Cruz del Jabonero	C04			
PUENTES				

FUENTES	PGOU Identificación	Nivel de Protección	Situación Administrativa	Resolución
Puente del Obispo	P01			
Puente de Mazuecos	P02			
Puente de Calatrava	P03			
Puente sobre Río Torres	P04	BIC Monumento (Incluido en expte. de La Laguna)		Declarado BOJA 26/06/2007

## Sección 5.ª Condiciones de protección de los Jardines

## Artículo 13.33. Protección de Jardines.

- Se recogen en esta categoría de protección los Jardines de interés incluidos en el Inventario de la Consejería de Cultura. Tendrán la misma protección aquéllos que pudieran incluirse en dicho Inventario con posterioridad a la aprobación del presente Plan General.

- Cualquier intervención que afecte a los jardines con propuesta de declaración de BIC deberá ser autorizada por la Administración competente en materia de Patrimonio.

- Los criterios de protección de dichos espacios serán la conservación de los elementos vegetales, arbóreos y de mobiliario que sean representativos de los valores patrimoniales, por lo que sólo serán admisibles aquellas intervenciones que tengan por objeto la recuperación y puesta en valor de los mismos. La obras de edificación que se realicen en las parcelas donde se sitúan dichos jardines no podrán alterar las relaciones espaciales y arquitectónicas establecidas entre ambos elementos.

Jardines de Interés Patrimonial en el Centro Histórico y Núcleo Urbano de Baeza	PGOU Identificación	Situación	Código Inventario JA	Propuesta del inventario de la JA
El Parque	J02	Carril Ctra. de lbros	J0265	
Parque Leocadio Marín	J21	C/ Antonio Machado	J0030	
Residencia Ancianos, Palacio Vela Mazán	J22	C/ Las Minas, 22	J0031	
Jardín calle Rojo	J23	C/ Rojo, 55	J0032	
Casa Garrido	J24	C/ Rojo, 69	J0033	Propuesta de BIC
Arca del Agua	J25	Avda. Puche Pardo	J0034	
Paseo de Constitución	J26	---	J0036	
Fundación Carmen Burgos	J27	Plaza Palacio	J0047	
Casa de los Lara	J28	C/ Julio Burel, 26	J0050	
Convento de la Encarnación	J29	C/ Imagen 13, 15	J0263	
Convento de la Magdalena	J30	C/ Magdalena, s/n	J0264	
Villa Mimosa	J31	Paseo las Montalvas	J0037	

Jardines de Interés Patrimonial en término municipal	PGOU Identificación	Situación	Código Inventario JA	Propuesta del inventario de la JA
Cortijo San Buenaventura	J01	Ctra. Baeza-La Yedra	J0035	Propuesta de BIC
Villa Arévalo	J03	Ctra. N-322 La Yedra	J0038	
Villa M.ª Luisa	J04	Ctra. N-322 La Yedra	J0039	
Villa San José	J05	Ctra. N-322 La Yedra	J0040	
Villa San Antonio	J06	Ctra. N-322 La Yedra	J0041	
Casa de Torrequebrada	J07	Ctra. La Yedra-Camino de Perovela	J0042	
Casería Fuente del Peral	J08	La Yedra	J0043	
Santuario de la Yedra	J09	Ctra. N-322 (La Yedra)	J0044	
Huerta de los Pinos	J10	Ctra. Baeza-La Yedra	J0045	

Jardines de Interés Patrimonial en término municipal	PGOU Identificación	Situación	Código Inventario JA	Propuesta del inventario de la JA
Cementerio de Baeza	J11	Camino de la Gramática	J0046	Propuesta de BIC
Casa de los Caños	J12	Ctra. Baeza-La Yedra	J0048	
Fuente de S. Buenaventura	J13	Ctra. Baeza-La Yedra	J0049	
Villa en La Yedra, núm. 14	J14	Ctra. N-322, pk-140	J0052	
Villa en La Yedra, núm. 16	J15	Ctra. N-322, pk-140	J0053	
Villa María, La Yedra, núm. 18	J16	Ctra. N-322, pk-140	J0054	
Villa Agustina, Casería de los Cristales, núm. 18	J17	Ctra. N-322, pk-140	J0055	
Villa Rojas	J18	Ctra. N-322, pk-140	J0056	
Villa San Luis	J19	Ctra. N-322, pk-140	J0057	
Jardín Hacienda La Laguna	J20	Carril a Vados de Torralba	J0051	

### Sección 6.ª Condiciones de protección del Patrimonio Etnológico

#### Artículo 13.34. Definición y ámbito de aplicación.

1. A efectos de su protección por el planeamiento urbanístico, se consideran bienes integrantes del Patrimonio Etnológico del municipio de Baeza los parajes, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades, modos de producción, incluida la actividad productiva, tecnológica y fabril, representativos de la identidad y tradición local.

2. El patrimonio etnológico recoge los elementos contruidos y bienes muebles en ellos incluidos, que pertenezcan a alguna de las tipologías que se relacionan a continuación, en función del uso o actividad tradicional que han desempeñado:

- a) El Agua en la Agricultura.
- b) La Agroindustria.
- c) Patrimonio Minero e Industrial.
- d) Arquitectura Civil, Residencial, Religiosa, Militar, Industrial.
- e) Obras Públicas y Comunicaciones.
- f) Elementos Naturales Urbanos.
- g) Otros Elementos Relacionados con la Cultura Tradicional.

3. El Plan General recoge en esta categoría de protección los bienes de carácter etnológico incluidos en el SIPHA de la Consejería de Cultura para el municipio de Baeza:

- Tahona El Comendador
- Molino Harinero El Comendador
- Hacienda La Laguna (Declarada BIC Monumento, BOJA 26/06/2007)
- Poblado de Puente del Obispo.

4. Asimismo, con carácter preventivo, tendrán la misma consideración aquéllos que pudieran incluirse en dicho Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la aprobación del presente Plan General, o en algún otro listado o inventario patrimonial que previamente sea comunicado por la Consejería de Cultura al Ayuntamiento de Baeza, y ello aún cuando no hayan sido declarados Bienes de Interés Cultural como Lugares Etnológicos.

#### Artículo 13.35. Condiciones de protección.

1. Al efecto de establecer la idoneidad de la intervención pretendida con los valores del bien protegido, y cuando las obras tengan un alcance mayor a las de mera conservación, los proyectos deberán documentar y justificar la existencia o no de valores, así como la idoneidad de la solución propuesta. Para ello:

Previamente a la concesión de la licencia, se deberá aportar una Memoria de intervención. Esta documentación técnica será necesaria para identificar los valores patrimoniales y consistirá en memoria explicativa de las características históricas, tipológicas, constructivas y etnológicas del conjunto edificado así como de los demás espacios libres que conformen la finca. Asimismo se describirán las condiciones de uso de los espacios, su estado de conservación y características constructivas mediante levantamientos planimétricos a escala adecuada y reportajes fotográficos. Dicha Memoria justificativa de la intervención deberá asimismo realizar un análisis de lo existente y explicar la organización del conjunto y los elementos de valor identificados.

Conjuntamente con el análisis de la situación actual en la memoria previa se presentará la propuesta de intervención que deberá justificar su adecuación y coherencia con la debida protección y fomento de los valores identificados.

A partir de esta Memoria previa, los servicios técnicos municipales deberán valorar la adecuación o inadecuación de la propuesta presentada, emitiendo el oportuno informe que será comunicado al interesado y con carácter previo a la solicitud de la licencia. En caso de desacuerdo o si así lo estima conveniente el Ayuntamiento, se pedirá informe a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

2. Los criterios de protección del Patrimonio Etnológico e Industrial suponen la conservación de los elementos construidos, espacios libres o demás elementos que sean representativos de los valores patrimoniales, por lo que sólo serán admisibles aquellas intervenciones que tengan por objeto la recuperación, integración y puesta en valor de los mismos.

3. Se exceptúa de este procedimiento el poblado de Puente del Obispo cuyos valores etnológicos radican en la concepción y fidelidad al poblado de colonización original, cuyos valores urbanos se protegen mediante las ordenanzas específicas previstas por el Plan General. Asimismo se exceptúa la Hacienda de La Laguna, sujeta a las condiciones de BIC Monumento.

#### Sección 7.<sup>a</sup> Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Protegidos

##### Artículo 13.36. Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Protegidos.

Las construcciones e instalaciones colindantes a elementos protegidos deberán adecuarse a las edificaciones objeto de protección, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianerías, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

#### Sección 8.<sup>a</sup> Normas de Procedimiento en los Edificios incluidos en el Listado Urbanístico de Bienes Protegidos

##### Artículo 13.37. Régimen de Licencias.

1. El Ayuntamiento de Baeza será competente para autorizar directamente las obras de edificación, excepto cuando previamente sea necesario la realización de actividades arqueológicas.

2. En el caso de obras de demolición se estará, además de lo regulado en este artículo, a lo dispuesto en el artículo siguiente.

3. Las construcciones rurales de interés así como los bienes de carácter etnológico quedarán asimismo sujetos al procedimiento de la Memoria previa de intervención establecido en el artículo 13.30 y artículo 13.34, respectivamente.

##### Artículo 13.38. Ruina y demolición.

1. La firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles incluidos en el Listado Urbanístico de Elementos Protegidos del presente Plan.

2. Será prevalente la conservación de los bienes protegidos, aun cuando se produzca su declaración de ruinas.

3. Sin perjuicio de lo anterior, y si por causas excepcionales resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el Listado de Edificios Protegidos que complementa el presente Plan General, no podrá otorgarse licencia para la demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles catalogados 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. Excepcionalmente podrán concederse ambas licencias de forma independiente cuando fuese necesaria la realización de una intervención arqueológica en el inmueble.

##### Artículo 13.39. Demoliciones o provocación de ruina.

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 Edificios 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.

## CAPÍTULO V

## Normas de Protección del Espacio Urbano

## Sección 1.ª Protección del Paisaje Urbano

## Artículo 13.40. Instrumentos para Proteger el Paisaje Urbano.

1. La conservación de la imagen de la ciudad tradicional así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

- a. El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones que quedan recogidas en este Título.
- b. El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, comprendidas en el Título IX como parte de las ordenanzas de edificación y uso de las distintas zonas urbanas de Baeza.
- c. Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.
- d. Las limitaciones a la publicidad exterior en el medio urbano en general.

2. En todo caso, en el ámbito del Centro Histórico serán asimismo de aplicación las disposiciones recogidas en el PE.

## Artículo 13.41. Definición de condiciones estéticas y ámbito de aplicación.

1. Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad o en el medio rural, como un bien cultural a custodiar.

2. Las condiciones que se señalan para la estética son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas o rústicas.

## Artículo 13.42. Protección de la cultura estética del medioambiente.

1. La defensa de la imagen y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas rústicas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier situación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad o del campo deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la ciudad o el campo. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen cultural heredada.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, se exigirá la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquellas dieran frente y otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

4. Las determinaciones o condiciones a que de lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en diagrama y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado a escala entre 1:500 y 1:200, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

## Artículo 13.43. Protección del ambiente urbano.

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

3. Las obras de restauración, conservación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados

habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o variantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan las características específicas del edificio, diferenciándola de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

6. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente; la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la desea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano o rural.

7. El ayuntamiento exigirá la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia de un estudio de visualización y paisaje en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

8. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

9. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en los que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

10. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

Artículo 13.44. Medianerías o paramentos al descubierto.

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

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

Artículo 13.45. Conservación de elementos visibles.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:

a. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.

b. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

## Sección 2.<sup>a</sup> Limitaciones a la Publicidad Exterior Situada en la Edificación

Artículo 13.46. Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior.

1. El Ayuntamiento de Baeza tramitará y aprobará una Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior.

2. Hasta tanto dicha Ordenanza sea aprobada, se aplicarán las condiciones establecidas en el artículo siguiente.

3. En el Centro Histórico se aplicarán las regulaciones de su Plan Especial.

## Artículo 13.47. Publicidad Exterior.

1. 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 de los núcleos urbanos quedarán regulados por las siguientes normas.

2. 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.

3. 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 mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.

No podrán ser luminosas.

4. 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 el Nivel I.

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.

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, cornisas 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.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. El Planeamiento de Desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del nuevo Planeamiento General.

1. Los Planes Parciales aprobados definitivamente de los sectores del suelo urbanizable correspondientes a los diversos planeamientos generales anteriores existentes en el municipio cuya ejecución urbanística ha culminado, quedan derogados a la entrada en vigor del presente Plan General, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados delimitados en el presente Plan General que se regulan conforme a lo previsto en el número dos y tres de este precepto.

La derogación del planeamiento de desarrollo anterior se realiza mediante la incorporación por el Plan General de la ordenación pormenorizada completa y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales. En aquellos casos en los que esta derogación se realiza mediante una labor de asunción, dichos Planes Parciales derogados servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los documentos integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos Planes Parciales.

2. Los Planes Parciales que se encuentren aprobados definitivamente correspondientes a los sectores del suelo urbanizable establecido por Planes Generales anteriores, permanecerán en vigor en todo aquello que no se opongan a las determinaciones contenidas en estas Normas.

Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización correspondientes a estos sectores, éstas deberán culminarse en el plazo establecido en la Disposición Transitoria Quinta.

Las áreas así consideradas por este Plan y sus determinaciones básicas se recogen en el documento FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE CONDICIONES DE ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO INCORPORADO Y URBANIZABLES ORDENADOS.

3. Los Planes Especiales de reforma interior del suelo urbano y los Estudios de Detalle del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del municipio, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados, quedan derogados aplicándose las mismas reglas que en el número uno anterior.

Las áreas así consideradas por este Plan y sus determinaciones básicas se recogen en el documento FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE CONDICIONES DE ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO INCORPORADO Y URBANIZABLES ORDENADOS.

#### Segunda. Parcelas en Suelo Urbano.

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se consentirán se edifiquen si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican.

#### Tercera. Edificaciones y Usos disconformes con el presente Plan.

##### 1. Edificación existente localizada en suelo urbano y disconforme con el presente Plan.

Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes a la aprobación del Plan que resultaren disconforme con el mismo, podrán ser del siguiente tipo:

##### a. Fuera de ordenanza.

Cuando las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes resultaren disconformes con alguno o algunos de los parámetros de la ordenanza asignada a la parcela donde se ubique la construcción, podrán realizar con carácter general cuantas obras fueran necesarias excepto las de ampliación.

##### b. Fuera de ordenación definida en las ordenanzas de zona.

Se actuará conforme lo establecido en cada caso o, en su defecto, de acuerdo con el apartado 1.a) de esta Disposición.

##### c. Fuera de ordenación.

Cuando las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes resultaren disconformes con las previsiones de apertura de viario, localización de dotaciones públicas y espacios libres de uso público; sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones. Cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

2. Edificación existente localizada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado y urbanizable no sectorizado y disconforme con el presente Plan, se sujetarán a las siguientes reglas:

Hasta tanto se redacte el instrumento de planeamiento correspondiente la edificación quedará en la situación de fuera de ordenación expresada en el apartado 1.b anterior.

3. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran construidas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo que, en su caso se regula en las presentes Normas.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

Si la disconformidad, no lo es el por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

#### Cuarta. Terrenos en proceso de ejecución urbanística.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, seguirán ejecutándose conforme a estos instrumentos de gestión así como a las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad que los legitime, salvo que del régimen particular establecido por este Plan se incluyeran estos suelos en nuevas unidades de planeamiento o ejecución. Las obras de urbanización pendientes en estos ámbitos, deberán culminarse en un plazo máximo de dos años. En otro caso, se procederán a sustituir el sistema de actuación adoptado previa declaración de incumplimiento.

#### Quinta. Plazos para la ejecución y la edificación de las actuaciones urbanísticas en desarrollo.

1. Plazos para culminar la urbanización. El plazo para urbanizar será el señalado en la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo y cuando éste no estuviera fijado de dos años a partir de la entrada en vigor del presente Plan.

2. Plazos para culminar la edificación. El plazo para edificar los solares localizados en las áreas de desarrollo de actuaciones urbanísticas será el señalado en la correspondiente figura de planeamiento de desarrollo y cuando éste no estuviera fijado de cuatro años a partir de la entrada de la finalización de la urbanización.

### DISPOSICIÓN FINAL

Queda derogado el Plan General Municipal de Ordenación Urbanística de Baeza aprobado definitivamente el 2 de octubre de 1997 y publicado en el BOP de fecha 25.10.1997, así como cuantos instrumentos se hayan aprobados para su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera, Disposición Transitoria Segunda y en los artículos sobre Ámbitos de Planeamiento Incorporados.

En el plazo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan General, el Ayuntamiento de Baeza deberá redactar un nuevo Plan Especial del Centro Histórico, con fines exclusivos de Protección, procediendo asimismo a la revisión del Catálogo en dicho ámbito con los contenidos expresados en el artículo 13.8.

En tanto se redacta el nuevo Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Baeza, se mantiene vigente, con carácter transitorio, el Plan Especial así como el Catálogo de protección de 1990 con las modificaciones puntuales introducidas por el presente Plan General recogidas en el art. 13.9 «Prevalencia de las determinaciones del Plan General y modificaciones del PE del Centro Histórico de Baeza». No obstante quedan derogados expresamente los artículos de las Normas Urbanísticas del PE que quedan sustituidos por la nueva redacción que de ellos se realiza en el artículo 11.12 «Condiciones de las zonas y modificación de las ordenanzas del PE» y artículo 11.13 «Condiciones Particulares de Zona de edificación en Colonia» de las Normas Urbanísticas del presente Plan General.