

Determinaciones que se deben adoptar como consecuencia de la suspensión de las deficiencias sustanciales observadas en la Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

Índice:

FINALIDAD DEL DOCUMENTO.	5
JUSTIFICACIÓN DE LAS SUBSANACIONES ADOPTADAS.	7
Punto 2º Apartado 1.	7
Punto 2º. Apartado 2.	8
Punto 2º. Apartado 3.	10
Punto 3º. Apartado 1.	12
1. DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON EL ÁMBITO SUNC-BA-22.	13
- FICHA PLANEAMIENTO.	15
- ÁREA DE REPARTO.	17
2. MODIFICACIONES A LA NORMATIVA-ORDENANZA	19
3. MODIFICACIÓN EN PLANOS COMO CONSECUENCIA DE LAS SUBSANACIONES DE LAS DETERMINACIONES SUSPENDIDAS	23
ANEXO 1: TEXTO COMPARADO DEL CONTENIDO DE LOS ARTÍCULOS SUSPENDIDOS Y LA NUEVA REDACCIÓN.	25
ANEXO 2. RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE JAÉN DE 10 DE NOVIEMBRE DE 2011.	37

Finalidad del documento.

El presente documento tiene por finalidad adoptar las nuevas determinaciones que resuelvan las cuestiones suspendidas en el punto 2º y 3º de la Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.

Los puntos 2º y 3º de la Resolución suspendían algunos de los contenidos del P.G.O.U. de Baeza por entenderse que las determinaciones adoptadas eran incompletas o planteaban deficiencias sustanciales que debían solventarse.

A continuación las deficiencias detectadas en el punto 2º y 3º de la Resolución se identifican siguiendo los apartados de esa resolución.

Cada apartado reproduce el texto literal de la Resolución y la solución que se propone en cada caso.

Justificación de las subsanaciones adoptadas.

Punto 2º Apartado 1.

El ámbito definido SUC-BA-ED-3, dado que precisa obras de urbanización no interiores o de mera dotación complementaria de infraestructuras; por lo que los terrenos han de considerarse con la categoría de SUNC, conforme al art. 45.2.B de la LOUA, salvo en la parte edificada que se mantiene como consolidado.

La resolución establece que la clasificación adecuada del suelo es considerar como suelo urbano consolidado la parte de parcela ocupada por edificación y el resto incluirlo como suelo urbano no consolidado.

La parte considerada como suelo urbano no consolidada deberá cargar con la dotación de infraestructura y la apertura de calle que se prevé en la parte sur del ámbito.

Al suelo urbano consolidado se le asigna la ordenanza Terciaria 1 con altura máxima de 4 plantas.

El suelo urbano no consolidado se configura como unidad que se denomina SUNC-BA-22.

Se mantiene la edificabilidad residencial prevista y se reduce la edificabilidad terciaria, atendiendo a la edificación que se destina a este fin en el suelo que ahora se extrae del ámbito de actuación.

La unidad cubre en su interior la reserva mínima de dotación exigida por el art 17.1 de la LOUA. Se establece una reserva para espacios libres de 600 m².

La unidad configura el área de reparto nº18 cuyo aprovechamiento medio tiene valores semejantes a las restantes áreas de reparto que incorporan los suelos urbanos no consolidados del núcleo de Baeza.

La nueva ficha para el ámbito SUNC-BA-22 se incluye a continuación:

Punto 2º. Apartado 2.

Las siguientes actividades en SNU: Edificios destinados a alojamiento temporal de trabajadores (art. 11.172.4); actividades de interés público: actividades destinadas a dotaciones especiales de la población (art. 11.176.B.2.B.2); otras actividades que deban ser implantadas en SNU, (art. 11.176.B.2.D); industrias o actividades no integrables en áreas urbanas (art. 11.176.B.2.F) y edificaciones de uso residencial (art. 11.177.4), pues se consideran desproporcionadas las condiciones establecidas sobre ocupación máxima de parcela, superficie máxima o edificabilidad, por lo que deberán reconsiderarse dichas determinaciones.

Se reconsideran las condiciones de parcela mínima, ocupación y edificabilidad para los usos indicados. Como criterio general se establece la protección del suelo no urbanizable y su reserva para usos agropecuarios. La ocupación con edificación de este tipo de suelo estará justificada en necesidades agropecuarias o en la necesidad de localizar actividades que deban estar en este suelo por su naturaleza o por ser incompatibles con las áreas urbanas.

En el suelo no urbanizable no se pueden formar núcleos de población o agregaciones de edificación que den como resultado asentamientos de actividades. Por ello se utilizan parámetros dimensionales que aseguren una escasa ocupación del suelo, un alejamiento entre construcciones y el aspecto aislado de la edificación.

En el cuadro siguiente se indican las dimensiones previstas por el planeamiento y las que se proponen:

	Contenido documento sometido a la Comisión Provincial	Propuesta de subsanación
Edificios destinados a alojamiento temporal de trabajadores (art. 11.172.4)	La superficie máxima de la edificación de mil (1.000) metros cuadrados	La superficie máxima de la edificación de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
actividades de interés público: actividades destinadas a dotaciones especiales de la población (art. 11.176.B.2.B.2)	La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el 70%, siendo la edificabilidad máxima de 1.5 m ² /m ² s.	La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el 20%. La superficie mínima de la parcela será de 1 Ha.

<p>otras actividades que deban ser implantadas en SNU, (art. 11.176.B.2.D)</p>	<p>La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%). En las áreas reservadas para actividades productivas de interés público y social la ocupación de la parcela podrá alcanzar el 60% de la parcela.</p>	<p>La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%). La parcela tendrá una superficie mínima de 2 Has.</p>
<p>industrias o actividades no integrables en áreas urbanas (art. 11.176.B.2.F)</p>	<p>La ocupación máxima de la parcela será del 50%</p>	<p>La ocupación máxima de la parcela será del 20%.</p>
<p>edificaciones de uso residencial (art. 11.177.4)</p>	<p>La superficie máxima ocupada no podrá superar los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados.</p>	<p>La superficie máxima ocupada no podrá superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.</p>

Punto 2º. Apartado 3.

Las siguientes categorías se SNU, hasta tanto no se fijen las determinaciones de la ordenación urbanística que eviten la formación de nuevos asentamientos:

- I. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación ambiental, Red Natura 2000: ZEPAs, Hábitats de Interés Comunitario, Zona de Importancia para las Aves y Sitios Ramsar (que se regulan en los apartados A., C., D Y E del artículo 11.154).**
- II. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, Áreas de Interés Biótico (que se regula en el artículo 11.162).**
- III. En el suelo no urbanizable de carácter rural:**
 - 1. Par las actividades de interés público: actividades destinadas al ocio de la población sin edificabilidad significativa (artículo 11.176.B.2.A.)**
 - 2. Para las actividades de interés público: actividades destinadas a dotaciones especiales de la población (artículo 11.176.B.2.B.2.)**
 - 3. Para las actividades de interés público: actividades de turismo rural (artículo 11.176.B.2.C.)**
 - 4. Para las actividades de interés público: otras actividades que deban ser implantadas en el suelo no urbanizable, excepto las industrias no integrables en el área urbana (artículo 11.176.B.2.D.)**

Los apartados I II se refieren a zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido. En estas zonas la edificación debe quedar restringida a las construcciones que no sean incompatibles con los recursos naturales o paisajísticos que son objeto de protección. Las exigencias para evitar la formación de núcleos de población en ellas son similares. Por ello, la subsanación se resuelve modificando el artículo que regula de forma general la formación de nuevos asentamientos.

La regulación para evitar la formación de nuevos asentamiento se establece de forma general en el artículo 11.150 "Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación".

	Contenido documento sometido a la Comisión Provincial	Propuesta de subsanación
artículo 11.150 "Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación"	La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas.	La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas y en su defecto 20.000 m2 y separada de los linderos de la parcela al menos 10m.

Respecto al apartado III, referente a las determinaciones de la ordenación urbanística que eviten la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable de carácter rural, se trata de actividades susceptibles de ocupación y edificación muy dispar por lo que se considera su tratamiento de manera diferenciada.

Se establece para cada uno de las actividades un tamaño mínimo de parcela en función de las exigencias funcionales de cada uso y la previsible incidencia de la construcción en la formación de un paisaje abierto, sin concentración de edificación.

Siguiendo este criterio se adopta un tamaño de parcela mínima de 1 Has para usos destinados a dotaciones y equipamientos especiales que deban localizarse en suelo no urbanizable.

Se establece una parcela mínima de 2 Has., para las actividades de turismo rural y otras actividades que deban ser localizadas en el suelo no urbanizable y no estén recogidas específicamente en el artículo 11.176.

	Propuesta de subsanación
Actividades destinadas al ocio de la población sin edificabilidad significativa (artículo 11.176.B.2.A.)	La superficie mínima de parcela será de 1 Ha. La edificación ocupará como máximo un 15% de la superficie de la parcela.
Actividades destinadas a dotaciones especiales de la población (artículo 11.176.B.2.B.2.)	La superficie mínima de parcela será de 1 Ha.
Actividades de interés público: actividades de turismo rural (artículo 11.176.B.2.C.)	Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el 30%. La parcela tendrá una superficie mínima superior a 3 Has.

Actividades que deban ser implantadas en el suelo no urbanizable, excepto las industrias no integrables en el área urbana (artículo 11.176.B.2.D.)	La parcela tendrá una superficie mínima de 2 Has.
---	---

En el Anexo 1., figura el texto comparado del documento suspendido y la nueva redacción.

Punto 3º. Apartado 1.

Denegar la clasificación como suelo urbano no consolidado (SUNC-LE-2. con uso industrial) del núcleo urbano de Las Escuelas, que deberá ser clasificado como Suelo No Urbanizable, por presentar riesgos ciertos para la población.

Los terrenos de la unidad SUNC-LE-2 se localizan en el lateral de la balsa de riego localizada en el núcleo de Las Escuelas.

La unidad deberá eliminarse y clasificar los terrenos como suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística por existir riesgos para la urbanización y la edificación.

1. Determinaciones en relación con el ámbito SUNC-BA-22.

Se aporta ficha del ámbito SUNC-BA-22 y ficha del Área de Reparto.

- Ficha planeamiento.

NOMBRE:

Trasera antiguo hotel Alcazar

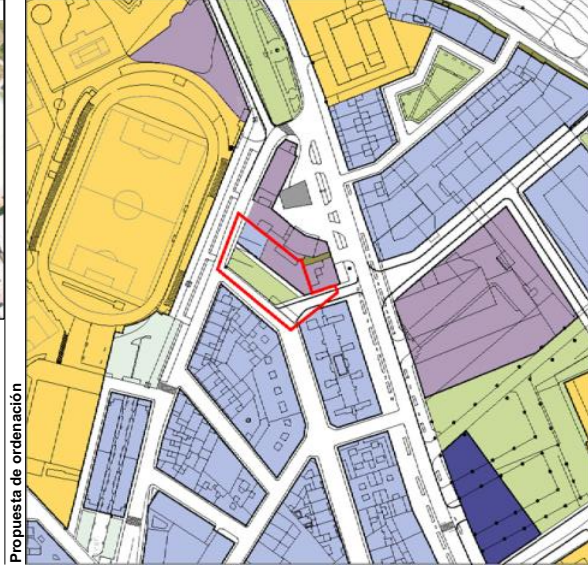
CODIGO
SUNC-BA-22

DETERMINACIONES DE ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURA

CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano no Consolidado		
USO GLOBAL:	Terciario		
Superficie: m ²	Edifi-Global: m ² /m ² s	Densidad: viv/ha	Edificabilidad vivienda protegida m ² t
2.500,00	0,79	16,00	190,00



Ambito



Propuesta de ordenación

DETERMINACIONES DE ORDENACION DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Área de Intervención Extensión noroeste

ORDENACION, INTENSIDAD DE EDIFICACION

Sup-Edificable en m²t 1.977,40

VIVIENDA Y DENSIDAD

Nº viv VPO	Nº viv Libre	Nº viv total
2	2	4

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN.

Nº Área reparto:	Aprov-Obj-Equi en UA	Aprov-Subj-Equi en UA
18	2.097,40	1.887,66

USO E INTENSIDAD POR USOS Y TIPOLOGIA

ER-VPO Pluri	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen protegido	190
ER-Libre Pluri	Uso Residencial en vivienda plurifamiliar régimen libre	240
E-Terciaria	Uso terciario y comercial, mercado	1547,4

DOTACIONES

Espacio Libre	Dot-Total	Superficie en M2 de suelo
600,00		

DESARROLLO:

Iniciativa de Planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación
Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PROGRAMACION

Cuartierio	1	Prioridad	Media
------------	---	-----------	-------

AMBITO:

El ámbito de la actuación se circunscribe a la parte de parcela no construida del antiguo Hotel Alcazar. La parcela tiene frente al Camino de la Redonda, y Tres Fuentes. La delimitación se contiene en planos.

Se incorpora como ámbito de reforma en suelo urbano no consolidado.

OBJETIVOS

Los objetivos de la actuación es garantizar una disposición de alturas y usos acorde con las que aparecen en este lugar de la ciudad. Se abrirá una calle en el lado sur de la parcela que unirá las calles Puche Pardo y Tres Fuentes según se recoge en planos. El Estudio de Detalle establecerá la ordenación de volúmenes sin superar los parámetros máximos asignados en esta ficha a la actuación

DIRECTRICES PARA LA ORDENACION DEL SECTOR

En relación con el acceso:

La ordenación establecerá la alineación en la calle de nueva apertura que como mínimo deberá tener 11 m de anchura

En relación con la distribución de usos:

Se establece como uso de la edificación el terciario con una altura máxima de 4 plantas y el residencial en tipología plurifamiliar en el frente del camino de la Redonda. La edificación se localizará en el frente de las calles de nueva apertura, Calle Tres Fuentes y Camino de la Redonda.

Se destinará a espacio libre público la parte la parcela con frente a la calle Tres Fuentes. Los volúmenes edificados presentarán fachada a las calles y al espacio libre público.

En relación con la protección de recursos:

En relación con la protección del dominio público hidráulico, zona de servidumbre e inundación

OBSERVACIONES:

- Área de reparto.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE Baeza urbanizable sectorizado residencial interno **N° Área reparto** 17

Clase-suelo	Urbanizable sectorizado		
DATOS BÁSICOS			
Superficie S	27212	Aprov-Obj-Equi	18427,5
Superficie SG	0	AM	0,67718286
Sup-Área reparto	27212	Aprov-Subj-Equi	16584,75
Aprov-Objetivo	16500	Aprov Admin	1842,75

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	Coefficiente de homogeneización
ER-VPO Pluri	1	
ER-VPO Uni	1,1	
E-Indiave	1,25	
E-Terciaría	1,3	
ER-Libre Pluri	1,8	
ER-Libre Uni	2	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUS-BA-5 Antiguo sector S-4 0,75

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye el sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-BA-5 de destino residencial que se localiza en el interior del ámbito de Baeza. El Sector coincide con el sector S-4 del Plan anterior que no se desarrolló. En el interior al sector y adscrito al mismo se localiza el sistema general SG-EQ-E-BA-8. Se establece como coeficiente de urbanización 0,75.

ÁREAS DE REPARTO, COEFICIENTES Y RESULTADO DEL CÁLCULO

NOMBRE SUNC-BA-22 **N° Área reparto** 18

Clase-suelo	Urbano no consolidado		
DATOS BÁSICOS			
Superficie S	2500	Aprov-Obj-Equi	2097,4
Superficie SG	0	AM	0,83896
Sup-Área reparto	2500	Aprov-Subj-Equi	1887,66
Aprov-Objetivo	1977,4	Aprov Admin	209,74

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

E-Industrial	1	Coefficiente de homogeneización
ER-VPO Pluri	1	
E-Terciaría	1	
ER-VPO Uni	1,1	
ER-Libre Pluri	1,5	
ER-Libre Uni	1,5	

SECTORES O ÁMBITOS INCLUIDOS Y COEFICIENTE DE POSICIÓN-URBANIZACIÓN

SUNC-BA-22 Traseña antiguo hotel Alcazar 1

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

JUSTIFICACIÓN

Área de reparto que incluye el área de suelo urbano no consolidado localizada en el núcleo de Baeza SUNC-BA-22, y que se destina a actividades residenciales y usos terciarios. Se establece como coeficiente de posición 1 y coeficiente de urbanización 1.

2. Modificaciones a la Normativa-Ordenanza

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

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

- a. La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas y en su defecto 20.000 m² y separada de los linderos de la parcela al menos 10m.
- b. La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas y en su defecto 80 m.
- c. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con centro en el centro geométrico de la edificación y un radio igual o menor a 100 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 m² construidos.

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

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

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos.
 - Alto Guadalquivir.
2. En esta zona será de aplicación lo establecido por la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre*, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

C. Hábitats de Interés Comunitario.

1. Los hábitats naturales de interés comunitario localizados en el término municipal de Baeza y recogidos en el Anexo 1 de la *Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo* relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, son:
 - 92DO: Arbustadas, tarayales y espinales ribereños:
 - 82DO13: Tamaricetum gallicae.
 - 82DO33: Rubu ulmifolh-Nerietum oleandri
 - 92AO: Bosques de galería de Salix y Populus alba:
 - 82A034 : Rubio tinctorum-Populetum albae
 - 5210 : matorrales arborescentes de Juniperus spp:
 - 421011: Crataego monogynae-Quercetum cocciferae.
 - 6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion:
 - 542015: Cirsio monspessulani-Holoschoenetum.
 - 6220: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (PRIORITARIA)
 - 522076: Phlomidio lychnitidis-Brachypodietum retusi.
2. En esta zona será de aplicación lo establecido por la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre*, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

D. Zona de Importancia para las Aves.

1. Un tramo del río Guadalquivir está declarado Zona Importante para las Aves, denominada IBA 228, coincidente en el Término Municipal de Baeza con el Embalse de Pedro Marín.
2. En esta zona será de aplicación lo establecido por la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre*, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

E. Sitio Ramsar.

1. La Resolución de 31 de julio de 2009 de la Dirección General de Medio Natural y Política Forestal, que autoriza la inclusión en la lista del Convenio de Ramsar el Paraje Natural Laguna Grande.
2. En esta zona será de aplicación lo establecido por la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre*, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

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

4. En esta zona son usos característicos las actividades agropecuarias.

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

4. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones superiores a 50 Has, que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, cumpliendo las condiciones establecidas en el 11.177, con una superficie máxima de la edificación de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros. Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.

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

B.2 .A.2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La edificación se destinará a oficinas, servicios higiénicos, almacenes, cuadras, picaderos cubiertos, club social, áreas de restauración etc.
- b. La altura máxima no superará los cinco (5) metros.
- c. La superficie mínima de la parcela será de 1 Ha.
- d. La edificación ocupará como máximo un 15% la parcela.

B 2. B.1. Se incluyen aquí las instalaciones de centros educativos, asistenciales, deportivos o culturales que por su especial finalidad deban localizarse en el suelo no urbanizable tales como centros asistenciales para la curación, el cuidado, la protección o la reinserción de colectivos, centros educativos para la enseñanza de técnicas agropecuarias o ambientales, centros de investigación de recursos naturales o similares.

B.2 .B.2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
- b. La altura no podrá superar los siete (7) metros.
- c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el 20%.
- d. La superficie mínima de la parcela será de 1 Ha.

B.2. C. Actividades de turismo rural y otros al servicio de la carretera.

1. Los hoteles que se consideren de interés público en suelo no urbanizable deberán reunir los siguientes requisitos:

- a. Cada instalación no podrá superar las 100 plazas de alojamiento.
- b. Para la implantación de establecimientos hoteleros rurales y complejos turísticos rurales la parcela tendrá una superficie mínima superior a 3 Has. Para el resto de establecimientos la parcela tendrá una superficie no inferior a 1 Ha.
- c. La edificación ocupará como máximo un 30% de la superficie de la parcela.
- d. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
- e. Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva, características de los materiales y colores, no pudiendo alcanzar una altura superior a 2 plantas desde la rasante natural del terreno.
- f. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

2. Acondicionamiento de edificaciones para casas rurales.

Las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable podrán ser acondicionadas como casas rurales para alojamiento turístico, sin que ello comporte un incremento de su edificabilidad superior al 40% o a 150 m² de techo.

3. Las instalaciones hoteleras, instalaciones complementarias turísticas y campamentos turísticos que se ubiquen en suelo no urbanizable, deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.

B.2.D. Actividades que deban ser implantadas en el suelo no urbanizable.

- a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
- b. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
- c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).
- d. La parcela tendrá una superficie mínima de 2 Has.

B.2.F. Industrias no integrables en áreas urbanas e instalaciones para la producción de energía.

F.1. Las industrias que no puedan localizarse en suelo urbano o urbanizable por sus especiales características productivas o por generar molestias a las áreas residenciales o crear conflictos de uso o infraestructuras con las redes urbanas podrán localizarse en estas zonas siguiendo las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima 3 Has.
2. Se separará de los linderos al menos 20 m.
3. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 20%.
4. La altura de la edificación no excederá de 9m. Excepcionalmente se permitirá una altura superior cuando esta sea exigida por la maquinaria o el proceso productivo a desarrollar.
5. La parte de parcela no ocupada por edificación y al menos un 30% será objeto de un tratamiento paisajístico.

F.2. Para las instalaciones de producción de energía se establecen los siguientes requisitos:

1. Parcela mínima 1 Ha.
2. Se separará de los linderos al menos 15 m.
3. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 80%.
4. Las edificaciones auxiliares de mantenimiento y almacén al servicio de estas instalaciones tendrán una superficie adecuada y proporcionada al uso al que se destinan y nunca superiores a una ocupación del 10%.

Artículo 11.177. Condiciones de las edificaciones de uso Residencial.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de veinticinco (25) metros.
- b. La parcela mínima para la implantación de una vivienda tendrá quince (15) Has. de superficie.
- c. La altura no podrá superar los cinco (5) metros.
- d. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del cinco por ciento (5%) de su superficie. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- e. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

3. Modificación en planos como consecuencia de las subsanaciones de las determinaciones suspendidas

Las determinaciones adoptadas en relación con el ámbito SUNC-BA-22 y la eliminación de la unidad de ejecución en Las Escuelas obligan a la subsanación de los siguientes planos.

Plano 01	Estructura del territorio
Plano 02	Zonas de suelo no urbanizable. Clasificación del suelo no urbanizable
Plano 03.1	Determinaciones estructurales del núcleo de Baeza
Plano 03.3	Determinaciones estructurales del núcleo de las Escuelas
Plano 04.1.7.	Ordenación completa del núcleo de Baeza. Hoja 7
Plano 04.4	Ordenación completa del núcleo de Las Escuelas
Plano 13.4	Zonificación acústica del núcleo de Las Escuelas

Anexo 1: Texto comparado del contenido de los artículos suspendidos y la nueva redacción.

<p>Modificaciones a la normativa derivadas del Punto 2 de la Resolución de 10 de Noviembre de 2011, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, referente al expediente de planeamiento 10-028/2011 de revisión del P.G.O.U. de Baeza.</p> <p>Se recoge el texto integro de los artículos que sufren alguna modificación.</p>	
<p>Redacción documento presentado a aprobación definitiva</p>	<p>Redacción solventando la deficiencia</p>
<p>Artículo 11.150 Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación.</p> <p>Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurren una o varias de las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 100 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 m² construidos. 	<p>Artículo 11.150 Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación.</p> <p>Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurren una o varias de las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas y en su defecto 20.000 m² y separada de los linderos de la parcela al menos 10m. La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas y en su defecto 80 m. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con centro en el centro geométrico de la edificación y un radio igual o menor a 100 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 m² construidos.
<p>Artículo 11.172 Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en la Zona del Suelo no Urbanizable de carácter rural Tipo I.</p> <p>4. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones superiores a 50 Has, que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, cumpliendo las condiciones</p>	<p>Artículo 11.172 Condiciones de la edificación vinculada a la producción agropecuaria en la Zona del Suelo no Urbanizable de carácter rural Tipo I.</p> <p>4. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones superiores a 50 Has, que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, cumpliendo las condiciones</p>

<p>establecidas en el 11.177, con una superficie máxima de la edificación de mil (1.000) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros. Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.</p>	<p>establecidas en el 11.177, con una superficie máxima de la edificación de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros. Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.</p>
<p>Artículo 11.176 Condiciones de la edificación vinculada a Actividades de Interés Público.</p> <p>Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social y que deban ubicarse en el medio rural, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA, deberán asegurar la preservación de la naturaleza del suelo no urbanizable, la no inducción de formación de núcleos de población y garantizarán las restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas mediante las siguientes acciones que se indican más adelante.</p> <p>A efectos de aplicación de estas condiciones se diferencian el entorno de la carretera de Ibros según se señala en planos del resto de los suelos no urbanizables del Tipo I y Tipo II.</p> <p>A. Condiciones a aplicar a las actividades que se incorporen en los terrenos localizados en el entorno de la carretera de Ibros. Esta área se identifica en el plano nº2 como suelo reservado para actividades productivas de interés público.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación. b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan. c. Parcela mínima 5.000 m2. 	<p>Artículo 11.176 Condiciones de la edificación vinculada a Actividades de Interés Público.</p> <p>Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social y que deban ubicarse en el medio rural, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA, deberán asegurar la preservación de la naturaleza del suelo no urbanizable, la no inducción de formación de núcleos de población y garantizarán las restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas mediante las siguientes acciones que se indican más adelante.</p> <p>A efectos de aplicación de estas condiciones se diferencian el entorno de la carretera de Ibros según se señala en planos del resto de los suelos no urbanizables del Tipo I y Tipo II.</p> <p>A. Condiciones a aplicar a las actividades que se incorporen en los terrenos localizados en el entorno de la carretera de Ibros. Esta área se identifica en el plano nº2 como suelo reservado para actividades productivas de interés público.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación. b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan. c. Parcela mínima 5.000 m2.

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

<p>urbanizables del Tipo I y Tipo II excluidos los terrenos localizados en el entorno de la carretera de Ibros.</p> <p>1. Con carácter general:</p> <p>a. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.</p> <p>b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.</p> <p>c. Deberán situarse a una distancia superior a quinientos (500) metros del núcleo de población, excepto las específicamente contempladas en este Plan como el deportivo localizado al norte de la Academia o la ampliación de la Academia de la Guardia Civil y los espacios reservados para la localización de actividades productivas de interés público y social:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En la carretera de Ibros se reserva un ámbito para localizar almazaras e instalaciones ligadas a la producción de aceite. <p>d. Deberán garantizar el acceso desde vía rodada sin deterioro de la calidad y funcionalidad de ésta.</p> <p>e. Deberán garantizar el aparcamiento en el interior de la parcela.</p> <p>f. Las áreas de aparcamiento, los espacios no ocupados por la edificación y carentes de uso y las bandas de separación a linderos serán arboladas.</p> <p>g. Se establecerá un programa de restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.</p> <p>h. En todo caso el propietario de la actuación deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión para cubrir los gastos que puedan</p>	<p>urbanizables del Tipo I y Tipo II excluidos los terrenos localizados en el entorno de la carretera de Ibros.</p> <p>1. Con carácter general:</p> <p>a. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.</p> <p>b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.</p> <p>c. Deberán situarse a una distancia superior a quinientos (500) metros del núcleo de población, excepto las específicamente contempladas en este Plan como el deportivo localizado al norte de la Academia o la ampliación de la Academia de la Guardia Civil y los espacios reservados para la localización de actividades productivas de interés público y social:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En la carretera de Ibros se reserva un ámbito para localizar almazaras e instalaciones ligadas a la producción de aceite. <p>d. Deberán garantizar el acceso desde vía rodada sin deterioro de la calidad y funcionalidad de ésta.</p> <p>e. Deberán garantizar el aparcamiento en el interior de la parcela.</p> <p>f. Las áreas de aparcamiento, los espacios no ocupados por la edificación y carentes de uso y las bandas de separación a linderos serán arboladas.</p> <p>g. Se establecerá un programa de restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.</p>
---	--

<p>derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.</p> <p>2. Con carácter particular:</p> <p>A. Actividades destinadas al ocio de la población sin edificabilidad significativa.</p> <p>1. Se incluyen actividades como áreas deportivas, parques hípicos, parques de ocio.</p> <p>2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:</p> <p>a. La edificación se destinará a oficinas, servicios higiénicos, almacenes, cuadras, picaderos cubiertos, club social, áreas de restauración etc.</p> <p>b. La altura máxima no superará los cinco (5) metros.</p> <p>B. Actividades destinadas a dotaciones especiales de la población.</p> <p>1. Se incluyen aquí las instalaciones de centros educativos, asistenciales, deportivos o culturales que por su especial finalidad deban localizarse en el suelo no urbanizable tales como centros asistenciales para la curación, el cuidado, la protección o la inserción de colectivos, centros educativos para la enseñanza de técnicas agropecuarias o ambientales, centros de investigación de recursos naturales o similares. Dentro de este grupo se integra la reserva de suelo para la ampliación de la instalación de la Academia de la Guardia Civil.</p> <p>2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:</p> <p>a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.</p> <p>b. La altura no podrá superar los siete (7) metros.</p> <p>c. La ocupación máxima de</p>	<p>h. En todo caso el propietario de la actuación deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10% de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.</p> <p>2. Con carácter particular:</p> <p>A. Actividades destinadas al ocio de la población sin edificabilidad significativa.</p> <p>1 Se incluyen actividades como áreas deportivas, parques hípicos, parques de ocio.</p> <p>2 Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:</p> <p>a. La edificación se destinará a oficinas, servicios higiénicos, almacenes, cuadras, picaderos cubiertos, club social, áreas de restauración etc.</p> <p>b. La altura máxima no superará los cinco (5) metros.</p> <p>c. La superficie mínima de la parcela será de 1 Ha.</p> <p>d. La edificación ocupará como máximo un 15% la parcela.</p> <p>B. Actividades destinadas a dotaciones especiales de la población.</p> <p>1. Se incluyen aquí las instalaciones de centros educativos, asistenciales, deportivos o culturales que por su especial finalidad deban localizarse en el suelo no urbanizable tales como centros asistenciales para la curación, el cuidado, la protección o la inserción de colectivos, centros educativos para la enseñanza de técnicas agropecuarias o ambientales, centros de investigación de recursos naturales o similares.</p> <p>2. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:</p> <p>a. Se separarán de todos los</p>
--	---

<p>la parcela por la edificación no podrá superar el 70%, siendo la edificabilidad máxima de 1.5 m²/m²s.</p> <p>C. Actividades de turismo rural.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Son aquellas que desarrollan actividades de alojamiento de personas conforme lo previsto en el art.34 y art.5 del Decreto 47/2004 de 10 de Febrero, de establecimientos hoteleros. 2. Los hoteles que se consideren de interés público en suelo no urbanizable deberán reunir los siguientes requisitos: <ol style="list-style-type: none"> a. Cada instalación no podrá superar las 100 plazas de alojamiento. b. Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva, características de los materiales y colores, no pudiendo alcanzar una altura superior a 2 plantas desde la rasante natural del terreno. c. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales. 3. Acondicionamiento de edificaciones para casas rurales. Las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable podrán ser acondicionadas como casas rurales para alojamiento turístico, sin que ello comporte un incremento de su edificabilidad superior al 40% o a 150 m² de techo. 4. Las instalaciones hoteleras, instalaciones complementarias turísticas y campamentos turísticos que se ubiquen en suelo no urbanizable, deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga 	<p>linderos una distancia mínima de quince (15) metros.</p> <ol style="list-style-type: none"> b. La altura no podrá superar los siete (7) metros. c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el 20%. <p>d. La superficie mínima de la parcela será de 1 Ha.</p> <p>C. Actividades de turismo rural y otros al servicio de la carretera.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los hoteles que se consideren de interés público en suelo no urbanizable deberán reunir los siguientes requisitos: <ol style="list-style-type: none"> a. Cada instalación no podrá superar las 100 plazas de alojamiento. b. Para la implantación de establecimientos hoteleros rurales y complejos turísticos rurales la parcela tendrá una superficie mínima superior a 3 Has. Para el resto de establecimientos la parcela tendrá una superficie no inferior a 1 Ha. c. La edificación ocupará como máximo un 30% de la superficie de la parcela. d. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros. e. Las instalaciones deberán estar integradas en el paisaje mediante la adaptación de su forma compositiva, características de los materiales y colores, no pudiendo alcanzar una altura superior a 2 plantas desde la rasante natural del terreno. f. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales. 2. Acondicionamiento de edificaciones para casas rurales.
---	--

<p>contaminante de sus vertidos.</p> <p>D. Otras Actividades que deban ser implantadas en el suelo no urbanizable excepto industrias no integrables en el área urbana.</p> <p>a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.</p> <p>b. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.</p> <p>c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%). En las áreas reservadas para actividades productivas de interés público y social la ocupación de la parcela podrá alcanzar el 60% de la parcela.</p> <p>E. Campos de golf.</p> <p>1. No podrán incorporar otros usos o edificaciones que los vinculados directamente a la actividad recreativa y deportiva, club social, hotel y servicio de restauración.</p> <p>2. En caso de que incorpore instalación hotelera le será de aplicación lo establecido en el apartado de este artículo relativo a estas instalaciones.</p> <p>3. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se deberá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación:</p> <p>a. La altura de las edificaciones e instalaciones no podrán superar las 2 plantas ó 8 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado. Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno.</p> <p>b. La instalación deberá ajustarse a lo previsto en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.</p>	<p>Las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable podrán ser acondicionadas como casas rurales para alojamiento turístico, sin que ello comporte un incremento de su edificabilidad superior al 40% o a 150 m² de techo.</p> <p>3. Las instalaciones hoteleras, instalaciones complementarias turísticas y campamentos turísticos que se ubiquen en suelo no urbanizable, deberán contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.</p> <p>D. Actividades que deban ser implantadas en el suelo no urbanizable.</p> <p>a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.</p> <p>b. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.</p> <p>c. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).</p> <p>d. La parcela tendrá una superficie mínima de 2 Has.</p> <p>E. Campos de golf.</p> <p>1. No podrán incorporar otros usos o edificaciones que los vinculados directamente a la actividad recreativa y deportiva, club social, hotel y servicio de restauración.</p> <p>2. En caso de que incorpore instalación hotelera le será de aplicación lo establecido en el apartado de este artículo relativo a estas instalaciones.</p> <p>3. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable se deberá efectuar de acuerdo con los siguientes criterios de ordenación:</p> <p>b. La altura de las edificaciones e</p>
--	--

<p>F. Industrias o Actividades no integrables en áreas urbanas e instalaciones para la producción de energía.</p> <p>Las actividades e industrias que no puedan localizarse en suelo urbano o urbanizable por sus especiales características productivas o por generar molestias a las áreas residenciales o crear conflictos de uso o infraestructuras con las redes urbanas podrán localizarse en estas zonas siguiendo las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parcela mínima 3 Has. 2. Se separará de los linderos al menos 20 m. 3. La ocupación máxima de la parcela será del 50% 4. La altura de la edificación no excederá de 9m. Excepcionalmente se permitirá una altura superior cuando esta sea exigida por la maquinaria o el proceso productivo a desarrollar. 5. La parte de parcela no ocupada por edificación y al menos un 30% será objeto de un tratamiento paisajístico. 	<p>instalaciones no podrán superar las 2 plantas ó 8 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado. Las instalaciones y edificaciones deberán armonizar con el entorno.</p> <p>c. La instalación deberá ajustarse a lo previsto en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.</p> <p>F. Industrias no integrables en áreas urbanas e instalaciones para la producción de energía.</p> <p>F.1. Las industrias que no puedan localizarse en suelo urbano o urbanizable por sus especiales características productivas o por generar molestias a las áreas residenciales o crear conflictos de uso o infraestructuras con las redes urbanas podrán localizarse en estas zonas siguiendo las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parcela mínima 3 Has. 2. Se separará de los linderos al menos 20 m. 3. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 20%. 4. La altura de la edificación no excederá de 9m. Excepcionalmente se permitirá una altura superior cuando esta sea exigida por la maquinaria o el proceso productivo a desarrollar. 5. La parte de parcela no ocupada por edificación y al menos un 30% será objeto de un tratamiento paisajístico. <p>F.2. Para las instalaciones de producción de energía se establecen los siguientes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parcela mínima 1 Ha. 2. Se separará de los linderos al menos 15 m. 3. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 80%. 4. Las edificaciones auxiliares de mantenimiento y almacén al servicio de estas instalaciones tendrán una superficie adecuada y proporcionada
---	---

<p>Artículo 11.177. Condiciones de las edificaciones de uso Residencial.</p> <p>4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de veinticinco (25) metros. La parcela mínima para la implantación de una vivienda tendrá quince (15) Has. de superficie. La altura no podrá superar los cinco (5) metros. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del cinco por ciento (5%) de su superficie. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado. 	<p>al uso al que se destinan y nunca superiores a una ocupación del 10%.</p> <p>Artículo 11.177. Condiciones de las edificaciones de uso Residencial.</p> <p>4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de veinticinco (25) metros. La parcela mínima para la implantación de una vivienda tendrá quince (15) Has. de superficie. La altura no podrá superar los cinco (5) metros. La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del cinco por ciento (5%) de su superficie. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
--	---

ANEXO 2. Resolución de la Comisión de provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén de 10 de noviembre de 2011.

