

## CAPÍTULO III

## Normas Básicas de los Usos

## Sección 1.ª Condiciones Comunes a todos los usos

## Artículo 9.124. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno, y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

## Artículo 9.125. Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.

2. Aparcamientos y garajes.

3. Usos complementarios, excluidos el alojamiento de personas, de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general.

4. En establecimientos de uso comercial únicamente se permitirá bajo rasante el uso de almacenamiento.

## Artículo 9.126. Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de las actividades cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

## Artículo 9.127. Actividades Toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos y urbanizables las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas y autorizables de acuerdo con la legislación ambiental, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

## Sección 2.ª Uso Residencial

## Artículo 9.128. Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.

b. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

c. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

3. Se permiten en general los siguientes usos:

a. Despachos profesionales, pequeñas oficinas, consultas médicas que no generen molestias o sean incompatibles con el uso de vivienda.

b. Talleres artesanales de superficie menor de quinientos (500) metros cuadrados.

c. Comercio destinado a venta directa y almacenes vinculados a la actividad comercial siempre que no superen los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie, dimensión que se podrá superar si se justifica su necesidad en relación con la superficie destinada a venta y se garantizan las condiciones de accesibilidad, carga y descarga y siempre que no se trate de una actividad de distribución.

- d. Talleres de reparación de vehículos y similares en las zonas exteriores al Conjunto Histórico, con una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados. Los destinados a reparación de automóviles deberán disponer en el interior de la parcela superficie suficiente para el estacionamiento de los vehículos.
  - e. Actividades de ocio y espectáculos tales como bares, cafeterías, restaurantes o similares.
  - f. Establecimientos hoteleros en cualquiera de los tipos pormenorizados.
4. Se prohíben aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las viviendas.
  5. Ningún establecimiento nuevo o existente, cualquiera que sea su situación, en zonas de uso predominantemente residencial, podrá producir ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, entre las 22h y las 8h con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de viviendas.

#### Artículo 9.129. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

#### Artículo 9.130. Relativas a las viviendas.

1. Toda vivienda dará, al menos con una estancia, a una fachada que dé a espacio público o patio de manzana con más de 18 m de lado. Se entienden como estancias, los estares, comedores, dormitorios, etc.
2. Los patios interiores de parcela serán de las dimensiones que se indican en la Normativa para las Viviendas de Protección Oficial. En ningún caso las dimensiones que se deban reservar para los patios interiores, podrán ser reducidas por vuelos, galerías, aleros, etc., que sobresalgan de las fachadas del patio.
3. Todas las estancias y cocinas tendrán ventilación directa a espacio público o patio interior de parcela.
4. Los cuartos de baño y aseos podrán ventilar por medio de conductos de aireación forzada o patios interiores de luces con superficies no inferiores a UN [1] m<sup>2</sup>.
5. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.
6. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m<sup>2</sup> de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 9.131. Programa de la Vivienda.

1. La vivienda dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.
2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida. No se permitirá el acceso directo a los aseos o dormitorios desde la sala de estar o comedor.
4. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares o bifamiliares las cocheras con un sólo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de las cocheras o garajes.

#### Artículo 9.132. Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos setenta (270) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos setenta (270) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 9.133. Dimensiones de los Huecos de Paso.

Toda vivienda dispondrá de al menos una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Artículo 9.134. Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones del Código Técnico de la Edificación y al 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. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15) y al menos uno de ellos será adaptado.

Artículo 9.135. Dotación de Aparcamientos.

1. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial para obras de nueva construcción, salvo que la parcela sea inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados o tenga una forma irregular que lo haga inviable, o bien la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4) metros, o esté situado en calles de cuatro (4) metros o menos de latitud. Se prohíben las cocheras en los edificios de vivienda colectiva.

2. En edificios de vivienda unifamiliar adosada se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda dentro de la parcela, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo pero que también podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera siempre que se garantice que los accesos individualizados a las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo.

3. Los edificios de vivienda unifamiliar o bifamiliar podrán disponer de cocheras o aparcamiento en sótano, será obligatoria la dotación mínima de plazas excepto en parcelas con edificación protegida, en este caso se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Conjunto, en el catálogo y en las medidas de protección establecidas para la edificación.

4. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.

5. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

### Sección 3.ª Uso Actividades Productivas

Artículo 9.136. Definición y Usos Pormenorizados.

El uso de actividades productivas es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas y técnicas basados en la investigación, el desarrollo y la innovación.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. El uso pormenorizado industrial comprende los siguientes usos:

A. Industrias no compatibles con el medio urbano del municipio de Baeza:

a. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 Mw.

b. Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.

c. Industria de productos minerales no metálicos (fabricación de hormigón, yeso, cemento).

d. Industria agroalimentaria.

B. Industria y almacenamiento localizadas en los sectores y áreas industriales determinadas por el Plan, las actividades que se citan a continuación deberán localizarse obligatoriamente en polígonos industriales:

a. Talleres de géneros de punto y textiles.

b. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

- c. Lavanderías.
- d. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
- e. Almacenes de abonos y piensos.
- f. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
- g. Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
- h. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.
- i. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

C. Talleres artesanales y pequeña industria, las actividades que se citan a continuación deberán localizarse obligatoriamente en polígonos industriales:

- a. Talleres de reparaciones eléctricas.
- b. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles
- c. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
- d. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

D. Talleres de mantenimiento del automóvil, las actividades que se citan a continuación deberán localizarse obligatoriamente en polígonos industriales:

- a. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
- b. Lavado y engrase de vehículos a motor.
- 2. Uso pormenorizado Actividades Avanzadas.

Comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en el empleo de nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo, aplicación y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación desarrollo e innovación.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos:

A. Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, que incluye las actividades siguientes:

- 1. Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.
- 2. Reproducción de soportes de grabación.
- 3. Desarrollo informáticos.
- 4. Radiodifusión y telecomunicaciones.
- 5. Desarrollo de la transmisión por cable.
- 6. Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

B. Servicios empresariales, que incluye las actividades siguientes:

- 1. Actividades relacionadas con bases de datos.
- 2. Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
- 3. Suministro de bienes y servicios digitalizados.
- 4. Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.
- 5. Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
- 6. Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.
- 7. Asesorías y consultorías a las empresas.
- 8. Servicios y oficinas en general.

C. Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes que incluye las actividades siguientes:

- 1. Centros de investigación.
- 2. Centros de información, documentación y asesoría.
- 3. Editoriales y empresas de creación audiovisual.
- 4. Empresas usuarias intensivas de conocimiento.
- 5. Actividades artísticas o de gestión cultural.

6. Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industria medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.

Artículo 9.137. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso productivo serán de aplicación:

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

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

Subsección Primera. Condiciones de la Industria en General

Artículo 9.138. Condiciones generales.

1. Condiciones Generales Relativas a los Vertidos.

- a. Para la correcta gestión de las aguas residuales será obligatoria la colocación de un pozo de registro o arqueta de control en la conducción de salida de efluentes para cada una de las naves del polígono industrial para permitir la toma de muestras individualizadas. Este hecho debe quedar plasmado en la planimetría de ordenación pertinente y deberán realizarse con anterioridad a la puesta en marcha de las actividades del polígono industrial.
- b. El Ayuntamiento es el organismo competente para realizar las tomas de muestras en las arquetas o pozos de registro de control y los análisis necesarios correspondientes para comprobar el cumplimiento de los requisitos de la Ordenanza de vertidos.
- c. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y que resulten aceptables por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
- d. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por la normativa vigente sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, las Ordenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

2. Condiciones Generales Relativas a las Emisiones de contaminantes a la atmósfera:

- a. Las emisiones de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles de emisión establecidos reglamentariamente: Ley 34/2007, de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera, Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación del Desarrollo y demás normativa que desarrolle o sustituya la anterior. En relación a las emisiones no canalizadas de partículas, se estará a lo dispuesto por el Decreto 151/2006, de 25 de julio.
- b. Se definirán las obligaciones de los titulares de actividades potencialmente contaminadoras recogidas en el artículo 55 de la Ley 7/2007, haciendo especial mención a la nueva autorización de emisiones regulada en el artículo 56 de la Ley 7/2007 y el artículo 13 de la Ley 34/2007.
- c. Hasta que se publique la normativa de desarrollo de la Ley 7/2007, GICA, en materia de protección de la contaminación atmosférica, las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- d. La evacuación de gases de las actividades incluidas en el Anexo 1 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental deberán cumplir con lo establecido en la normativa vigente para la toma de muestras, Orden de 18 de octubre de 1976.
- e. Los niveles de inmisión se registrarán por lo establecido en el Real Decreto 1073/2002, de 18 de octubre, sobre evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente en relación con el dióxido de azufre, dióxido de nitrógeno, óxidos de nitrógeno, partículas, plomo, benceno y monóxido de carbono, y las demás de general aplicación y por el Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente.

f. Cuando los niveles de inmisión de los contaminantes regulados en el Real Decreto 1073/2002 se vean superados, las Normas del municipio de Baeza deberán establecer medidas correctoras encaminadas a garantizar el cumplimiento de los niveles máximos de emisión de gases y partículas. Asimismo, quedará prohibida la concesión de cualquier tipo de Licencia o autorización de actividades que produzcan emisiones de gases y partículas al exterior cuando se den estas circunstancias.

3. Condiciones estéticas.

a. Las industrias que necesiten espacios abiertos para su proceso de producción, deberán desarrollar esta actividad en terrenos que no sean visibles desde los viales, y siempre permanecerán ocultos por cuerpos de edificación.

b. La tipología constructiva de las nuevas edificaciones que se proyecten será acorde con el medio e integrada en el paisaje, prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio.

c. Se incluirá un tratamiento de borde mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento, para la implantación de industrias de mayor incidencia ambiental negativa en el ámbito de los propios suelos productivos.

4. Condiciones Generales Relativas a la separación medianera.

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

5. Además de las anteriores condiciones generales se cumplirán el resto de medidas generales establecidas en el capítulo de Protección Ambiental de estas normas.

Artículo 9.139. Organización Interna de los Usos Industriales.

1. Servicios de Aseo.

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

2. Circulación Interior.

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

3. Dotación de Aparcamientos.

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

4. Carga y Descarga.

La carga y descarga se realizará en interior de las parcelas industriales para evitar de esta manera obstaculizar la calzada.

Artículo 9.140. Actividades industriales sometidas a procedimientos de calificación ambiental.

Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán en base a los siguientes criterios:

a. Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido, deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el área de sensibilidad acústica correspondiente.

b. Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c. Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Subsección Segunda. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Industriales

Artículo 9.141. Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

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

**Artículo 9.142. Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.**

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

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

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

**Artículo 9.143. Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.**

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

- a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una menor superficie.
- c. Deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados, estos residuos serán almacenados en envases homologados, acopiándose en sitio adecuado y una vez llenos serán recogidos o llevados a gestor autorizado. En ninguna circunstancia se verterá al suelo directamente y se cuidará del estado de los envases para evitar accidentes.

**Subsección Tercera. Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados Servicios Avanzados****Artículo 9.144. Condiciones de los Servicios Avanzados.**

Esta clase de uso podrá acogerse a las condiciones generales establecidas para el uso pormenorizado industrial o para las condiciones establecidas para el uso pormenorizado oficinas. En las áreas de uso global residencial, si la ordenanza de zona lo permitiera, los usos de servicios avanzados cumplirán las condiciones generales del uso pormenorizado oficina. En las áreas de uso global industrial se acogerán a las características del uso pormenorizado industrial o del uso pormenorizado oficinas de acuerdo con lo previsto en el planeamiento de desarrollo.

**Artículo 9.145. Condiciones de los espacios destinados a Servicios Avanzados.**

1. Las condiciones que han de reunir serán las indicadas en los apartados siguientes:
  - a. La altura libre de planta, en edificios de Uso exclusivo será de tres (3) m, en los restantes la indicada en la normativa particular de cada zona, pero nunca inferior a los dos con sesenta (2,6) m.
  - b. Las oficinas deberán contar con los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo; para cada doscientos (200) m<sup>2</sup> adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará con otro retrete y lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
2. Los despachos profesionales domésticos cumplirán con las condiciones señaladas en la vivienda en la que se desarrollen.

**Subsección Cuarta. Puntos de venta de carburantes****Artículo 9.146. Condiciones de implantación.**

1. Dentro de los suelos calificados como protección de viario y en aquellos expresamente previstos por el planeamiento y no contradiga las presentes Normas Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.
2. Hasta tanto se apruebe el mencionado Plan Especial, en el suelo urbano, así como en el urbanizable ordenado, únicamente podrán autorizarse en parcelas privadas cuando se trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y que estén expresamente señalados en los planos de ordenación detalla, o bien mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al sistema viario, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate.
3. Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo Urbanizable deberán estar previstas expresamente en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones:
  - a. Conveniencia y necesidad de las instalaciones.
  - b. Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.
  - c. Adecuación al entorno urbano.

- d. Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario y podrá ser aumentada, salvo justificación en el Plan Especial, en función de la perturbación que pueda producirse en el tráfico rodado.
- e. Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.
- f. Parcela mínima: Mil (1.000) metros cuadrados.
- g. Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.
- h. Ubicarse en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de dieciséis (16) metros.

4. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de especial protección, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de diez mil (10.000) metros cuadrados y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.

5. A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

6. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios asociados a la actividad principal, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos y estén destinados a la prestación de servicios a los usuarios de la estación de servicio, tales como lavadero, pequeño comercio, talleres y cafetería. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

7. Se tendrá en cuenta el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de dichas actividades y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

#### Sección 4.ª Uso Centros y Servicios Terciarios

##### Artículo 9.147. Definición y Usos Pormenorizados.

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

2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A. Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

B. Espectáculos y salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

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

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

a. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta.

b. Agrupación comercial o centro comercial: cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales y su superficie no supera los dos mil (2.000) metros cuadrados de edificación.

c. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta.

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

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

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

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

a. Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.

b. Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 9.148. Aplicación.

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

a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.

b. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante de los objetivos de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

#### Subsección Primera. Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje

Artículo 9.149. Dimensiones.

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

Artículo 9.150. Aparcamientos.

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

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

Artículo 9.151. Condiciones de Aplicación.

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

2. La instalación de estas actividades se deberá condicionar a la justificación de que el nivel de molestias que generan es tolerable para la tranquilidad del vecindario.

Artículo 9.152. Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de local o por cada tres (3) localidades si resultase número mayor.

#### Subsección Tercera. Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio

Artículo 9.153. Dimensiones.

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

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

**Artículo 9.154. Escaleras.**

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

**Artículo 9.155. Ascensores.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

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

**Artículo 9.156. Altura Libre de Pisos.**

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

**Artículo 9.157. Aseos.**

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta doscientos (200) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo y al menos uno de ellos adaptado.

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

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

**Artículo 9.158. Aparcamientos.**

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías de local comercial y agrupación comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

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

**Artículo 9.159. Ordenación de la Carga y Descarga.**

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

**Artículo 9.160. Pasajes Comerciales.**

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

**Subsección Cuarta. Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas****Artículo 9.161. Escaleras.**

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

**Artículo 9.162. Ascensores.**

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

**Artículo 9.163. Altura Libre de Pisos.**

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

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

**Artículo 9.164. Aseos.**

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

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

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

**Artículo 9.165. Aparcamientos.**

Cuando el uso de oficinas sea el determinado se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada treinta (30) metros cuadrados.

**Artículo 9.166. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.**

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

**Subsección Quinta. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento****Artículo 9.167. Dotación de Aparcamiento.**

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

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

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

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

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

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes. En especial se eximirá del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los edificios de uso terciario situados en el área central cuya superficie sea menor de quinientos (500) m<sup>2</sup> así como aquellas edificaciones de cualquier uso que se sitúen sobre parcelas de superficie menor a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

7. La Administración urbanística municipal podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en

vías principales, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 9.168. Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o en el edificado.
- b. En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

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

Artículo 9.169. Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.

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

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

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

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

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

Artículo 9.170. Plaza de Aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos treinta (230) centímetros de anchura y de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros de longitud libres de obstáculos.

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.

4. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

Artículo 9.171. Aparcamientos en Espacios Libres.

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.

Artículo 9.172. Acceso a los Garajes.

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a. A distancia menor de ocho (8) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
- b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

- c. Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro del eje de otro acceso de garaje.
- d. Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

- 3. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.
- 4. En cualquier caso estas instalaciones cumplirán lo exigido por el Código Técnico de Edificación.

#### Artículo 9.173. Utilización de los Garajes.

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

#### Artículo 9.174. Aparcamientos en Superficie.

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

### Subsección Séptima. Agrupaciones Terciarias

#### Artículo 9.175. Agrupaciones Terciarias.

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

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

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

- a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos treinta (30) metros sobre una de las vías perteneciente a la red viaria básica o complementaria establecida en el Plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano.
- b. El edificio o los edificios no podrán superar la edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y las condiciones de altura y ocupación no podrán superar las establecidas en la zona en que se sitúan.
- c. Establecerán como mínimo una plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada 30 m<sup>2</sup> de edificabilidad.
- d. Se redactará un estudio de detalle que defina la ordenación de volúmenes.

### Sección 5.<sup>a</sup> Uso Dotacional y Servicios Públicos

#### Artículo 9.176. Definición y Usos Pormenorizados.

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

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

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

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

- a. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- b. Asistencial, que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, guarderías, centros de día, velatorios y otros servicios.
- c. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

- d. Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
  - e. Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación u otros de carácter básico para la población. Las parcelas así calificadas podrán destinarse a cualquiera de estos usos de forma individual o combinada.
  - f. Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
  - g. Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.
  - h. Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, etc. excluyéndose el uso hotelero.
4. Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.
  5. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.
  6. Dotaciones especiales mediante el que se proporciona instalaciones de residencia especiales como: asilos, centro de ancianos, albergues, residencia de tiempo libre bajo el control de la Administración.

#### Artículo 9.177. Aplicación.

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

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

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

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

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

#### Artículo 9.178. Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

En las instalaciones deportivas se podrá localizar una edificabilidad comercial sin pérdida del uso deportivo mediante su localización bajo gradas, parte inferior de espacios cubiertos, etc.

#### Artículo 9.179. Sustitución de Usos Dotacionales.

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

Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
- b. Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
  - Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional;
  - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;
  - Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso;
  - Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docentes, servicios urbanos o parque o jardín público;
  - Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

A los efectos de este artículo, se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de ordenación Completa. Calificación, Alineaciones y Rasantes, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

Artículo 9.180. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

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

Artículo 9.181. Condiciones de las Edificaciones.

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

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

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

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

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

6. En parcelas situadas en suelo urbano no incluidas en el área central, se establece una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con una ocupación máxima de parcela del 60% y una altura máxima de tres plantas (PB+2) salvo que se encuentren situados en áreas consolidadas globalmente con una altura menor, en cuyo caso será ésta la máxima permitida.

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

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

9. El Centro de interpretación del Renacimiento y recepción de visitantes (SGEQ-S-BA-9) (parcela calificada de equipamiento junto al parque Patrimonio de la Humanidad) tendrá una altura máxima de una planta de altura con la posibilidad de una segunda que no superará el 50% de la planta inferior.

Artículo 9.182. Plazas de Aparcamiento.

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

Artículo 9.183. Edificabilidad y plazas de aparcamiento de los usos dotacionales privados.

1. La edificabilidad de los suelos dotacionales privados será la que se establece en el planeamiento de desarrollo y en su defecto la que determina el presente Plan General.

2. Cuando no sea necesaria la redacción de planeamiento posterior la edificabilidad máxima será de un (0,8) metro cuadrado de edificación para el equipamiento escolar por cada metro cuadrado de suelo, un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo para los servicios de interés público y social y de medio (0,5) metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo para el deportivo.

3. La dotación de aparcamientos será como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos que deberá localizarse en el interior de la parcela. Cuando el equipamiento privado generará una especial afluencia de personas el Ayuntamiento de Baeza podrá exigir una dotación de hasta una plaza por cada 30 metros construidos.

#### Sección 6.ª Uso Espacios Libres

Artículo 9.184. Definición y Usos Pormenorizados.

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

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Zonas verdes, jardines y plazas: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

- b. Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.
- c. Áreas de ocio, recinto ferial: son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogo, tales como ferias, atracciones, etc.

Artículo 9.185. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y plazas.

1. Las zonas verdes, jardines y plazas, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa como Espacios Libres, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, la plantación de arbustivas y tapizantes, la pavimentación y el mobiliario urbano. Admitirán usos públicos deportivos, recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

3. Los espacios libres localizados en los sectores SUO-BA-API-S14 y SUO-BA-API-S4 se podrán integrar parcial o totalmente al destino dotacional de las zonas colindantes si fuera necesaria su superficie para conseguir unidades funcionales adecuadas.

Artículo 9.186. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.

1. Los parques centrales son:

Parques urbanos	
SGEL-BA-1	Parque Leocadio Marín
SGEL-BA-2	Parque Cerro del Alcázar
SGEL-BA-4	Parque Patrimonio de la Humanidad
SGEL-BA-6	Parque Norte

2. Estas zonas en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico, natural o cultural de su soporte territorial. En el caso de los parques Norte y Este en Puente del Obispo el planeamiento de desarrollo contendrá los criterios para su ordenación y protección de los elementos naturales y culturales relevantes en sus respectivos ámbitos.

3. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:

- a. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no superará los ciento cincuenta (150) m<sup>2</sup> para kioscos-bar ni cinco (5) m<sup>2</sup> para otros tipos de kioscos. Además podrán realizarse edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes para infraestructuras urbanas y para aseos públicos, no superando en ningún caso en su conjunto el cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.
- b. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
- c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.
- d. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

4. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

5. El Parque Cerro del Alcázar será objeto de un Plan especial que establezca el destino de los terrenos como parque de forma compatible con la protección y puesta en valor del patrimonio arqueológico. El Plan Especial detallará los usos que podrán localizarse en este ámbito.

Artículo 9.187. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas de Ocio, recinto ferial.

1. Los espacios de este tipo son:

SGEL-BA-3	Laderas Cerro del Alcázar
SGEL-BA-5	Parque Nuevo Recinto Ferial
SGEL-LY-1	Parque Norte 1
SGEL-LY-2	Parque Norte 2
SGEL-LY-3	Parque Norte 3
SGEL-LY-4	Parque Sur 1
SGEL-LY-5	Parque Sur 2
SGEL-LY-6	Parque Sur 3
SGEL-PO-1	Ribera del Río Torres

2. Salvo el recinto reservado para la instalación de las instalaciones feriales, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (30%) de la superficie total del parque.

4. Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona como culturales, recreativos, de espectáculos, de interés público y social y aparcamientos.

5. Para la regulación de la implantación de edificaciones y kioscos en el ferial será de aplicación la ordenanza municipal específica elaborada para esta zona.

6. Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos o materiales que impacten apreciablemente el carácter abierto del área.

#### Sección 7.<sup>a</sup> Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas

Artículo 9.188. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básica comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

Artículo 9.189. Aplicación.

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

## Subsección Primera. Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario

## Artículo 9.190. Sendas Públicas para los Peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o de estancia admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas y en el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad en Andalucía

## Artículo 9.191. Jerarquización de la Red Viaria.

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

- a. Red de viario interurbana son Carreteras o autovías. Son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.
- b. Variante norte de la A-316. Es una vía que da paso a los tránsitos interurbanos y sirve simultáneamente a los movimientos urbanos.
- c. Red viaria urbana estructurante. Son las vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red viaria básica de primer orden.
- d. Ronda del casco se trata de una vía de viario estructurante que sirve simultáneamente como distribuidor zonal del casco.
- e. Distribuidores zonales son vías de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red viaria secundaria.
- f. Otras vías, cuya función es canalizar los tráfico locales y los peatonales.

## Artículo 9.192. Características Generales del Viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2. Las márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determine la legislación de Carreteras. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

3. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en las Normas Básicas de Urbanización contenidas en estas Normas.

## Artículo 9.193. Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales de baja densidad, áreas turísticas y los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en estas Normas.

## Artículo 9.194. Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:

- a. Carril bici: espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotectido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.
- b. Pista bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

- c. Acera bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

#### Artículo 9.195. Servicios del Automóvil.

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

2. Las instalaciones podrán ser de alguna de las siguientes categorías, según su importancia:

- a. Estaciones de Servicios, con superficie cubierta, cerrada y no cerrada, y el máximo nivel de productos de venta y de servicios al automóvil.
- b. Unidades de suministro, destinadas principalmente a la venta de los combustibles más comunes para automóviles.
- c. Aparatos surtidores.

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

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

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

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

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

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

#### Artículo 9.196. Franjas de Reserva.

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

#### Artículo 9.197. Espacio libre protección de viario.

Está formado por los espacios así contemplados en los planos de Ordenación completa de las distintas áreas urbanas del término municipal. Estos espacios tienen la consideración de franjas de reserva del viario de las mencionadas en el artículo anterior, que deberán ajardinarse hasta tanto sean necesarias para las vías de tráfico rodadas. En estas zonas podrán localizarse aparcamientos públicos.

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

#### Artículo 9.198. Aplicación.

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

**Artículo 9.199. Condiciones de Uso.**

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

**Artículo 9.200. Condiciones de Edificación.**

Las estaciones de autobús y centro de transporte de mercancías desarrollarán con carácter previo a la concesión de licencia de edificación un Plan Especial que analice y resuelva los siguientes aspectos.

- a. Incidencia sobre el tráfico de la red urbana por accesos y salidas de la instalación, habrá de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior
- b. Necesidades funcionales de usos complementarios y edificación necesaria para ser desarrollados. En ningún caso esta edificabilidad podrá superar 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. Se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.
- c. Contará con un estudio de las necesidades de aparcamiento. Las plazas de aparcamiento necesarias para el desarrollo de la actividad. La dotación mínima será de 1 plaza para vehículo ligero por cada 50 m<sup>2</sup> construidos y además las plazas de vehículos pesados o autobuses necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.
- d. Incidencia sobre el paisaje urbano. Se estudiará y justificará la altura máxima de la instalación que en ningún caso podrá superar en más de una planta la de la zona donde se localice.

**Subsección Cuarta. Condiciones Particulares el Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas****Artículo 9.201. Desarrollo.**

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

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, podrá establecer para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

**Artículo 9.202. Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.**

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

**Artículo 9.203. Condiciones Específicas de las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.**

1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el Plan General o planeamiento de desarrollo, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

3. En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

4. Las líneas eléctricas no deben constituir un problema para los vertebrados voladores y debe minimizarse su impacto paisajístico.

**Sección 8.ª Uso Agropecuario****Artículo 9.204. Definición y Regularización.**

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola, a la cría de ganados y a las actividades forestales.

2. Este uso se regulará por los preceptos del Título Décimo de estas Normas.

## TÍTULO X

## LOS SISTEMAS LOCALES

## CAPÍTULO I

## Disposiciones Generales

## Artículo 10.1. La Red de Sistemas locales y sus Clases.

1. La red de sistemas locales del municipio de Baeza será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras urbanas básicas.

2. Los sistemas locales pueden ser:

- a. Servicios.
- b. Sistemas locales.

## Artículo 10.2. Condiciones de Uso y Edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas locales se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que dispone en estas normas para las edificaciones especiales.

3. La edificación o instalación se atenderá al sistema de ordenación de las parcelas colindantes y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

## Artículo 10.3. Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones pública y privada, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

## CAPÍTULO II

## Servicios

## Artículo 10.4. Definición.

A los efectos del presente Plan General, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

- a. Para centros y servicios terciarios: hospedaje, espectáculos y salas de reunión, comercios, oficinas, campamentos, aparcamientos y garajes.
- b. Para dotaciones y espacios libres privados: deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.
- c. Para transportes e infraestructuras urbanas básicas: los servicios del automóvil definidos en estas Normas y las infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica, telefonía y gas.

## Artículo 10.5. Regulación de los Servicios.

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en estas normas.

## Artículo 10.6. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.

2. Los suelos para servicios contribuirán a las cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa establecidos o que se establezcan en los instrumentos de compensación o reparcelación.

## Artículo 10.7. Procedimiento de Obtención del Suelo para Servicios.

1. La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califica y programa para servicios será a cargo de la iniciativa privada.

2. Si no se hubiera emprendido la edificación de los suelos destinados a servicios transcurridos dos años desde que fuera posible su edificación, dicho suelo quedará sujeto al régimen de expropiación o de venta forzosa previa la correspondiente declaración de incumplimiento.

## CAPÍTULO III

## Sistemas Locales

## Artículo 10.8. Definición.

Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

## Artículo 10.9. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los terrenos afectados por sistemas locales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

2. Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

## Artículo 10.10. Elementos de los Sistemas Locales.

Los elementos locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

## Artículo 10.11. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Baeza o Administración titular del servicio para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:

- a. En actuaciones sistemáticas, a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.
- b. En actuaciones asistemáticas en suelo urbano, mediante la expropiación, ocupación directa, transferencias de aprovechamientos urbanísticos, y demás formas previstas en la legislación vigente.

## TÍTULO XI

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

## CAPÍTULO I

## Disposiciones Generales

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

1. Las condiciones de ordenación establecidas en el presente título son de aplicación a cada una de las clases y zonas de suelo definidas en los siguientes capítulos, Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano no Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, Suelo Urbanizable no Sectorizado y Suelo no Urbanizable.

2. Además de las condiciones establecidas en el presente título serán de aplicación las condiciones generales de Edificación, usos y Urbanización establecidas en las normas básicas reguladas en el Título X de las presentes Normas.

## CAPÍTULO II

## La Ordenación del Suelo Urbano Consolidado

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

## Artículo 11.2. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

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

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.

3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

4. Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la presente sección, se establecen en el cuadro siguiente que figura en los planos de propuesta de Ordenación núms. 3.1, 3.2 y 3.3 de Estructura de los distintos núcleos de población.

Área	Uso	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Densidad (viv/ha)
SUC BA1	Industrial	1,01	0,00
SUC BA2	0	0,15	0,00
SUC BA3	Residencial	0,72	66,41
SUC BA4	Residencial	1,48	118,26
SUC BA5	Residencial	1,46	116,60
SUC BA6	Residencial	0,49	39,04
SUC BA7	Residencial	1,23	98,48
SUC BA8	Residencial	0,77	61,27
SUC BA9	Residencial	1,37	109,21
SUC BA10	Residencial	0,48	39,99
SUC BA11	Residencial	0,32	33,28
SUC BA12	Residencial	0,29	30,20
SUC BA13	Industrial	0,69	0,00
SUC BA14	Industrial	1,09	0,00
SUC BA15	Industrial	1,00	0,00
SUC-LY-01	Residencial	0,30	12,34
SUC-PO-1	Residencial	0,31	26,07
SUC-PO-2	Industrial	0,53	0,00
SUC-LE-01	Residencial	0,78	64,70

#### Artículo 11.3. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma. En el plano de estructura de cada núcleo figura el índice de edificabilidad máxima de cada zona en que se divide el suelo urbano consolidado.

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

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

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

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

#### Artículo 11.4. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

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

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

- a. En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del máximo número de viviendas de posible edificación por cada 10.000 m<sup>2</sup> de superficie de cada una de las áreas en las que se divide el suelo urbano consolidado. En el plano de estructura de cada núcleo figura la densidad máxima de cada zona del suelo urbano consolidado.

- b. En el suelo que se regula mediante Áreas de Planeamiento Incorporado manteniendo las densidades establecidas en los respectivos planeamientos de desarrollo que establecieron la ordenación pormenorizada de los suelos.
  - c. En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.
3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de este último y en ningún caso superar 100 viv/ha de acuerdo con lo previsto en el art 17.5 de la LOUA.

Artículo 11.5. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

- 1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.
- 2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan de la siguiente forma:
  - a. En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación la cantidad máxima de metros cuadrados construidos que podrán edificarse en cada una de las áreas en las que se divide el suelo urbano consolidado a partir del índice de edificabilidad de cada área. En el plano de estructura de cada núcleo figura el índice de edificabilidad máxima de cada zona en que se divide el suelo urbano consolidado.
  - b. En el suelo que se regula mediante Áreas de Planeamiento Incorporado manteniendo las edificabilidades establecidas en los respectivos planeamientos de desarrollo que establecieron la ordenación pormenorizada de los suelos.
  - c. En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.
- 3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último y en ningún caso superar 1,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s de acuerdo con lo previsto en el art 17.5 de la LOUA.

Sección 2.<sup>a</sup> Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 11.6. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

A. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.a), de la LOUA configuran la ordenación detallada del suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística:

- 1. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
- 2. La fijación de los usos pormenorizados.
- 3. El establecimiento de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
- 4. La determinación detallada de la altura de la edificación.
- 5. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
- 6. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título X, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

B. En los ámbitos que en virtud del Plan anterior las condiciones de edificación presentan singularidades respecto a la nueva ordenanza o cuando no se ha finalizado completamente su edificación estas áreas se recogen como Área de Planeamiento Incorporado (API) en fichas individualizadas contenidas en el Anexo Normativo-Fichas Actuaciones se recogen las determinaciones básicas de aplicación.

Las API en suelo urbano consolidado según este criterio son:

	SUC-BA-API-U2
	SUC-BA-API-C/S. VICENTE núm. 47
	SUC-LY-API-SE-18

C. La ordenación pormenorizada prevista deberá ser objeto de adaptación de acuerdo con el art. 15 de la LOUA en los siguientes ámbitos:

SUC-BA-ED-1	C/ San Vicente-C/ Antonio Machado
SUC-BA-ED-2	C/ Los Gatos
SUC-BA-ED-3	Antiguo hotel Alcázar

La ordenación de estas áreas seguirá lo previsto en las fichas correspondientes incluidas en el Anexo Normativo-Fichas Actuaciones, no pudiendo superar las edificabilidades máximas de cada uso, ni el número máximo de viviendas, debiendo reservar la edificabilidad para vivienda protegida que se indica en cada caso.

### Sección 3.<sup>a</sup> Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior

#### Artículo 11.7. Áreas de Reforma Interior.

1. En el caso de que se delimitaran áreas de Reforma Interior incluidas en el suelo urbano consolidado, el planeamiento de desarrollo deberá mantener los parámetros generales de uso global, edificabilidad, y, en su caso, densidad máximas establecidas en el plano de Ordenación Estructural para la zona en la que se encuentre.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán aplicarse las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a las distintas zonas de ordenanza del Plan General o bien incorporar ordenanzas particulares diferentes de las establecidas para el suelo urbano consolidado, cumpliéndose en cualquier caso las Código Técnico de la Edificación y Usos del Título X y garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se superan los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

### Sección 4.<sup>a</sup> Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas

#### Artículo 11.8. Zonas.

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

##### 1. Uso Residencial:

- Centro Histórico (CH) Las determinaciones correspondientes a esta calificación corresponden al ámbito del Plan Especial de Protección que se aplica de forma transitoria hasta que se redacte un nuevo documento de Protección del Patrimonio sobre el Centro Histórico.

- Residencial Mixto (Rm).

- Plurifamiliar en Manzana (Pm).

- Unifamiliar en manzana (Um).

- Unifamiliar adosada (Ud).

- Unifamiliar pareada (Up).

- Unifamiliar aislada (Ua).

- Unifamiliar en colonia (Col) Zona de ordenanza incorporada por el Plan General sobre las colonias de chalets incluidas todas ellas en el ámbito del PE del Centro Histórico.

- Poblado de Colonización (Po).

- Áreas de planeamiento incorporado:

Unifamiliar planeamiento incorporado (Ui).

##### 2. Uso Industrial.

- Industrial Tipo 1.

- Industrial Tipo 2.

- Industrial Tipo 3.

- Industrial Tipo 4.

##### 3. Terciario.

- Terciario Tipo 1.

- Terciario Tipo 2.

- Hotelero.

##### 4. Dotaciones y equipamientos públicos.

- Zona de Dotaciones.

- Zona de Servicios Urbanos - Infraestructuras.

- Zona de Espacios Libres.

##### 5. Estaciones de Servicio (Es).

#### Artículo 11.9. Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. Cuando se delimiten Planes Especiales no previstos para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas

en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

2. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

3. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

4. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

5. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

- a. Usos dotacionales públicos o privados.
- b. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.
- c. Despachos profesionales.

i. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

ii. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

iii. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

#### Artículo 11.10. Inaplicación de las Condiciones Particulares de Zona.

1. Los suelos no construidos pertenecientes a parcelas edificadas que hubieran agotado la edificabilidad que les correspondiera en ejecución de planeamiento anterior, mediante Planes Parciales, Planes Especiales, Proyectos de Ordenación de Volumen, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación o cualquier otra figura similar a las anteriores, hubieran tenido la consideración de espacio libre de parcela, espacio libre de edificación, espacio no edificable o cualquier consideración similar, no podrán ser objeto de edificación debiendo mantener el carácter no construido, con independencia de la calificación del suelo asignada por el presente Plan.

2. La prohibición anterior caducará con la demolición de toda la edificación realizada en el ámbito del Plan o Proyecto de que se trate.

3. Se excluyen de la anterior prohibición las áreas de vivienda unifamiliar en las que el presente Plan introduzca cambios en los parámetros de separación a linderos, líneas de edificación o cualquier otra determinación similar.

#### Subsección Primera. Condiciones Particulares de la Zona Centro Histórico

##### Artículo 11.11. Definición y zonas de ordenanza.

3. La zona de ordenanza Centro Histórico se corresponde con el ámbito del Plan Especial de Protección que se aplicará transitoriamente hasta que se redacte el nuevo documento de Protección del Patrimonio sobre el Centro Histórico. En el plano de Ordenación 04.1 de «Ordenación completa del núcleo de Baeza» esta zona de calificación se recoge con las siglas «CH».

4. En el Centro Histórico se aplicarán las ordenanzas correspondientes a las distintas zonas previstas en el PE que quedan reflejadas en el plano de Ordenación 06 del Plan General: «Ordenanzas, alturas y Ordenanza Gráfica en el ámbito del PE del Centro Histórico»:

- Zona 1. Casco Antiguo.
- Zona 2. Barrio del Vicario.
- Zona 3. Barrio del Salvador.
- Zona 4. San Francisco, San Pablo y La Magdalena.
- Zona 5. Barrio Belén.
- Zona 6. Residencial Mixta.
- Zona 7. Residencial Unifamiliar.

5. Asimismo, el Plan General incorpora una nueva zona de ordenanza correspondiente a las Colonias incluidas en el ámbito del PE, cuyas condiciones se recogen en el Artículo 11.13 del presente Título.

Artículo 11.12. Condiciones de las zonas y modificación de las ordenanzas del PE.

1. En las zonas del Centro Histórico se aplicarán, con carácter general, las normas urbanísticas y ordenanzas del Plan Especial de Protección.
2. Los artículos que se relacionan a continuación son modificados directamente por el Plan General:
  - Art. 3.6. Clasificación de Zonas Arqueológicas.
  - Art. 5.4. Parcela mínima.
  - Art. 5.19 Correspondencia entre altura y número de plantas (cuadro 5.1).
  - Art. 5.22. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
  - Art. 5.26. Semisótano.
  - Art.5.29. Ático bajo cubierta.
  - Art. 5.31. Áticos en galería (o solana) corrida.
  - Art. 5.38. Edificabilidad y sus índices.
  - Art. 5.34. Balcones.
  - Art. 7.10. Fachadas: composición y materiales.
  - Art. 7.12. Huecos y paramentos.
  - Art. 7.14. Otras condiciones estéticas.
  - Art. 8.2. Complementos a estas Normas Particulares.
3. Nueva redacción del Art. 3.6. Clasificación de Zonas Arqueológicas.
  - a. En el ámbito del PE del Centro Histórico será de aplicación el Artículo 13.19. Protección arqueológica del Centro Histórico de Baeza, de las Normas Urbanísticas del Plan General.
  - b. Dicha zonificación queda recogida en el Plano 07 de Ordenación del Plan General: Zonificación Arqueológica en el ámbito del PE del Centro Histórico.
4. Nueva redacción del artículo Art. 5.4. Parcela mínima.
  - a. La parcela mínima será la existente, cualquiera que sea su dimensión.
  - b. Se prohíbe la agregación de parcelas.
  - c. Excepcionalmente se permitirá la parcelación en los siguientes casos:
    1. En solares sin edificación previa conocida ni que hayan sido obtenidos por demolición de edificaciones existentes, podrán segregarse en parcelas siempre que cumplan con las dos condiciones siguientes:
      - i. Frente de fachada a vía pública resultante mayor o igual a 10 metros.
      - ii. Superficie de parcela igual o menor de 200 m<sup>2</sup> y nunca menor de 100 m<sup>2</sup>.
    2. Parcelas con superficie igual o superior a 700 m<sup>2</sup> cuyo uso anterior fuera talleres, almacenes o instalaciones industriales. En estos casos se podrá dividir en parcelas con las siguientes características:
      - Fachada mínima quince [15] m.
      - Superficie mínima doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup>.
      - Profundidad mínima 15 m.
    3. Parcelas localizadas en la Zona núm. 7 que tengan una superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>, y la edificación existente no está catalogada. En estos casos se permitirá la segregación prevista en el art 8.10.
  5. Nueva redacción del artículo 5.19. Correspondencia entre altura y número de plantas.  
Debe suprimirse la columna correspondiente a «Con semisótano». Quedando el cuadro 5.1. del artículo 5.19 como sigue:

CUADRO 5.1	
NÚMERO DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE CORNISA (en m)
I. Baja	3,60
II. Baja más una	6,70
III. Baja más dos	10,00
IV. Baja más tres	13,00

6. Nueva redacción del art. 5.22. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
  - a. Toda construcción que sobrepase la altura máxima de la cornisa o alero señalada, deberá quedar, en todos sus puntos, embebida y bajo el máximo plano inclinado de la cubierta; excepto los torreones, pérgolas, áticos de galería y áticos bajo cubierta cuando estén previstos en el plano de altura y autorizados por las Normas Particulares de Zona.
  - b. Entre la altura máxima de cornisa y ocultos bajo la cubierta se podrán situar remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones auxiliares que no sobrepasen los 2,70 metros sobre la máxima.
  - c. La inclinación de las cubiertas será del 30%, como máximo.

- d. Quedan prohibidos los cerramientos de coronación con pretil, antepecho de fábrica o de materiales opacos, así como los cerramientos rematados con albardilla, tejadillos o falsos aleros, salvo disposición expresa de la norma particular de zona.
- e. Sobre el plano inclinado de la cubierta y por encima de la altura total del edificio se permitirán antenas, chimeneas de humo y chimeneas de ventilación natural o forzada con las siguientes condiciones:
- Si el faldón de cubierta que vierte a fachada principal tiene una profundidad, medida en proyección horizontal, igual o menor a 7,5 metros las antenas y chimeneas de ventilación descritas anteriormente se situarán en el siguiente faldón, que vierte hacia el interior de la parcela. Las chimeneas de humos podrán situarse con un retranqueo mínimo a fachada de 4 metros.
  - Si el faldón de cubierta que vierte a fachada principal tiene una profundidad mayor de 7,5 metros, las chimeneas de humos podrán situarse en dicho faldón con un retranqueo mínimo a fachada de 4 metros. Las antenas y chimeneas de ventilación natural o forzada siempre deberán situarse tras el faldón de cubiertas de fachada principal, que vierte hacia el interior de la parcela en todo caso. Si las circunstancias de la parcela sólo permiten faldones hacia el exterior y no existiera patio interior de parcela para ventilación, las antenas y chimeneas de ventilación natural o forzada podrán situarse con un retranqueo mínimo a fachada de 4 metros.
- f. La obligación de instalación de paneles de captación de energía solar podrá ser dispensada cuando ello altere negativamente el paisaje urbano y la arquitectura en los siguientes ámbitos:
- Zona 1, ordenanza de Casco Antiguo.
  - BIC y entornos de protección de BIC o elementos inscritos en el catálogo general del patrimonio histórico de Andalucía.
- g. En el resto de edificaciones incluidas dentro de la delimitación del Plan Especial y no afectadas por las excepciones antes mencionadas, la instalación de paneles de captación de energía solar se colocará en lugares no afectados por la vista desde los viales públicos y nunca en el faldón de cubiertas que vierte a fachada principal, o en primera crujía (o retranqueo de 5 metros) en el caso de cubiertas planas. También deberán retirarse de las medianeras con edificaciones colindantes al menos 3 metros o estar centradas en la edificación si no es posible este retranqueo debido a la dimensión de la parcela.
- h. En ningún caso los paneles de captación de energía solar superarán la altura total del edificio definida por sus cumbres o torreones, debiendo tender a colocarse en o debajo del plano teórico inclinado de la cubierta, sobre azotea o terraza practicable.
7. Nueva redacción del art. 5.26. Semisótano.
- Se entiende por planta de semisótano a la que posee la totalidad o más del 50% de la cara inferior del forjado de su techo comprendido entre 0,5 m y 1,10 m sobre la rasante oficial de la acera o de la natural del terreno, y su pavimento del suelo acabado está situado en una cota superior a -1,60m por debajo de dichas rasantes.
  - No se permite la planta semisótano, a excepción de los preexistentes en edificios catalogados.
8. Nueva redacción del art. 5.29. Ático bajo cubierta.
- Ático bajo cubierta es la planta comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta; con la condición de que la distancia que separa la cota superior del último forjado de la cota de la altura máxima del alero o cornisa del edificio sea inferior a 1,00 m.
  - Se podrá edificar áticos bajo cubierta cuando estén previstos en el plano de altura con la letra A y autorizados por las Normas Particulares de Zona.
  - El ático será habitable, cuando el 60% de su superficie útil o de cada pieza considerada, tenga altura libre mínima de 2,00 m, sin perjuicio de que, a efectos del cómputo de la superficie construida total se considere la totalidad del ático como planta utilizable, sea o no habitable. Cuando el fondo máximo edificable de la última planta no supere los 10 metros de profundidad en ninguna sección del edificio, se podrá considerar que el ático es inutilizable, y por ende, no computable.
  - En todos los casos, serán espacios dependientes de las plantas inferiores, no podrán por tanto tratarse como plantas independientes.
  - En cualquier caso, el diseño y posibilidad de construcción de áticos bajo cubierta deberán respetar las condiciones particulares de zona y ordenanzas gráficas.
  - La altura máxima de la cumbrera asociada al faldón de la cubierta del ático, medida como la distancia entre la cara superior del forjado de planta ático y la cara inferior de la cumbrera, no será nunca superior a 3,00 metros.
9. Nueva redacción del art. 5.31. Áticos en galería (o solana) corrida.
- En las parcelas en las que se permite ático, al figurar en el plano de altura con la letra A y ser autorizados por las Normas Particulares de Zona la formación de galería o solana, se podrá edificar una planta con las siguientes características.
    - La altura máxima de cornisa correspondiente del CUADRO 5.1 podrá elevarse hasta 1,80 m en el plano de la alineación de fachada sobre la máxima teórica anterior.

b) La galería resultante, con el fondo de la primera crujía, quedará abierta en terraza o fachada mediante pies derechos, columnas, arcos o elementos de soporte de la cubierta, cuyo ritmo de separación será igual o múltiplo entero de los correspondientes al soportal del edificio, en su caso, o de los huecos y estructura vertical del mismo, en otro supuesto.

c) El cerramiento de antepecho de la galería será como se indica en el núm. 2 del art. 5.30.

d) La cubrición de la galería, alternativamente, podrá realizarse con materiales resistentes distintos en la teja y en bóveda, arcos o cualquier otra solución constructiva, con las mismas condiciones de altura que las del núm. 3 del art. 5.30 aunque referidas a la altura máxima de cornisa teórica; cuidándose especialmente las soluciones de encuentro con el tejado.

e) En ningún caso se permitirá acristalar o cerrar con ningún medio o material el frente de la galería, salvo con esteras, lonas, persianas tradicionales y materiales no rígidos.

b. Este ático en galería porticada podrá ser sustituido por un sobrado cerrado, con huecos pequeños, cuadrados o rectangulares con las mismas condiciones generales que la galería.

c. En cualquier caso, el diseño y posibles soluciones de los áticos en galería deberán respetar las condiciones particulares de zona y ordenanzas gráficas.

d. La altura máxima de la cumbrera asociada al faldón de la cubierta del ático, medida como la distancia entre la cara superior del forjado de planta ático y la cara inferior de la cumbrera, no será nunca superior a 3,50 metros.

e. La última planta de un edificio podrá resolverse mediante la aplicación de las características formales reguladas en los apartados b) a e) del punto 1 de este artículo si la ordenanza de zona permite la solución de ático en galería.

f. La planta de ático en galería computa a efectos de edificabilidad al 100%.

10. Nueva redacción del art. 5.38. Edificabilidad y sus índices.

a. Edificabilidad es la cuantía de la superficie máxima edificable que puede materializarse en una parcela como resultado de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máxima permitidos por el PE en cada una de las zonas de ordenanza establecidas.

b. La altura máxima en número de plantas permitida por el PE es la grafiada en sus planos de Ordenación y ordenanzas gráficas que, en caso de duda en su interpretación, prevalecerán sobre los grafiados por el Plan General en el plano 06. Ordenanzas, alturas y ordenanza gráfica en el ámbito del PE del Centro Histórico. El ático tiene consideración de planta a estos efectos.

c. Los áticos previstos en los planos de altura y representados con una «A» computarán a efectos de edificabilidad de acuerdo con lo previsto en los artículos 5.29 y 5.31.4.

11. Nueva redacción del art. 5.34. Balcones.

a. Se entiende por balcón la superficie en voladizo del forjado, exenta y horizontal, sobresaliente del plano de fachada de las plantas o pisos de la edificación y cerrada con antepecho o barandilla.

b. En los balcones volados sobre dominio público de la calle, plaza o zona verde o que sobresalgan de las alineaciones interiores o retranqueos en dominio privado, quedan prohibidos los antepechos de fábrica o murete en cualquiera de las plantas, incluso áticos, autorizándose únicamente las barandas, barandillas hasta una altura máxima de 1,20 m sobre el nivel del suelo acabado del balcón. Quedan prohibidos vidrios, celosías o materiales traslúcidos. Las barandillas de los balcones serán de hierro, de sección sencilla de cuadradillo o redondo macizos sin adornos, o con nudo carcelero. Las repisas de los balcones serán metálicas sin ménsula.

c. Los balcones sobre dominio público sólo podrán tener un vuelo de 0,45 m sobre la alineación exterior o interior de retranqueo. La suma total de las longitudes de los mismos en tosa las plantas, incluso áticos, sin contar la baja, no podrá exceder de la tercera parte de la suma de longitudes en fachada de todas las plantas del edificio.

d. En los balcones sobre dominio público, la altura libre mínima entre la rasante oficial de la acera y la cara inferior del vuelo del balcón de planta primera será de 3,10 m. para plantas bajas, salvo que se pueda documentar, en la edificación preexistente, una altura menor.

12. Nueva redacción del art. 7.10. Fachadas: composición y materiales.

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

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

- c. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
- d. En las obras que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada. A tal efecto, el rasgado de huecos de los locales comerciales conservará el ritmo, anchura y proporciones de los del resto del edificio, conservando los paños ciegos su acuse en planta baja y con la misma anchura o ritmo. Estrictamente se exigirá esta norma cuando el local comercial se ubique en un edificio existente sometido a protección ambiental por su entorno o por estar expresamente catalogado.
- e. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona. Las fachadas se construirán perfectamente con materiales que exijan una conservación mínima, tanto en las fábricas como en las carpinterías, así como que no puedan desprenderse sus revestimientos.
- f. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, y se atenderán a las ordenanzas gráficas si las hay.
- g. Se podrá autorizar el cerramiento o acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.
- h. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
- i. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos; salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en los huecos. En las plantas bajas comerciales se consentirá, no obstante, con los requisitos del punto 4.
- j. No se admiten aparatos de aire acondicionado, evacuación de humos y gases a fachadas.
- k. Las puertas de contadores de agua y electricidad que se empotren en fachada deberán estar revestidas exteriormente con los mismos materiales de fachada.
- l. El cableado de redes y acometidas de suministro de energía eléctrica, así como de telefonía se soterrarán por la vía pública.

#### 13. Nueva redacción del art. 7.12. Huecos y paramentos.

- a. Las fachadas deberán componer los huecos de las plantas bajas con los del resto de los elementos, no aceptándose reducciones de las jambas o machones en la planta baja superior al 50% de la anchura de los de las plantas superiores.
- b. Los huecos tenderán a hacerse verticales como corresponde a estructura de muros de carga, por tanto la vertical de dimensión mayor.
- c. Los machones contiguos a las medianerías serán al menos de la misma anchura que la de los huecos que la limitan.
- d. No se permitirá la variación de huecos de fachada en una misma planta en función del uso de la estancia a la que sirve el hueco. Por lo tanto no se aceptarán composiciones que intercalen huecos de menores dimensiones que los predominantes con el objeto de servir a una cocina, cuarto de baño o iluminación de escalera.

#### 14. Nueva redacción del art. 7.14. Otras condiciones estéticas.

- En aplicación de los artículos 7.8, 7.9, 7.10, y 7.11 de las Normas, se permiten, de forma selectiva, los siguientes elementos de fachada:

##### Cerramientos:

- Balcones con repisa metálica sin ménsula.
- Balcones con repisa de piedra.
- Barandillas metálicas, de hierro, con sección de cuadradillo o redondo macizos sin adornos, o con nudo carcelero.

- Buhardas sólo en edificios catalogados que las tuvieren.
- Rejas carceleras.
- Solana abierta, sólo en el caso que la ordenanza particular de zona la permitiera.
- Ventanillos en sobrado.

##### Cubiertas:

- Las cubiertas serán inclinadas.
- La pendiente máxima del faldón de cubierta será del 30%.

- El material de acabado de la cubierta será teja cerámica curva de color paja envejecida.
- Sólo serán admisibles dos tipos de cornisas: La primera se formará con tres hiladas de ladrillo macizo prensado cuya altura total máxima será de 15 cms. desde la cara superior del último forjado y se permitirá sobresalir como máximo 25 cms. desde la fachada. La segunda se formará con una teja cerámica vuelta en posición horizontal sobre el último forjado.

- Se prohíben las mansardas y buhardas en cubiertas, admitiéndose sólo ventanas enrasadas con el plano del faldón de cubierta y nunca situadas en el faldón inclinado hacia la fachada principal.

Fachadas:

- De piedra, empleando sillares o aplacados en despieces regulares y nunca de mampostería vista.
- Encaladas. No se permitirán recercados de piedra (aplacados, sillarejos o sillares) en los huecos de fachadas, salvo reposición de existentes en edificaciones protegidas.

- Zócalo y recercados de huecos siempre que sea característico en su entorno y se documente su existencia.

Cerramiento de Jardines privados:

- Serán tratados siguiendo el modelo de las vallas existentes, antiguos, de cualquiera de las zonas de normativa. Se presentarán fotos de éstos anteriores.

Carpintería:

- En edificación de nueva planta, tanto unifamiliar como plurifamiliar, la carpintería será de madera.
- En rehabilitación de edificios plurifamiliares la sustitución parcial de la carpintería se realizará conforme al modelo predominante en todo el edificio.

- La rehabilitación de vivienda unifamiliar que afecte a carpintería exterior implicará obligatoriamente el uso de carpintería de madera en fachada.

15. Nueva redacción art. 8.2. Complementos a estas Normas Particulares.

a. Las normas particulares de zona se complementan con el documento de ordenanzas Gráficas y la determinación de las alturas indicadas en los planos de ordenación, que permiten establecer las condiciones de edificabilidad máxima tal y como se definen en el artículo 5.38. Edificabilidad y sus índices.

b. Para todas las zonas de ordenanzas del ámbito del PE del Centro Histórico y prevaleciendo sobre lo establecido en sus condiciones particulares, la posibilidad de construcción de sótanos será la que permitan las Normas de Protección Arqueológica reguladas en el artículo 3.6 del PE que se remite al Artículo 13.11. Protección arqueológica del Centro Histórico de Baeza, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

c. Con carácter general para las zonas de ordenanzas: Zonas 1, 2, 3, 4 y 5, y prevaleciendo sobre lo establecido en los artículos 8.4, 8.5, 8.6, 8.7 y 8.8:

a. Se prohíben los semisótanos, aun cuando expresamente estuviesen autorizados en las condiciones particulares de dichas zonas.

b. Las fachadas deberán responder a las condiciones establecidas en los artículos 7.10 a 7.14. modificados por el Plan General.

c. Las tipologías plurifamiliares mantendrán el número de viviendas preexistentes. En los casos de sustitución de vivienda unifamiliar por plurifamiliar, si así lo permite la ordenanza de zona, no podrá superar las tres unidades por parcela.

d. En las áreas incluidas en el ámbito del PE y calificadas como Zona 6. Residencial Mixta, además de las condiciones establecidas en el artículo 8.9.

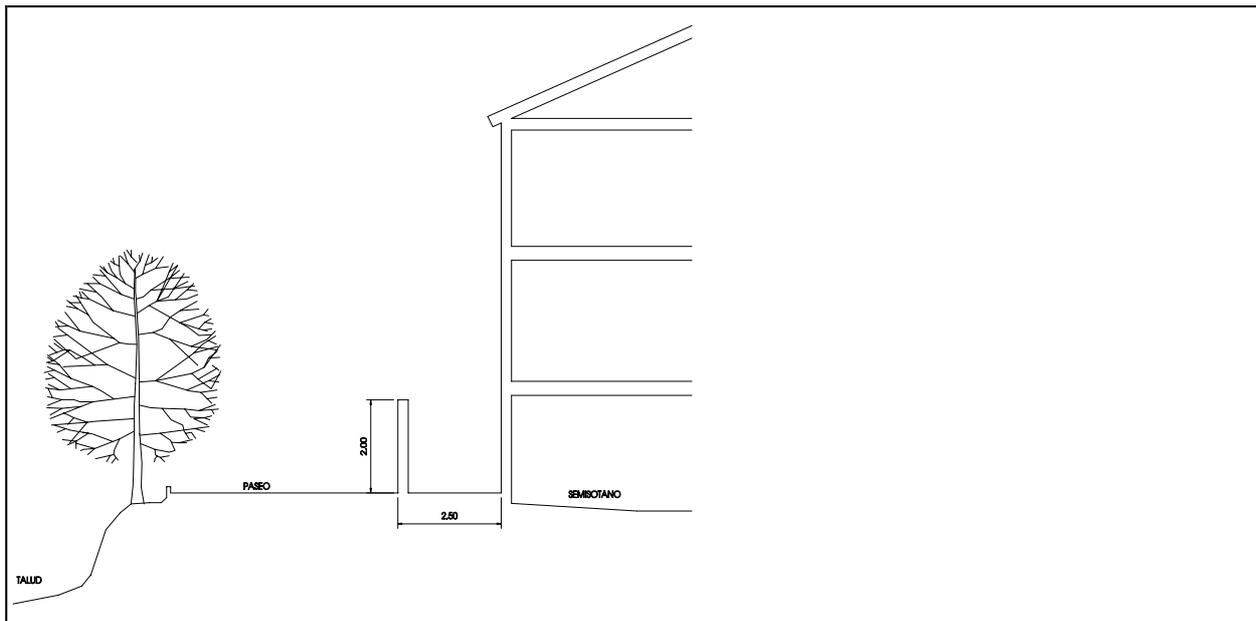
1. Se permite lo previsto en el artículo 20.6. del Plan General anterior que establece Condiciones de edificación para las viviendas con fachada al Paseo de las Murallas.

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

- En alineación oficial se construirá un cuerpo con 2 metros de altura libre de forjado en planta baja y que significará la entrada, si se desea, a esta planta que no contará a efectos de edificabilidad ni número de plantas, siempre que se destine a usos de garaje y almacén.

- La alineación de los edificios se desplazará 2,50 metros, de la que oficialmente se estipule, como se aprecia en el gráfico.

- El cuerpo de única planta previo a la edificación estará construido con materiales nobles, en cuanto a lo que es fachada, con piedra en sillar o mampuesto y madera en las puertas de cochera. Las entradas podrán ser de herrería calada.



2. Se prohíben:

- Cuerpos volados o miradores. Art. 5.35.
- Pasajes. Art. 5.37.
- Semisótano. Art. 5.26.
- Áticos en galería (o solana) corrida. Art. 5.31.1.

e. En las áreas incluidas en el ámbito del PE y calificadas como Zona 7. Residencial unifamiliar, además de las condiciones establecidas en el artículo 8.10, se establecen las siguientes:

1. Se prohíben:

- Cuerpos volados o miradores. Art. 5.35.
- Semisótano. Art. 5.26.

Artículo 11.13. Condiciones Particulares de la Zona de edificación en Colonia.

A. Ámbito de aplicación y condiciones generales.

1. Zona de ordenanza incorporada por el Plan General sobre las colonias de chalets incluidas todas ellas en el ámbito del PE del Centro Histórico.

2. Por su interés urbanístico y su aportación a la imagen urbana de Baeza se debe mantener la tipología urbana generada por una serie de conjuntos residenciales formados por viviendas unifamiliares que se corresponden con actuaciones unitarias sobre los antiguos ejidos, datadas en los años '50 y '60 del siglo XX. Más que una valoración arquitectónica individualizada requieren medidas de conservación del ambiente e imagen urbana representada en las tipologías, alturas, retranqueos homogéneos a linderos, movimiento de la edificación y conservación de espacios libres de parcela. Se identifican con las siglas "Col" y subíndice correspondiente en el plano 06 de Ordenanzas, Alturas y Ordenanzas gráficas en el ámbito del PE del Centro Histórico de Baeza.

3. A esta zona de ordenanza serán de aplicación las condiciones generales de edificación y uso establecidas en las presentes Normas del Plan General.

B. Parcelación.

1. La parcela mínima de cada subzona será la establecida en el cuadro siguiente.

Subzona	Tipología	Sup. Parcela Mín. m <sup>2</sup> s
COL-1	Unif. Adosada y pareada	140
COL-2	Unif. Pareada	180
COL-3	Unif. Pareada	250
COL-4	Unif. Pareada	150
COL-5	Unif. Pareada	280

2. Sólo se admitirán segregaciones cuyo resultado respete el tamaño de parcela mínima.

C. Edificabilidad.

Las parcelas tendrán una edificabilidad que no podrá superar el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los siguientes índices de edificabilidad.

Subzona	Edificabilidad Máx. m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
COL-1	1,4
COL-2	1,4
COL-3	1,4
COL-4	1,4
COL-5	1,4

#### D. Situación y Ocupación.

1. La ocupación máxima de la edificación en parcela será inferior al 80% de la superficie de la parcela.
2. La edificación se localizará en la parcela siguiendo los siguientes criterios tipológicos.

Subzona	Tipología
COL-1	Unif. Adosada y pareada
COL-2	Unif. Pareada
COL-3	Unif. Pareada
COL-4	Unif. Pareada
COL-5	Unif. Pareada

3. La edificación se dispondrá respetando los espacios libres privados grafiados en planos.

#### E. Alturas.

Se fija el número máximo de plantas en 2.

#### F. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial unifamiliar.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

Lo previsto en el artículo 9.128 apartado 3 letras a, b, c, e y f.

3. El uso dotacional y los servicios administrativos públicos serán admisibles en todas las situaciones.

#### G. Condiciones Estéticas.

1. Las edificaciones seguirán la composición, dimensión de huecos y tratamiento de fachadas característicos de cada unidad.
2. Las vallas exteriores guardarán las características dimensionales, tratamiento y acabados de las existentes.

### Subsección Segunda. Condiciones Particulares de la Zona Residencial mixto.

#### Artículo 11.14. Definición.

Corresponde con áreas donde la edificación se desarrolla conjuntamente en vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

En las edificaciones que se sustituyan por vivienda plurifamiliar el número de viviendas resultante no podrá exceder del existente anteriormente. En el caso que la vivienda a sustituir fuera unifamiliar o bifamiliar el número máximo de viviendas del edificio plurifamiliar no superará las tres unidades de vivienda.

Las parcelas cuyo uso anterior fuera distinto del residencial tendrán un número máximo de viviendas resultante de dividir la superficie de la parcela entre 250 y a continuación multiplicar el cociente sin decimales por tres (3)

#### Artículo 11.15. Parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.
2. Las agregaciones de parcelas son libres. Cuando del resultado de agregaciones o la parcela original tenga una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> o tenga frente a una calle superior a los 20 m de longitud se redactará un estudio de detalle que ordene el volumen de la nueva edificación.
3. Las segregaciones de parcelas que se realicen, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:
  - Fachada mínima quince (15) m.
  - Superficie mínima doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup>.
  - Profundidad mínima 15 m.

4. En ningún caso por la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados a la parcela o parcelas iniciales.
5. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

Artículo 11.16. Condiciones de volumen.

1. Se establecen las siguientes condiciones generales:

Retranqueo Fachada (m)	No	
Retranqueo Lateral (m)	No	
Retranqueo Fondo (m)	No	
Ocupación máxima	- 100% P. B. salvo viviendas (75%)- 75% resto de plantas	
Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	2 plantas	1,75 y 1,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s en viviendas
	3 plantas	2,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	4 plantas	3,25 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Alturas	Según planos	
Fachada Mínima (m)	7	
Parcela Mínima (m <sup>2</sup> )	100	
Fondo Edificable (m)	15	

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

3. Se permiten sótanos de acuerdo con las especificaciones contempladas en las ordenanzas generales.

Subsección Tercera. Condiciones Particulares de la Zona Plurifamiliar en manzana

Artículo 11.17. Parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.
2. Las agregaciones de parcelas son libres. Cuando del resultado de agregaciones o la parcela original tenga una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> o tenga frente a una calle superior a los 20 m de longitud se redactará un estudio de detalle que ordene el volumen de la nueva edificación.
3. Las segregaciones de parcelas que se realicen deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:
  - Fachada mínima quince [15] m.
  - Superficie mínima doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup>.
  - Profundidad mínima 15 m.
4. En ningún caso por la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados a la parcela o parcelas iniciales.
5. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

Artículo 11.18. Edificabilidad.

Las parcelas tendrán una edificabilidad que no podrá superar el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los coeficientes del siguiente cuadro.

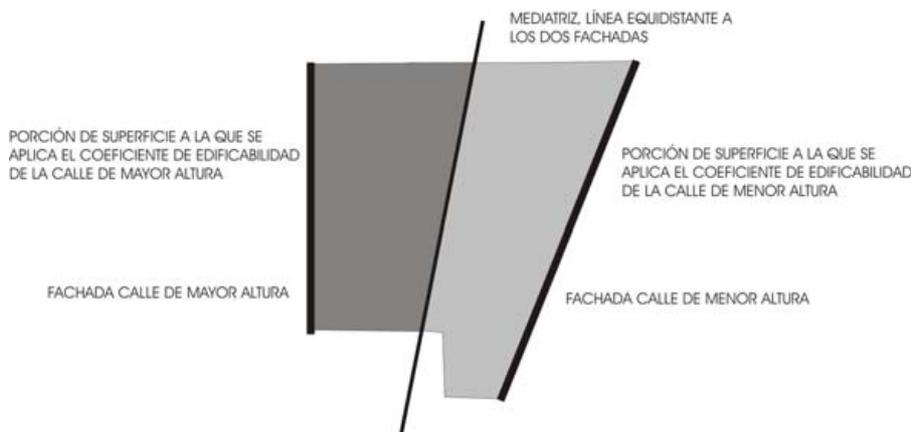
Alturas asignadas a la parcela en núm. de plantas	Coficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
2	1,6
3	2,4
4	3,2

En el supuesto de parcelas con distintas alturas la edificabilidad será la siguiente:

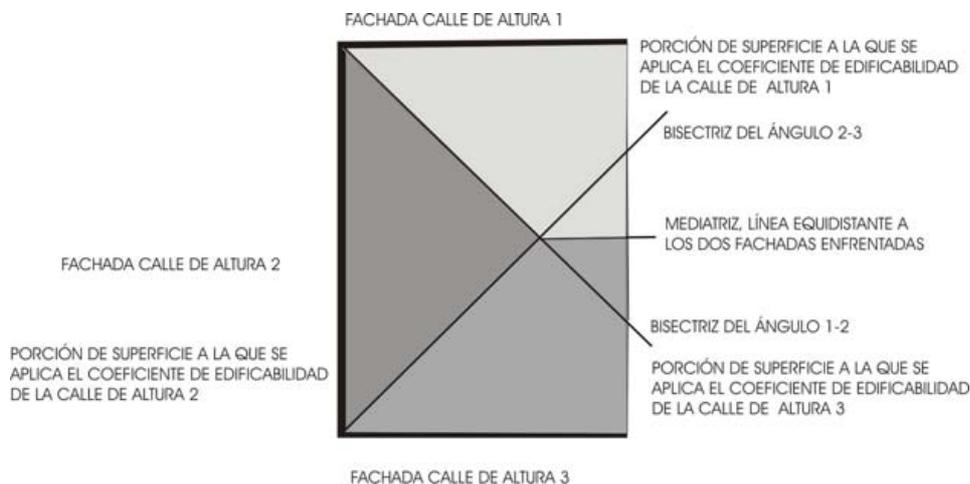
1. Las parcelas en esquina con alturas diferentes en cada fachada dividirán la parcela en porciones mediante el trazado de la bisectriz de los ángulos que forman las fachadas en esquina. La edificabilidad de estas parcelas será el resultado de la suma de los productos de la superficie de cada porción de parcela así definida por el coeficiente correspondiente a la altura de su fachada en el cuadro anterior.



2. Las parcelas con fachadas a dos calles con distintas alturas que no conformen esquina se determinará mediante la división de la superficie en porciones mediante el trazado de la línea equidistante a las dos fachadas. La edificabilidad de estas parcelas será el resultado de la suma de los productos de la superficie de cada porción de parcela así definida por el coeficiente correspondiente a la altura de su fachada en el cuadro anterior.



3. Caso de parcela con tres fachadas.



El cómputo de edificabilidad se establecerá de acuerdo con lo expresado en las definiciones generales contenidas en las presentes Normas y se dispondrá dentro de la parcela de acuerdo con las exigencias establecidas sobre formación de patios y organización de alturas.

La edificabilidad determinada según estas reglas tiene carácter de máximo aprovechamiento edificatorio de la parcela pero su completo agotamiento queda condicionado por las condiciones de ocupación y altura de estas ordenanzas.

#### Artículo 11.19. Número de plantas y su altura.

1. Se permitirán el número de plantas que se señalan en la documentación gráfica.
2. Cuando por aplicación de las Normas contenidas en el apartado anterior, pudieran darse inadecuaciones de edificios respecto de los colindantes, la Corporación podrá, puntualmente, incrementar el número de plantas a fin de posibilitar la adecuación de la nueva edificación a la existente o prevista, con las siguientes limitaciones:
  - a. Tan solo se permitirá un incremento de altura en aquellos casos en los que los solares colindantes tengan un número de plantas, ya edificada u otorgada por la Norma superior a las tres plantas (el ático no cuenta como planta).
  - b. Tan solo se permitirá cuando las diferencias en el número de plantas, entre el que es objeto de incremento y uno de los colindantes, sea como mínimo de dos plantas (el ático no cuenta como planta).
  - c. El número de plantas a incrementar serán aquellas que igualen el asignado al edificio con el colindante que tenga menor número de plantas, sin contar el ático, toda vez que la unificación de alturas debe realizarse en el paño de fachada.
  - d. El incremento de la altura no podrá dar lugar al incremento de la edificabilidad asignada a la parcela.
3. Las manzanas localizadas entre la calle Maestro Jerónimo y la muralla del Cerro del Alcázar identificadas con una «e» en el plano de calificación, la altura máxima de la edificación es decir las cubiertas (entendiendo la cumbre de la misma) y las instalaciones o chimeneas construidas por encima de las mismas no sobrepasarán la altura de la base de la muralla (entendiendo por muralla el conjunto de construcciones defensivas formada por: muro, antemuro y camino de ronda, siendo el techo de la nueva construcción la cota topográfica la del camino de ronda o, en su defecto, la base del antemuro de la muralla).

#### Artículo 11.20. Situación y Ocupación.

- a. La edificación se localizará alineada a fachada. La fachada se dispondrá sobre la línea de alineación fijada en plano, ocupando ésta en su integridad.
- b. La ocupación en planta baja podrá alcanzar hasta el 100% de la superficie de la parcela cuando el uso de esa planta sea distinto al residencial.
- c. La ocupación en plantas altas no podrá superar el 80% de la superficie de la parcela.

#### Artículo 11.21. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - En las plantas bajas:
  - Lo previsto en el artículo 9.128 apartado 3.
  - En las plantas altas:
  - Lo previsto en plantas bajas excepto talleres y comercio.
  - Podrán destinarse las plantas altas a comercio cuando el edificio se destine a uso exclusivo con esta finalidad.
3. El uso dotacional y los servicios administrativos públicos será admisible en todas las situaciones.

#### Subsección Cuarta. Condiciones Particulares de la zona de edificación unifamiliar en manzana

#### Artículo 11.22. Parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.
2. Las agregaciones de parcelas son libres. Cuando del resultado de agregaciones o la parcela original tenga una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> o tenga frente a una calle superior a los 20 m de longitud se redactará un estudio de detalle que ordene el volumen de la nueva edificación.
3. Las segregaciones de parcelas que se realicen deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:
  - Fachada mínima siete [7] m.
  - Superficie mínima cien (100) m<sup>2</sup>.
  - Profundidad mínima 15 m.

- 4. En ningún caso por la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados a la parcela o parcelas iniciales.
- 5. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

Artículo 11.23. Edificabilidad.

Las parcelas tendrán una edificabilidad que no podrá superar el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los coeficientes del siguiente cuadro.

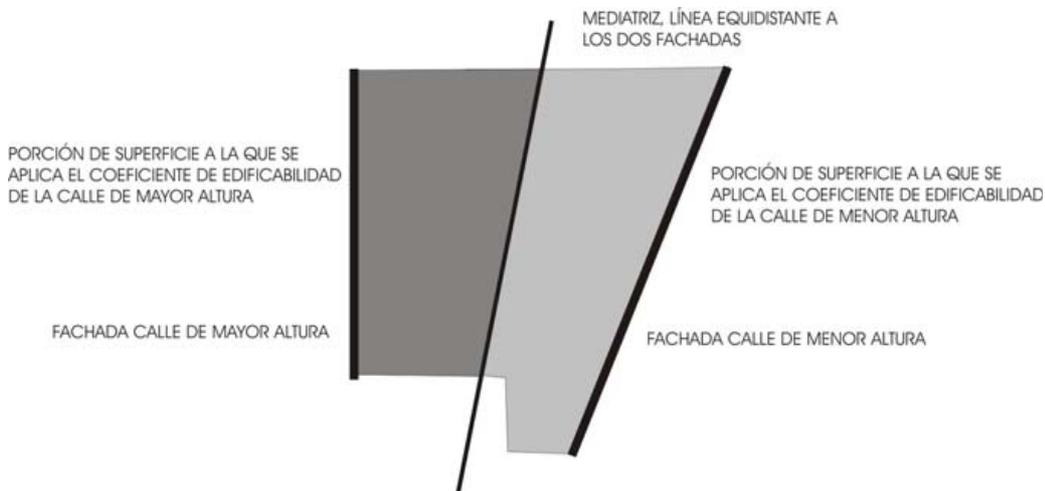
	Alturas asignadas a la parcela en núm. de plantas	Coefficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Um-1.	2	1,75
Um	2	1,6
Um	2+ático	2,0
Um	3	2,4

En el supuesto de parcelas con distintas alturas la edificabilidad será la siguiente:

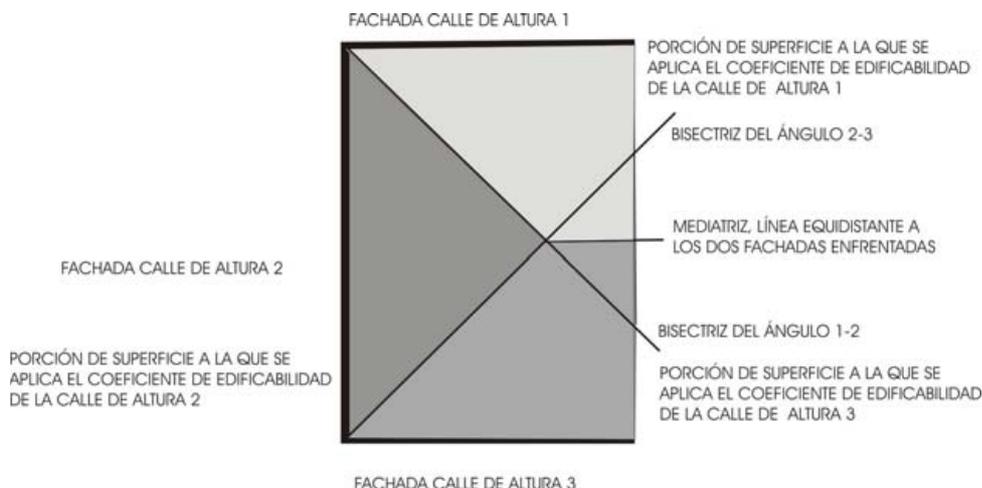
- 1. Las parcelas en esquina con alturas diferentes en cada fachada dividirán la parcela en porciones mediante el trazado de la bisectriz de los ángulos que forman las fachadas en esquina. La edificabilidad de estas parcelas será el resultado de la suma de los productos de la superficie de cada porción de parcela así definida por el coeficiente correspondiente a la altura de su fachada en el cuadro anterior.



- 2. Las parcelas con fachadas a dos calles con distintas alturas que no conformen esquina se determinará mediante la división de la superficie en porciones mediante el trazado de la línea equidistante a las dos fachadas. La edificabilidad de estas parcelas será el resultado de la suma de los productos de la superficie de cada porción de parcela así definida por el coeficiente correspondiente a la altura de su fachada en el cuadro anterior.



3. Caso de parcela con tres fachadas.



El cómputo de edificabilidad se establecerá de acuerdo con lo expresado en las definiciones generales contenidas en las presentes Normas y se dispondrá dentro de la parcela de acuerdo con las exigencias establecidas sobre formación de patios y organización de alturas.

La edificabilidad determinada según estas reglas tiene carácter de máximo aprovechamiento edificatorio de la parcela pero su completo agotamiento queda condicionado por las condiciones de ocupación y altura de estas ordenanzas.

Artículo 11.24. Número de plantas y su altura.

Se permitirán el número de plantas que se señalan en la documentación gráfica.

Artículo 11.25. Situación y Ocupación.

1. La edificación se localizará alineada a fachada. La fachada se dispondrá sobre la línea de alineación fijada en plano, ocupando ésta en su integridad.

2. La ocupación en planta baja podrá alcanzar hasta el 100% de la superficie de la parcela cuando el uso de esa planta sea distinto al residencial.

3. La ocupación en plantas altas no podrá superar el 80% de la superficie de la parcela.

Artículo 11.26. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial en tipologías unifamiliar y bifamiliar.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- En las plantas bajas:

- Lo previsto en el artículo 9.128 apartado 3.

- En las plantas altas:

- Lo previsto en plantas bajas excepto talleres y comercio.

3. El uso dotacional y los servicios administrativos públicos será admisible en todas las situaciones.

Subsección Quinta. Condiciones Particulares de la zona de edificación unifamiliar adosada

Artículo 11.27. Parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.

2. Las agregaciones de parcelas son libres.

3. Las segregaciones de parcelas que se realicen deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:

- Fachada mínima siete (7) m.

- Superficie mínima ciento veinticinco (125) m<sup>2</sup>.

- Profundidad mínima 15 m.

4. En ningún caso por la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados a la parcela o parcelas iniciales.

5. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

## Artículo 11.28. Edificabilidad.

Las parcelas tendrán una edificabilidad que no podrá superar el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los coeficientes del siguiente cuadro.

	Alturas asignadas a la parcela en núm. de plantas	Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Ud-1	2	0,8
Ud-2	2	1
Ud-3	2	1,1
Ud-4	2	1,18
Ud-5	2	1,2

## Artículo 11.29. Número de plantas y su altura.

La altura máxima será de dos plantas según se señala en la documentación gráfica.

## Artículo 11.30. Situación y Ocupación.

1. La edificación se localizará alineada a fachada o siguiendo los retranqueos del frente de calle donde se localice. En los frentes de calle donde se localicen líneas de edificación el retranqueo será obligatorio.
2. La edificación deberá disponerse ocupando las medianeras laterales.
3. La ocupación en planta no podrá superar el 80% de la superficie de la parcela.
4. Será obligatorio un retranqueo de la edificación de al menos tres (3) m del lindero trasero de la parcela, salvo construcciones auxiliares que no podrán tener más de 2,70 m de altura.

## Artículo 11.31. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial unifamiliar.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - Lo previsto en el Artículo 9.128 apartado 3 letra a.
3. El uso dotacional y los servicios administrativos públicos será admisible en todas las situaciones.

## Artículo 11.32. Condiciones Estéticas.

1. Las parcelas estarán separadas del viario público por una valla que tendrá una altura máxima de 2,5 m.
2. En todos los casos estará compuesta por un elemento de fábrica de altura máxima 1,30 m que quedará recubierto con material pétreo, ladrillo o recubierto por tratamientos superficiales como revocos, tratamiento monocapa, etc.
3. Por encima de esta altura y hasta la altura máxima se podrá levantar una valla o reja, que permita la visión, y a la que podrá adosarse tratamientos vegetales.

## Subsección Sexta. Condiciones Particulares de la zona de edificación unifamiliar pareada

## Artículo 11.33. Parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.
2. Las agregaciones de parcelas son libres.
3. Las segregaciones de parcelas que se realicen deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:
  - Fachada mínima siete (7) m.
  - Superficie mínima ciento veinticinco (125) m<sup>2</sup>.
  - Profundidad mínima 15 m.
4. En ningún caso por la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados a la parcela o parcelas iniciales.
5. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

## Artículo 11.34. Edificabilidad.

Las parcelas tendrán una edificabilidad que no podrá superar el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los coeficientes del siguiente cuadro.

Alturas asignadas a la parcela en núm. de plantas	Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
2	1,2

Artículo 11.35. Número de plantas y su altura.

La altura máxima será de dos plantas según se señala en la documentación gráfica.

Artículo 11.36. Situación y Ocupación.

1. La edificación se localizará alineada a fachada o siguiendo los retranqueos del frente de calle donde se localice.
2. La edificación se adosará a lindero lateral en el que se sitúe la edificación colindante. Al lindero opuesto se separará un mínimo de 3 m.
3. La ocupación en planta no podrá superar el 80% de la superficie de la parcela.

Artículo 11.37. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial unifamiliar.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados: Lo previsto en el artículo 9.128 apartado 3 letra a, b y f.
3. El uso dotacional y los servicios administrativos públicos será admisible en todas las situaciones.

Artículo 11.38. Condiciones Estéticas.

1. Las parcelas estarán separadas del viario público por una valla que tendrá una altura máxima de 2,5 m.
2. En todos lo casos estará compuesta por un elemento de fábrica de altura máxima 1,30 m que quedará recubierto con material pétreo, ladrillo o recubierto por tratamientos superficiales como revocos, tratamiento monocapa, etc.
3. Por encima de esta altura y hasta la altura máxima se podrá levantar una valla o reja, que permita la visión, y a la que podrá adosarse tratamientos vegetales.

Subsección séptima. Condiciones Particulares de la zona de edificación unifamiliar aislada

Artículo 11.39. Parcelación.

1. Se considera como parcela mínima la catastral, actualmente existente.
2. Las agregaciones de parcelas son libres.
3. Las segregaciones de parcelas que se realicen deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:
  - Fachada mínima quince (15) m.
  - Superficie mínima setecientos (700) m<sup>2</sup>.
  - Profundidad mínima 30 m.
4. En ningún caso por la realización de agregaciones o segregaciones de parcelas actuales, se obtendrán aprovechamientos superiores a los otorgados a la parcela o parcelas iniciales.
5. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

Artículo 11.40. Edificabilidad.

Las parcelas tendrán una edificabilidad que no podrá superar el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los coeficientes del siguiente cuadro.

	Alturas asignadas a la parcela en núm. de plantas	Coficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Ua-1	2	0,2621
Ua-2	2	0,273
Ua-3	2	0,281
Ua-4	2	0,3
Ua-5	2	0,35

Artículo 11.41. Número de plantas y su altura.

La altura máxima será de dos plantas según se señala en la documentación gráfica.

Artículo 11.42. Situación y Ocupación.

1. La edificación se localizará aislada en la parcela.
2. La edificación tendrá un retranqueo mínimo de 6 m a fachada y 4 m a linderos lateral y trasero.
3. La ocupación en planta no podrá superar el 35% de la superficie de la parcela.

4. Las parcelas constituidas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan y que tuvieran fachada inferior a quince metros podrán retranquearse de los linderos laterales 4 m.

5. Las parcelas Ua5 localizadas en la zona del Paseo de las Montalvas podrán adosar a lindero trasero construcciones tipo trastero, almacén de herramientas de jardín o gallineros, cuya ocupación en planta no superará el 0,5% de la superficie de la parcela.

#### Artículo 11.43. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial unifamiliar.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados: Lo previsto en el Artículo 9.128 apartado 3 letra a, b, e y f.
3. El uso dotacional y los servicios administrativos públicos será admisible en todas las situaciones.

#### Artículo 11.44. Condiciones Estéticas.

1. Las parcelas estarán separadas del viario público por una valla que tendrá una altura máxima de 2,5 m.
2. En todos los casos estará compuesta por un elemento de fábrica de altura máxima 1,30 m que quedará recubierto con material pétreo, ladrillo o recubierto por tratamientos superficiales como revocos, tratamiento monocapa, etc.
3. Por encima de esta altura y hasta la altura máxima se podrá levantar una valla o reja, que permita la visión, y a la que podrá adosarse tratamientos vegetales.

#### Subsección Octava. Condiciones Particulares de la zona de edificación en poblado de colonización

#### Artículo 11.45. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza pretende mantener los valores de tipología, proyecto unitario e imagen urbana del Poblado de Colonización original de Puente del Obispo. Se aplicará en las manzanas grafiadas con las siglas «po» en el plano de Ordenación completa del núcleo.

Este poblado de colonización, de la segunda mitad del siglo XX y enclavado junto al puente histórico del s. XVI, es una actuación planificada que presenta una ordenación urbana racionalista con un ensanche ortogonal y regular que incorpora una traza diagonal reflejando la margen del río.

La estructura urbana original la componen un conjunto de manzanas de viviendas unifamiliares de carácter rural que se agrupan configurando una red de espacios públicos jerarquizados a partir de dos plazas, la de la Iglesia y plaza de las oficinas principales, y la calle que enlaza ambas. Internamente la red de calles secundarias y los callejones de acceso a los corrales traseros a las viviendas completan la malla de espacios públicos. Situado al borde del Guadalquivir destacan por su valor paisajístico las vistas que ofrece el núcleo desde la carretera, donde a la imagen del puente histórico se superponen el orden de volumetría y composición del conjunto del caserío.

#### Artículo 11.46. Condiciones de parcelación.

1. Se mantiene la estructura parcelaria original por lo que quedan prohibidas las agregaciones y segregaciones. Sólo se admitirán aquéllas que, justificadamente, pretendan recuperar el estado inicial.
2. En la manzana configurada entre la Parroquia y la calle Obispo Alonso Suárez, la parcela mínima se fija en 200 m<sup>2</sup> con frente mínimo de 12 metros.

#### Artículo 11.47. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. La edificación seguirá el patrón de vivienda unifamiliar entre medianeras con frente a una o dos calles según la configuración original de la manzana.
2. La edificación se alinea a la fachada principal, localizándose los espacios libres de parcela hacia la calle trasera.

#### Artículo 11.48. Altura.

1. En función de las alturas originales, se diferencian parcelas con 1 o 2 plantas de altura máxima, según se grafía en el plano de ordenación completa.
2. En parcelas donde se permite una altura máxima de 2 plantas, estos volúmenes se dispondrán respetando las líneas de movimiento grafiadas en planos. El resto de la parcela puede edificarse en una planta respetando las condiciones de ocupación y edificabilidad máxima.
3. No se permiten semisótanos ni áticos bajo cubierta.

Artículo 11.49. Condiciones de Ocupación y Edificabilidad máximas.

La edificación localizada en las parcelas seguirá los siguientes parámetros de ocupación y edificabilidad máxima en función del número de plantas que tenga asignada la parcela.

Parcelas	Altura Máxima	Ocupación Máxima %	Edificabilidad Máxima m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
	2 plantas	75%	1,00
	1 planta	80%	0,80

Artículo 11.50. Condiciones estéticas y de conservación de las características formales del poblado.

Al objeto de procurar la conservación de las edificaciones originales del poblado de colonización así como sus valores arquitectónicos y de imagen urbana unitaria:

1. Los tipos de cubiertas, acabados de fachada y elementos compositivos, así como los soportales y restantes elementos característicos (carpinterías, rejerías, etc.) mantendrán las soluciones originales del poblado o se adecuarán a ellas siguiendo las pautas de la edificación original. A estos efectos:

- a. Se mantendrán los materiales de acabados y texturas originales.
- b. Las fachadas serán de color blanco, característico del poblado.
- c. Las cubiertas serán inclinadas con acabado de teja cerámica curva.
- d. Cualquier ampliación de una vivienda original deberá integrarse en el conjunto aunque diferenciándose de forma sutil de la construcción original.
- e. Se prohíbe el uso de materiales discordantes como los zócalos de elementos cerámicos o de piedra artificial, los prefabricados ornamentales de hormigón y yeso, los recercados de ladrillo en ventanas o el ladrillo visto en fachadas; las cubiertas de materiales distintos a la teja cerámica curva sin emboquillar, y, en ningún caso, cubiertas de chapa metálica, fibrocemento o Uralita, al igual que aleros realizados por ampliación del propio forjado, dando pie a realizar soluciones de gran sencillez, racionalidad y economía.
- f. Las carpinterías exteriores mantendrán el color y texturas similares a las originales del poblado.
- g. No se permite el uso de persianas enrollables, admitiéndose sólo sistemas de oscurecimiento con persianas tradicionales de madera.
- h. Los cerramientos de parcela y las tapias de los patios deberán mantener la altura y materiales de los existentes.
- i. Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en fachadas exteriores, debiendo disponerse de forma que no sean visibles desde la vía pública.
- j. Los accesos de vehículos se integrarán en la composición arquitectónica del poblado, permitiéndose su apertura exclusivamente en las calles de servicio a las que se abren las fachadas traseras de las parcelas. Excepcionalmente, en caso de no existir la posibilidad de apertura hacia calle de servicio, se permitirá la integración del garaje en la fachada principal si la solución garantiza una composición coherente con el diseño arquitectónico original.

Artículo 11.51. Protección específica de elementos singulares del poblado.

Además de las condiciones estéticas y de conservación de las edificaciones previstas en el artículo anterior y al objeto de proteger los elementos arquitectónicos y de urbanización originales:

- a. No se permitirá la demolición de edificaciones originales existentes, a menos que se justifique mediante expediente de ruina.
- b. Se protegen expresamente todos los edificios singulares del poblado: Iglesia Parroquial de Santa Teresa de Jesús, Ayuntamiento, Oficinas Municipales y soportales de la Plaza de San Isidro. Las obras admisibles en estos elementos serán aquellas tendentes a poner en valor las características arquitectónicas con la mayor fidelidad al diseño original.
- c. En el caso de viviendas que disponen de soportales, éstos deberán ser conservados, quedando expresamente prohibido su cegado o supresión así como la incorporación de su uso a la propia vivienda.
- d. Se protegen los elementos de urbanización del poblado tales como pavimento y mobiliario originales, así como el arbolado, las fuentes y abrevaderos.

Artículo 11.52. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial unifamiliar.
2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Lo previsto en el artículo 9.128 apartado 3.

b. El uso dotacional y los servicios administrativos públicos será admisible en todas las situaciones.

#### Subsección Novena. Condiciones Particulares de la Zona Terciaria

##### Artículo 11.53. Condiciones Particulares de Parcelación.

Las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del presente Plan o las resultantes del planeamiento de desarrollo previsto por este Plan, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones.

##### Artículo 11.54. Separación a Linderos.

1. Para las parcelas incluidas en la categoría T-1 con carácter general las edificaciones se adosarán a los linderos laterales si las edificaciones colindantes preexistentes estuvieran adosadas y la fachada se localizará sobre la alineación exterior. En el supuesto que las edificaciones colindantes presentarán retranqueos la edificación se ajustará a esas condiciones

2. Para las parcelas incluidas en la categoría T-2. Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5) metros. En los ámbitos sometidos a estudios de detalle será la figura de planeamiento la que determine la colocación del volumen respecto a linderos y alineaciones.

##### Artículo 11.55. Ocupación sobre Rasante.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será el setenta y cinco (75%) por ciento de la superficie de la parcela neta.

##### Artículo 11.56. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad que figura en el siguiente cuadro:

Alturas asignadas a la parcela en núm. de plantas	Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
2	1,5
3	2,25
4	2,5
5	2,75

##### Artículo 11.57. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el de Centros y Servicios Terciarios.
2. Se permiten los usos pormenorizados indicados en el artículo 9.147.
3. Las parcelas identificadas con la letra H en el plano de Ordenación Completa deberán destinarse exclusivamente al uso hospedaje.
4. El uso dotacional y los servicios administrativos públicos será admisible en todas las situaciones.

#### Subsección décima. Condiciones Particulares de la Zona Industrial

##### Artículo 11.58. Parcelación.

1. La parcela mínima es la existente en el actual parcelario
2. Se admiten segregaciones que den como resultado parcelas con las siguientes características:

Tipo	Superficie mínima de parcela en m <sup>2</sup>	Frente mínimo de parcela en m
Tipo 1	300	10
Tipo 2	140	7,5
Tipo 3	1.000	20

3. Las segregaciones que se realicen tendrán en cuenta la edificabilidad ya existente en la parcela. El acto de la segregación estará sometido a la previa obtención de la licencia municipal de obras.

4. Las agregaciones serán libres.

##### Artículo 11.59. Altura y número de plantas.

1. La altura, medida desde el acerado, en el punto más desfavorable, hasta el plano de arranque de las cerchas, no superará los setenta y cinco (75) m. La Corporación podrá, ante situaciones especiales,

permitir alturas superiores a la indicada en el apartado anterior, siempre que sean necesarias para el proceso de fabricación que en su interior se vaya a instalar.

2. En la altura fijada en el apartado anterior se podrán construir un máximo de dos (2) plantas.
3. La altura mínima no será inferior a 4,50 metros en naves de una planta.
4. En ningún caso una topografía adversa en la parcela, posibilitará una altura superior a la indicada en los puntos anteriores.

Artículo 11.60. Edificabilidad.

1. Las parcelas Tipo 1 y Tipo 2 tendrán una edificabilidad máxima de uno con seis (1,6) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Las parcelas Tipo 3 tendrán una edificabilidad máxima de un (1) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Artículo 11.61. Situación.

1. Las edificaciones localizadas en las parcelas Tipo 1 y Tipo 2, se adecuarán a las alineaciones marcadas en la documentación gráfica, podrán ocupar el 100% de la parcela localizando su fachada sobre la alineación del viario y tapado las medianeras laterales.
2. Las edificaciones localizadas en las parcelas Tipo 3 se localizarán aisladas en parcela. La edificación se retranqueará un mínimo de 4 m a los linderos laterales y de 10 m al frente de parcela.

Artículo 11.62. Condiciones estéticas.

1. Las naves deberán presentar fachada a la calles de acceso.
2. Las cubiertas no tendrán presencia en el espacio público mediante la formación de antepechos o alfeizar que no podrán superar los 2 m por encima del arranque de las cerchas o forjado de cubierta. Las cubiertas inclinadas en ningún caso tendrán una pendiente superior a 15° grados sexagesimales.
3. Las fachadas con frente a espacio público deberán tener tratamientos superficiales mediante revocos, revestimientos pétreos, revestimientos de paneles en sus diferentes terminaciones que aseguren una presencia digna de la edificación.
4. Los elementos de aires acondicionados e instalaciones deberán situarse en cubierta y quedar ocultos de la visión desde el espacio público mediante la construcción de castilletes, antepechos o celosías.
5. Las naves no podrán presentar medianeras sin huecos al resto de los suelos urbanos, urbanizables o no urbanizables.

Artículo 11.63. Uso.

1. Los usos permitidos son los relativos a:

Tipo 1	- Industria y almacenamiento en general. - Industria y Servicios Avanzados.
Tipo 2	- Talleres artesanales y pequeña industria. - Almacenaje de aperos y material agropecuario. - Mantenimiento del automóvil.
Tipo 3	- Industria y almacenamiento en general. - Industria y Servicios Avanzados.
Tipo 4.	- Parcelas del antiguo sector S-18 Polígono de la Escaleruela.

2. Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio.
- Oficinas.

3. El uso dotacional y los servicios administrativos públicos será admisible en todas las situaciones.

Subsección decimoprimer. Condiciones Particulares de las Áreas de Planeamiento incorporado (API)

Artículo 11.64. Condiciones generales.

Las parcelas en el interior de áreas designadas como áreas de planeamiento incorporado se edificarán de acuerdo con los criterios y parámetros contenidos en el planeamiento de detalle que ordenó esa área.

Subsección decimosegunda. Condiciones Particulares de la zona de Dotaciones

Artículo 11.65. Delimitación y Subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la categoría de uso dotacional

estableciéndose las siguientes subzonas dotacional privado o público correspondientes a distintos usos pormenorizados: Dp- Equipamiento Deportivo, Do- Equipamiento Educativo, S- Servicios de Interés Público y Social, De- dotaciones especiales. En las parcelas que no se identifica un uso concreto podrá destinarse a cualquiera de los usos dotacionales establecidos

Artículo 11.66. Condiciones Particulares y de Edificación.

1. Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título VIII: Normas Generales de Usos. Uso Dotacional y Servicios Públicos Artículo 9.176 y siguientes de las presentes Normas.

2. Las parcelas dotacionales privadas que tuvieran una edificabilidad asignada por el planeamiento de desarrollo anterior no podrán superarla.

3. Las parcelas dotacionales en suelo urbano consolidado tendrán la edificabilidad que corresponda según la ordenanza de la zona donde se localicen.

Subsección decimotercera. Condiciones Particulares de las parcelas de gasolineras y estaciones de servicio

Artículo 11.67. Definición y aplicación.

1. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, es decir, actividades relacionadas con el suministro directo al público de combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

2. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el Artículo 9.146 se aplicarán en las manzanas o áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

Artículo 11.68. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas edificables serán las constituidas a la entrada en vigor del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas.

Artículo 11.69. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. Alineación exterior. La alineación exterior es la señalada en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa, vendrá marcada en todos los casos con elementos físicos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante, y que no podrán sobrepasar los sesenta (60) centímetros de altura.

2. Separación a Linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán, como mínimo, seis (6) metros de todos los linderos de la parcela.

3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior y en ningún caso podrán las edificaciones permitidas superar el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante. Todas las actividades relacionadas con la Estación de Servicio y destinos complementarios deberán desarrollarse dentro de la parcela, aún las vinculadas con las maniobras de los vehículos, no admitiéndose en ningún caso la ocupación de las aceras ni de las calzadas.

4. Edificabilidad. La máxima edificabilidad para las edificaciones e instalaciones cubiertas será de 0,35 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo., con las siguientes particularidades:

a. Si cuenta con una superficie mayor de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de parcela, el índice de edificabilidad anterior se aplicará a los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, y a los restantes, 0,15 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

b. En parcelas existentes con superficie inferior a mil (1.000) metros cuadrados, la edificabilidad será de 0,40 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

5. Altura. Las construcciones se desarrollarán con carácter general en una sola planta de altura, pudiendo, si así lo estableciera la ordenanza de la zona, autorizarse una segunda planta, que no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de la primera.

Artículo 11.70. Condiciones particulares de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y todos sus paramentos deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

2. La altura de la cubierta no podrá ser inferior a cuatro (4) metros ni superior a siete (7) metros.

Las alturas máximas y mínimas establecidas anteriormente se medirán a partir del nivel de la acera en el punto medio del frente de la parcela y hasta la parte superior de la cubierta o hasta la mitad de la altura de la

misma si ésta fuera inclinada o curva. En los casos en que por las características propias del terreno, la altura de las cubiertas no se pueda determinar en la forma establecida anteriormente, el Ayuntamiento podrá resolver la altura que corresponda aplicar a las cubiertas.

3. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.

4. En ningún caso la proyección de la cubierta podrá sobresalir del límite fijado por la alineación oficial de la calle.

5. En todos los casos el diseño de las cubiertas deberá armonizar con el entorno urbano arquitectónico, evitando generar impactos negativos en el mismo.

6. Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

Artículo 11.71. Condiciones particulares de Uso.

1. El uso pormenorizado será de estaciones de servicio y puntos de venta de carburantes.

2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a. Del uso pormenorizado Industrial y Almacenamiento:

- Talleres de mantenimiento del automóvil, en las condiciones establecidas en el artículo 9.143 de las presentes Normas.

b. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:

- Comercio, en la categoría de pequeño comercio.

c. Espacios Libres, uso dotacional, viario y transportes e infraestructuras básicas.

Subsección Decimocuarta. Condiciones Particulares de la zona de ordenación de la parcela de instalaciones del Ministerio de Defensa: Academia de la Guardia Civil

Artículo 11.72. Ámbito de aplicación.

Estas condiciones serán de aplicación en la parcela así grafiada en el Plano de Ordenación Completa del núcleo de Baeza. La parcela será indivisible y deberá mantener el uso actual. En caso de preverse otro uso distinto será precisa una Innovación del Plan General.

Artículo 11.73. Condiciones de uso.

Se admitirán todas aquellas instalaciones necesarias para el normal desarrollo de la actividad, incluidos aquellos usos docentes, administrativos, deportivos y residenciales propios de la Institución.

Artículo 11.74. Condiciones de edificabilidad, ocupación y altura.

1. No se fija una edificabilidad ni ocupación máxima, si bien, en caso de preverse nuevas edificaciones que supongan un aumento superior al 20% de la edificabilidad actual será precisa la redacción de un Plan Especial al objeto de garantizar que las nuevas edificaciones se integren visual y paisajísticamente en la ciudad.

2. Las edificaciones tendrán una altura máxima de 3 plantas.

3. Las zonas escarpadas de la parte sur y sureste de la parcela, no podrán ser objeto de instalaciones cubiertas o residencia, debiendo realizarse un tratamiento paisajístico de la ladera. Como parte de este tratamiento podrá realizarse un aparcamiento construido.

Artículo 11.75. Aparcamientos.

Para satisfacer las necesidades de aparcamiento que genera este uso en la ciudad, se deben prever zonas de aparcamiento en el interior de la parcela. Éstos se localizarán en las zonas donde ocasionen menor impacto visual por lo que se evitarán grandes superficies ocupadas por marquesinas o elementos de cubrición, procurándose que dichas cubiertas sean resueltas con elementos vegetales e integradas en el conjunto. En el interior del recinto se deberá prever un estacionamiento con al menos 1.000 plazas.

Artículo 11.76. Espacios libres de edificación.

Al objeto de mejorar las condiciones de integración visual de este uso en la ciudad se recomienda el tratamiento mediante ajardinamientos y plantaciones arboladas de los espacios libres interiores del complejo, especialmente las zonas escarpadas del interior de la parcela y el entorno de los distintos pabellones, siendo aconsejable su arbolado o forestación adecuada. Los elementos de cerramiento de la parcela deben resolverse de forma unitaria y con materiales adecuados a la imagen urbana de Baeza.

Subsección Decimoquinta. Condiciones Particulares de la zona de Transportes, Servicios Urbanos e Infraestructuras

Artículo 11.77. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con las letras IU.

Artículo 11.78. Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título VIII: Normas Generales de Usos. Uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas Artículo 9.188 y siguientes de las presentes Normas.

Subsección Decimosexta. Condiciones Particulares de la zona de Espacios Libres

Artículo 11.79. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de ordenación Completa. Calificación, Alineaciones, Rasantes y Alturas con la categoría de uso Espacios Libres estableciéndose los siguientes usos pormenorizados: Parques, Jardines y Plazas y Áreas de Ocio.

Artículo 11.80. Condiciones Particulares y de Edificación.

Las condiciones de aplicación serán las establecidas en el Título VIII: Normas Generales de Usos. Capítulo Séptimo. Uso Espacios Libres, artículo 9.184 y siguientes de las presentes Normas.

Sección 5.ª Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado

Artículo 11.81. Programación de las Áreas de Reforma Interior.

En el caso de que se delimiten Áreas de Reforma Interior en el suelo urbano consolidado no previstas en el Plan General, el Plan Especial o planeamiento de desarrollo que se determine establecerá la programación y condiciones necesarias para la gestión y ejecución de las actuaciones previstas.

Artículo 11.82. Edificación de solares.

4. Sobre las parcelas de suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, se podrá solicitar y obtener licencias así como realizar las construcciones en las condiciones que determina el Plan según se establece en el Artículo 2.6 de éstas Normas. En el caso de que la parcela tenga la condición de solar por no hallarse construida o encontrarse la edificación en ruina, deberá solicitarse licencia de edificación en los plazos legalmente establecidos y edificar los solares en el plazo establecido en la licencia.

5. El Ayuntamiento incorporará al Registro Municipal de Solares los solares y edificios en ruina del suelo urbano consolidado que no hayan cumplido con las anteriores obligaciones.

### CAPÍTULO III

#### La Ordenación del Suelo Urbano no Consolidado

##### Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Áreas

Artículo 11.83. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Áreas.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado incluido en sectores de planeamiento las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.

Artículo 11.84. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbano no consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

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

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

4. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbano no consolidado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

#### Artículo 11.85. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbano no consolidado la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado y el establecimiento de la superficie útil mínima admisible de las viviendas.

#### Artículo 11.86. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores que delimita en el suelo urbano no consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

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

Fichas de Determinaciones de las áreas en Suelo Urbano No Consolidado.

Las áreas de suelo urbano no consolidado establecidas por el Plan se agrupan en:

- Áreas que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada pero no han completado su desarrollado:

Las determinaciones de ordenación estructural serán las establecidas en la zona de suelo urbano donde queda incluido cada ámbito y la ordenación pormenorizada son las que se derivan del documento de planeamiento de desarrollo aprobado en cada caso. Los datos generales se indican en FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE ACTUACIONES EN ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

Las áreas son:

SUNC-BA-API-U-14

SUNC-PO-API-U-22

- Áreas que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada.

Las determinaciones de ordenación estructural de cada área, se establece en el documento denominado FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. Las áreas en suelo urbano no consolidado son:

- En Baeza.

SUNC-BA-1

SUNC-BA-2

SUNC-BA-3

SUNC-BA-4

SUNC-BA-5

SUNC-BA-6

SUNC-BA-7

SUNC-BA-8

SUNC-BA-9

SUNC-BA-10

SUNC-BA-11

SUNC-BA-12

SUNC-BA-13

SUNC-BA-14

SUNC-BA-15

SUNC-BA-16

SUNC-BA-17

SUNC-BA-18  
SUNC-BA-19  
SUNC-BA-20  
SUNC-BA-21

- En La Yedra.

SUNC-LY-1  
SUNC-LY-2  
SUNC-LY-3  
SUNC-LY-4  
SUNC-LY-5  
SUNC-LY-6  
SUNC-LY-7  
SUNC-LY-8  
SUNC-LY-9  
SUNC-LY-10  
SUNC-LY-11

- En Puente del Obispo:

SUNC-PO-1  
SUNC-PO-2

- En Las Escuelas:

SUNC-LE-1  
SUNC-LE-2  
SUNC-LE-3

## Sección 2.<sup>a</sup> Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 11.87. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.

1. Las áreas que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado, SUNC-BA-API-U-14 y SUNC-PO-API-U-22 su ordenación pormenorizada vendrá fijada por las determinaciones en él contenidas. La ordenación pormenorizada contenida en el documento aprobado podrá modificarse mediante la formulación de un Plan Especial o Estudio de Detalle. La modificación no podrá alterar las modificaciones estructurales establecidas.

2. Las áreas que no cuentan con ordenación aprobada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B, de la LOUA configuran la ordenación detallada del suelo urbano no consolidado la delimitación de áreas de reforma interior y su ordenación detallada, usos, densidad y edificabilidad de las distintas zonas delimitadas por el Plan General de Ordenación Urbanística así como la definición de áreas de reparto y el aprovechamiento medio de éstas:

- a. Delimitación de las áreas de reforma y su asignación a Áreas de Reparto. En los Planos de Régimen del Suelo y Gestión se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General exige el ulterior desarrollo o complemento de sus determinaciones mediante la formulación de los Planes Especiales o Estudios de Detalle, instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas.
- b. La definición gráfica de las alineaciones, rasantes y viario que podrán ser ajustados por los instrumentos de desarrollo de acuerdo con su capacidad.
- c. La fijación de los usos pormenorizados, de los espacios libres y dotaciones comunitarias.
- d. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares u ordenanzas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales que se establecen en el Título IX, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.  
El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que en las fichas se señalen para la ordenación de dichas áreas.
- e. Las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en las FICHAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, que comprenden la determinación del aprovechamiento ponderado y patrimonializable, la superficie mínima de dotaciones y espacios libres, la edificabilidad máxima en función de los usos y tipologías, el sistema de actuación, la figura de planeamiento, la iniciativa de planeamiento y la fijación de los criterios y objetivos de ordenación.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

Artículo 11.88. Alcance de las Determinaciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos.

1. La ordenación pormenorizada de las distintas Áreas establecidas en el Plan General podrá mantenerse en su totalidad o en parte de ella o bien modificarse a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que se determinen en virtud de la capacidad de ordenación de los mismos, Estudios de Detalle o Planes Especiales, pero en cualquier caso habrán de mantenerse las determinaciones de carácter vinculante establecidas en la Ficha de Planeamiento correspondiente así como dar cumplimiento a los objetivos de ordenación reflejados en dichas fichas.

2. Los Planes Especiales previstos y delimitados para el desarrollo del presente Plan General podrán calificar el suelo bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en el presente Título.

3. Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.

4. Los Estudios de Detalle estén o no previstos por el presente Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.

5. En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.

6. Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:

7. Usos dotacionales públicos o privados.

8. Infraestructuras urbanas básicas de carácter local.

9. Despachos profesionales.

10. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.

11. La autorización genérica del uso residencial posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos.

12. La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que precisarán autorización específica.

### Sección 3.<sup>a</sup> Ordenanzas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas de Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 11.89. Ordenanzas de edificación y de uso de las distintas áreas.

1. Para las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Unidades de Ejecución serán de aplicación las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondientes a la calificación asignada en el Plano de Ordenación Completa del Plan General. En este caso el planeamiento de desarrollo podrá realizar ajuste de los parámetros de la ordenanza para adecuarse a las condiciones del lugar.

2. En las áreas sobre las que se desarrollen Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecerse en dichos planes ordenanzas particulares diferentes de las definidas para el suelo urbano consolidado, manteniéndose en cualquier caso los parámetros generales de ordenación de la ficha de planeamiento y cumpliéndose las normas generales de edificación y de uso de acuerdo con el Título X de las Normas.

### Sección 4.<sup>a</sup> Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 11.90. Delimitación y Alcance de las Áreas de Reparto.

1. Para la totalidad del suelo urbano no consolidado el Plan General delimita las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La delimitación de las áreas de reparto se contiene en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.

3. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbano no consolidado y la que se pueda establecer en el planeamiento de desarrollo para las distintas áreas de planeamiento delimitadas fijará y establecerá los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados y las tipologías resultantes que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Artículo 11.91. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, se establece en el documento denominado CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO FICHAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO. RESULTADO DEL CÁLCULO.

Artículo 11.92. Delimitación de Unidades de Ejecución y Elección del Sistema de Actuación.

1. La delimitación de unidades de ejecución y la elección de su sistema de actuación se realizará por el planeamiento de desarrollo, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 38 apartado 1 del RGU.

2. Para delimitar unidades de ejecución o modificar unidades de ejecución ya delimitadas y/o su sistema de actuación se seguirá igualmente el trámite indicado en el apartado anterior.

3. La propuesta de sistema de actuación contenido en las fichas tiene un carácter de recomendación.

Sección 5.ª Áreas de Reforma Interior y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 11.93. Fichas Particulares.

1. Cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado sometidos a planeamiento posterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en su ficha correspondiente del documento de FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Títulos Octavo y cuanto les fuere de aplicación del Título Undécimo.

Artículo 11.94. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tienen el alcance que a continuación se señala:

- a. Delimitación: La delimitación de las áreas grafiadas en los planos tiene el carácter de determinación vinculante.
- b. Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones, edificabilidades y aprovechamientos tienen el carácter de fijas, con independencia de la superficie del ámbito resultante de la medición real.
- c. Trazados y alineaciones: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial o Estudio de Detalle las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.
- d. Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento Especial o Estudio de Deatalle la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento de Desarrollo podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

Artículo 11.95. Actuaciones en Áreas Remitidas a Planeamiento Ulterior.

1. Hasta tanto no esté definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior o los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento ulterior, no podrán llevarse a cabo las operaciones de ejecución del planeamiento, ni podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimiento de tierras, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene, de oficio o a instancia de parte, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o las de demolición de edificaciones en situación de ruina.

3. Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el apartado 1 podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren unidades de ejecución determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través

de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fije el Plan en la ficha correspondiente a cada área. Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevé el Plan a través de este sistema de actuación.

4. En las áreas remitidas a Planes Especiales que no sean de Reforma Interior, la concesión de las licencias a que se refiere el apartado 1 se regirá por las normas que se señalan en los artículos siguientes.

#### Artículo 11.96. Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyan los terrenos.
- b. Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos a la unidad de ejecución.
- c. Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.
- d. Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios, conforme a estas Normas, del sistema de actuación correspondiente, en especial, para aquellas parcelas incluidas en unidades de ejecución, que el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación haya adquirido firmeza, en vía judicial o administrativa, y que estén formalizadas la totalidad de las cesiones obligatorias de terrenos, libres de cargas, gravámenes y ocupantes de la correspondiente unidad de ejecución.

2. No obstante, podrá ser autorizada la edificación de aquellos suelos en los que, además de haberse dado cumplimiento a las condiciones de los apartados b) y c) del párrafo anterior, se garantice suficientemente las cesiones obligatorias que correspondan a tales suelos.

3. Tendrán la consideración de solar aquellas superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan las condiciones señaladas en estas Normas.

#### Artículo 11.97. Edificación Previa a la Condición de Solar.

1. En cumplimiento de lo establecido en el apartado c) del número 1 del artículo anterior, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en unidades de ejecución que, siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán edificar siempre que se cumplan los requisitos señalados por los apartados a), b) y d) del número 1 del mismo artículo y en especial los siguientes:

- a. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización o la entidad de éstas, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor al de terminación de la edificación.
- b. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de las edificaciones.

2. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

3. Las etapas de ejecución deberán fijarse en áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamientos sean proporcionales a las de toda la parcela o unidad de ejecución, y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

4. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que les afecte y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y de edificar, así como la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado. Todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

#### Sección 6.ª Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado

Artículo 11.98. Orden de Prioridades en el Desarrollo de las Actuaciones Sistemáticas.

1. El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen.

2. Si en los programas de ejecución contenidos en los planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento o proyecto de urbanización a ejecutar.

Artículo 11.99. Plazos para la Adquisición del Derecho a Edificar.

En las áreas de suelo urbano sometidas a Planeamiento de desarrollo o complementario, el plazo para la adquisición del derecho a edificar será el fijado por dicho Planes.

### CAPÍTULO IV

#### La Ordenación del Suelo Urbanizable

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

Artículo 11.100. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable.

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

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

Artículo 11.101. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

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

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

4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizable ordenado, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado o innoven la del suelo urbanizable ordenado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 11.102. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado y el establecimiento de la superficie útil mínima admisible de las viviendas.

Artículo 11.103. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

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

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

Artículo 11.104. Suelos urbanizables ordenados previstos por el presente Plan.

Los terrenos que cuentan con ordenación pormenorizada se clasifican como suelo urbanizable ordenado de acuerdo con lo previsto en el art. 47 apartado b de la LOUA. Estos terrenos se desarrollarán de acuerdo con las previsiones contenidas en el Plan Parcial que produjo la ordenación detallada del sector con los ajustes establecidos en la ficha correspondiente. Las determinaciones sectoriales figuran en los planos de estructura de los distintos núcleos. Se clasifica como suelo urbanizable ordenado los siguientes sectores:

En Baeza:

SUO-BA-API-S-5  
SUO-BA-API-S-11  
SUO-BA-API-S-12  
SUO-BA-API-S-14

En La Yedra:

SUO-LY-API-SE-09  
SUO-LY-API-SE-11  
SUO-LY-API-SE-12

Artículo 11.105. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

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

2. Los sectores de suelo urbanizable ordenado provienen del Plan anterior y son sectores que cuentan con planeamiento aprobado. El aprovechamiento medio de esos sectores es el fijado por el planeamiento anterior.

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

Artículo 11.106. Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el plano de estructura de los distintos núcleos y en el documento denominado FICHAS DE REGULACIÓN Y DETERMINACIONES DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO. Apartado FICHAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. Los sectores incluidos son:

En Baeza:

SUS-BA-1  
SUS-BA-2  
SUS-BA-3  
SUS-BA-4  
SUS-BA-5

En La Yedra:

SUS-LY-1  
SUS-LY-2  
SUS-LY-3

En Puente del Obispo:

SUS-PO-1

Carretera Baeza-Úbeda:

SUS-PE-1  
SUS-PE-2

Artículo 11.107. Delimitación de las Áreas de Reparto.

Las áreas de reparto del suelo urbanizable del sectorizado quedan definidas en el documento CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO, apartado JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO en el es la que se contiene los sectores y sistemas generales que se integran en cada área de reparto.

Artículo 11.108. Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establece en el documento denominado CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO. FICHAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO. RESULTADO DEL CÁLCULO.

Sección 2.ª Determinaciones que configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado

Artículo 11.109. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 10.2.A.b) y 10.2.B, de la LOUA configuran la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices de ordenación detallada de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General:

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y tipología, el sistema de actuación, la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

2. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa, estableciéndose con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

3. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido, condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Sección 3.ª Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo

Subsección Primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 11.110. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El suelo urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de Ordenación Completa. Régimen del Suelo y Gestión.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título Octavo de estas Normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de suelo urbanizable sectorizado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondiente a cada uno de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en el Título Décimo, de las presentes Normas y a las condiciones y recomendaciones que se establecen en este Título.

6. Los Planes Parciales contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

Artículo 11.111. Fichas de determinaciones particulares del suelo urbanizable sectorizado.

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su ficha correspondiente, que se incluyen en un volumen a continuación de estas Normas Urbanísticas como Anexo a la Normativa.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en su Título Octavo y cuanto les fuere de aplicación del Título Undécimo

#### Artículo 11.112. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

- a. Delimitación y superficie: La delimitación del sector grafiada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.
- b. Trazados y alineaciones: los trazados descritos como vinculantes se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.
- c. Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.
- d. Las edificabilidades determinadas para los diferentes usos globales tendrán las siguientes compatibilidades:
  1. El treinta y cinco por ciento (35%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial plurifamiliar podrá ser destinada a residencial unifamiliar, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.
  2. El treinta y cinco (35%) de la edificabilidad determinada para el uso residencial unifamiliar podrá ser destinada a residencial colectiva, siempre que en la ficha de determinaciones particulares no se especifique lo contrario.
  3. El quince por ciento (15%) de la edificabilidad determinada globalmente para los usos residenciales podrá ser modificada a usos terciarios.
  4. El veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad determinada para el uso industrial podrá ser modificada a usos terciarios.
- e. El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

#### Artículo 11.113. Ejecución del Planeamiento.

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

#### Artículo 11.114. Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:
  - a. No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
  - b. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
  - c. No están ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
  - d. No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

Artículo 11.115. Requisitos para Poder Edificar.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- b. Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada o en proceso de ejecución en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.
- c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d. Que se preste garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del diez por ciento (10%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de éstas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. Se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

- a. Explanación.
- b. Saneamiento de aguas negras.
- c. Recogida de pluviales.
- d. Encintado de bordillo y base del firme.
- e. Capa intermedia asfáltica del firme.
- f. Red de distribución de agua.
- g. Red de suministro de energía eléctrica.
- h. Canalizaciones telefónicas.
- i. Red de alumbrado público.
- j. Red de gas.
- k. Red de recogida de basuras mediante el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento o empresa suministradora del servicio.
- l. Galerías de servicios, en su caso.
- m. Obra civil de los parques y jardines públicos.
- n. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a. Red telefónica.
- b. Base de rodadura de aceras públicas.
- c. Capa de rodadura de pavimento.
- d. Red de riego e hidrantes.
- e. Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f. Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
- g. Vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

#### Subsección Segunda. Contenido de los Planes Parciales

##### Artículo 11.116. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

##### Artículo 11.117. Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

- a. Las características generales del territorio tales como, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, vegetación y recursos naturales.
- b. Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a. Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.
- b. Superficie del viario público del Plan Parcial.
- c. Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- d. Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.
- e. Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).
- f. Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- g. Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- h. Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.
- i. Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.
- j. Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y pertenecientes al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.
- k. Desglose de la superficie edificable.
- l. Superficie destinada a espacios libres privados.
- m. Altura máxima edificable.
- n. Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- o. Repercusión del viario, expresada en porcentaje respecto al total de la superficie del sector.

##### Artículo 11.118. Plan de Etapas.

Señalará las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

El Plan Parcial delimitará la unidad o unidades de ejecución que prevea para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalará los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

##### Artículo 11.119. Estudio de viabilidad económica del Plan Parcial.

El estudio de viabilidad económica contendrá:

- a. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrá de referirse a las obras y

servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de saneamiento de aguas negras, red de drenaje, redes de distribución de energía eléctrica, red de alumbrado público y red de o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y obras especiales que hubieran de efectuarse.

- b. La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.
- c. La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.
- d. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las provisiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

Artículo 11.120. Información de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar documentación de las compañías suministradoras de saneamiento, abastecimiento de agua, de energía eléctrica y telefonía y sobre la posibilidad de conexión a las mismas.

Artículo 11.121. Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

- a. Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b. Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c. Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d. Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.
- e. Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies e identificando las zonas de posible afección de vías pecuarias.
- f. De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisar los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 11.122. Planos de Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada que sirve de base al Plan General actualizado, que podrá complementarse con un plano topográfico con un nivel de información y precisión superior y encajado en el plano del Plan General y que contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

- a. Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.
- b. Plano de Alineaciones y Rasantes, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres, viario y parcelas privadas y públicas resultantes del planeamiento. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y rasantes previstas en la ordenación de los terrenos.
- c. Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.
- d. Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, red de saneamiento de aguas negras, red de drenaje de aguas de lluvia, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de recogida neumática de basuras o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento o empresas adjudicatarias del servicio y red de conducción de gas.

- e. Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.
- f. Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

#### Artículo 11.123. Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

### Subsección Tercera. Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales

#### Artículo 11.124. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c. Planos de proyecto y de detalle.
- d. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e. Mediciones.
- f. Cuadro de precios descompuestos.
- g. Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a. Demoliciones.
- b. Excavaciones y movimientos de tierras.
- c. Pavimentación de viario.
- d. Red de riego e hidrantes.
- e. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales. Se incluirá redes separativas en las áreas donde existan y siempre en los suelos urbanizables.
- f. Red de distribución de agua potable y no potable. Se incluirá red de distribución de agua potable en todos los tipos de suelo y red de agua no potable en las áreas urbanas donde existan y en los suelos urbanos no consolidados que prevean zonas verdes y siempre en los suelos urbanizables.
- g. Red de distribución de energía eléctrica.
- h. Red de distribución de gas, en su caso.
- i. Red de recogida de basuras mediante el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento o empresa adjudicataria del servicio. Se reservarán ámbitos para las instalaciones o contenedores para la recogida de residuos. Las reservas se establecerán conforme a las demandas derivadas del uso del área y a los estándares del municipio de acuerdo con la empresa encargada de prestar el servicio.
- j. Canalizaciones de telecomunicación.
- k. Galerías de servicio, en su caso.
- l. Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- m. Alumbrado público.
- n. Aparcamientos subterráneos, en su caso.
- o. Red de semáforos, señalizaciones y marcas.
- p. Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Las conexiones con las redes generales de la ciudad serán por cuneta de los promotores de la actuación de urbanización.

## Subsección Cuarta. Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales

## Artículo 11.125. Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- a. Se tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas.
- b. Los elementos del paisaje se conservarán e integraran en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- c. Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- d. Se diseñará un sistema de áreas libres de uso y dominio público que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas libres se configurarán y dimensionarán para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- e. Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerario.
- f. Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.
- g. Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.
- h. La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.
- i. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- j. Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

## Artículo 11.126. Reservas de Suelo para Dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indicasen lo contrario.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.

4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

## Artículo 11.127. Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares -arroyos, vaguadas, etc.- se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

## Artículo 11.128. Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas funcionales servidas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público en su caso.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

#### Artículo 11.129. Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos, especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17 de la LOUA y los que en su caso se determinen reglamentariamente.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas globalmente.

3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en línea, en bandas de entre doscientos y doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

5. Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean inutilizadas por accesos futuros a cocheras o garajes de las viviendas.

#### Subsección Quinta. Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales

##### Artículo 11.130. Condiciones de la Edificación.

Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en LAS NORMAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN, USO Y URBANIZACIÓN.

1. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

##### Artículo 11.131. Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieron las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en NORMAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN, USO Y URBANIZACIÓN.

##### Artículo 11.132. Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en LAS NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

#### Sección 4.ª Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado

##### Artículo 11.133. Programación de las actuaciones.

1. La programación de esta clase de suelo se establece en dos fases, de las cuales la primera se iniciará con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General. Para el inicio de las actuaciones comprendidas en la segunda fase deberá justificarse la conveniencia de dicha actuación desde el punto de vista de la ordenación general establecida en el Plan así como la procedencia de su ejecución en relación con los sectores de planeamiento de la primera fase desarrollados y la estructura general existente en ese momento.

2. En las Fichas de Planeamiento se establece un nivel de prioridad en las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de este.