



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

OBRAS Y URBANISMO

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

# **REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAILÉN EN SU REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

## **Índice de contenido**

<b>1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA REVISIÓN PARCIAL.....</b>	<b>3</b>
1.1.- ANTECEDENTES.....	3
1.2.- OBJETIVOS DE LA REVISIÓN PARCIAL.....	3
<b>2. MARCO LEGAL.....</b>	<b>4</b>
<b>3. ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL.....</b>	<b>5</b>
<b>4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y DE LA NECESIDAD DE LA REVISIÓN PARCIAL.....</b>	<b>5</b>
4. 1.- PROCEDENCIA DE LA REVISIÓN PARCIAL.....	5
4.2.- NECESIDAD DE LA REVISIÓN PARCIAL.....	6
<b>5.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.....</b>	<b>8</b>
CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO. NORMAS GENERALES.....	9
V.1.1. Definición.....	9
V.1.2. Categorías y delimitación.....	9
V.1.3. Régimen jurídico.....	11
V.1.4. Parcelaciones rústicas.....	12
V.1.5. Prohibición de parcelaciones urbanísticas.....	14
V.1.6. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos urbanísticos.....	15
V.1.7. Condiciones generales de uso, edificación y urbanización.....	17
V.1.7.1. Destino.....	17
V.1.7.2. Condiciones generales de uso.....	17
V.1.7.3. Condiciones generales de la edificación.....	18
V.1.7.4. Condiciones de urbanización.....	19
V.1.8. Las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.....	20
CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN.....	24
SECCIÓN 1ª: Protección de los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras básicas.....	24
V.2.1. Carreteras, caminos y sendas.....	24
V.2.2. Vías pecuarias.....	26
V.2.3. Instalaciones de alta tensión y energía eléctrica.....	26
V.2.4. Redes de abastecimiento de gas, agua y saneamiento.....	26
SECCIÓN 2ª: Protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural.....	27
V.2.5. Protección de los cauces, riberas y márgenes.....	27
V.2.6. Protección de aguas en relación con vertidos líquidos.....	28
V.2.7. Protección del paisaje y suelo.....	28
V.2.8. Protección de la vegetación.....	29
V.2.9. Protección de la fauna.....	30

V.2.10. Protección de la atmósfera.....	30
<b>CAPITULO 3. REGULACIÓN DE LOS USOS Y EDIFICACIÓN.....</b>	<b>31</b>
V.3.1. Usos característicos.....	31
V.3.2. Usos compatibles y prohibidos.....	32
V.3.2.1. Usos compatibles.....	32
V.3.2.2. Usos prohibidos.....	34
V.3.3. Actos permitidos .....	34
V.3.4. Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones fuera de ordenación .....	37
V.3.4.1. Situación legal de fuera de ordenación.....	37
V.3.4.2. Régimen asimilado al de fuera de ordenación.....	39
V.3.5. Condiciones particulares para las edificaciones y construcciones vinculadas a la actividad agropecuaria. ....	40
V.3.6. Condiciones particulares para las actividades extractivas.....	43
V.3.7. Condiciones particulares para las instalaciones, construcciones y obras vinculadas a las obras públicas de infraestructuras y servicios. ....	46
V.3.8. Condiciones particulares para las instalaciones y edificaciones vinculadas a usos turísticos y terciarios destinados al ocio y servicio de la población .....	48
V.3.9. Condiciones particulares para equipamientos y dotaciones y otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social.....	50
V.3.10. Condiciones particulares para las viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria. ....	52
V.3.11. Condiciones particulares para las edificaciones, construcciones obras o instalaciones vinculadas a la producción industrial. ....	53
V.3.12. Condiciones estéticas .....	55
<b>CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>57</b>
V.4.1. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística. Complejo Serrano.....	57
V.4.2. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística. Monte adhesionado.....	60
V.4.3. Régimen específico del suelo no urbanizable de carácter natural o rural.....	60
V.4.4. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Vías pecuarias.....	60
V.4.5. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zonas inundables.....	63
V.4.6. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Dominio Público Viario.....	67
V.4.7. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Yacimientos arqueológicos.....	70
V.4.8. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Lugares de Interés Comunitario y Hábitats de interés comunitario.....	72
V.4.9. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Montes Públicos.....	72
V.4.10. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial..	76
V.4.11. Medidas de Protección Contra Incendios Forestales.....	76
<b>6. ZONIFICACIÓN.....</b>	<b>78</b>
<b>7. DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA REVISIÓN PARCIAL.....</b>	<b>78</b>
7.1.- PLANOS.....	78
7.2.- NORMAS URBANÍSTICAS.....	78
7.3.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	78
7.4.- MEMORIA.....	78
<b>8. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.....</b>	<b>78</b>



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

OBRAS Y URBANISMO

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

## **1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS DE LA REVISIÓN PARCIAL**

### **1.1.- ANTECEDENTES**

La presente Revisión Parcial tiene como *antecedente* el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 5 de junio de 1992, y, en concreto, el Título V del mismo, sobre *Régimen del Suelo No Urbanizable*, así como los planos de *clasificación y categorías del suelo del término municipal*.

El vigente Plan fue adaptado parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA- mediante acuerdo plenario de fecha 26/11/09, si bien la citada adaptación no introdujo ninguna modificación del régimen del suelo no urbanizable, dejando plenamente vigente el citado Título V, eso sí, en función de su compatibilidad con los artículos 42, 52 y 66 de la citada Ley.

### **1.2.- OBJETIVOS DE LA REVISIÓN PARCIAL**

Tal y como recoge la exposición de motivos del Decreto 2/2012, de 10 de enero, que regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, la promulgación de LOUA supuso un hito significativo en el tratamiento del suelo no urbanizable que, perdido definitivamente el carácter residual establecido en legislaciones anteriores, adquiere en la legislación autonómica un contenido propio y sustantivo, siendo objeto de ordenación y regulación desde la propia Ley y a través del planeamiento urbanístico, con el objetivo de promover el uso racional y sostenible de los recursos naturales y proteger el medio ambiente y el paisaje.

En este sentido, y por iniciativa de su Ayuntamiento, se redacta la presente Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Bailén, en cuanto que es el instrumento básico para la definición del modelo territorial y urbanístico deseable para el municipio, revisión por la que se establece una nueva regulación del régimen urbanístico de cada una de las categorías del suelo no urbanizable y de las condiciones de ordenación que garanticen:

1. La preservación del suelo no urbanizable de los procesos urbanísticos.
2. El mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.
3. La restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

De esta forma se garantiza el cumplimiento de lo prevenido en el artículo 36.2. letra a) apartado 4 de la LOUA, sobre reglas particulares de innovación, toda vez que la nueva regulación propuesta va expresamente encaminada a garantizar la preservación del suelo no urbanizable

mediante el establecimiento de nuevas medidas que eviten la formación de nuevos asentamiento.

## 2. MARCO LEGAL

La base jurídica de la presente figura de Planeamiento está constituida por:

1. Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía -LOUA-, publicada en el BOJA nº 154 de 31 de diciembre de 2002, modificada con posterioridad por las siguientes Leyes:
  - Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
  - Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo.
  - Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
  - Decreto-Ley 4/2010, de 6 de julio, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad (tramitado como Proyecto de Ley y aprobado como Ley 11/2010).
  - Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.
  - Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.
  - Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
3. En base a la disposición transitoria novena de la Ley antes mencionada, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria, y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, y mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única de dicha Ley, los siguientes Reglamentos:
  - Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
  - Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
  - Artículos 10, 11, y 18 a 28, del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, referidos a las órdenes de ejecución, en lo que sean compatibles con el Reglamento de Disciplina Urbanística



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

de Andalucía.

4. Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y sus Reglamentos de desarrollo.

En concreto, el régimen de la innovación de los instrumentos de planeamiento viene regulado en el artículo 36 de la LOUA, que establece que se podrán llevar a cabo mediante su revisión o modificación, debiendo ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulado para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. El citado artículo también establece las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento que deben contemplar las citadas innovaciones.

### **3. ÁMBITO DE LA REVISIÓN PARCIAL**

El ámbito que abarca la presente Revisión se corresponde con la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable por el vigente Plan General, y se circunscribe a las determinaciones urbanísticas relativas a la ordenación de esta clase de suelo establecidas en el Título V del vigente Plan sobre Régimen del Suelo No Urbanizable, y sus posteriores modificaciones.

### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA Y DE LA NECESIDAD DE LA REVISIÓN PARCIAL**

#### **4.1.- PROCEDENCIA DE LA REVISIÓN PARCIAL**

De conformidad con lo regulado en el artículo 37.1 de la LOUA, se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

El artículo 10 de la LOUA sobre *Determinaciones*, establece en su apdo. 1.A.h) que la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos, que es el objeto de la presente innovación, es una determinación que forma parte de la citada ordenación estructural, por lo que la innovación pretendida deberá llevarse a cabo mediante la revisión del vigente Plan.

El precitado artículo 37 establece en su apartado 2º que la revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscribe a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

La presente revisión se circunscribe al suelo clasificado como no urbanizable por el vigente

Plan, y a las determinaciones urbanísticas relativas a la ordenación del mismo, formando un conjunto homogéneo, no trascendiendo de este ámbito al no determinar, ni por sí misma ni en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, procediendo en consecuencia la Revisión parcial.

#### 4.2.- NECESIDAD DE LA REVISIÓN PARCIAL

Tal y como se ha expuesto en el apartado primero del presente documento, el vigente PGOU data del año 1992, y, si bien ha sido adaptado parcialmente a la LOUA, la citada adaptación no introdujo ninguna modificación del régimen del suelo no urbanizable, dejando plenamente vigente el citado Título V, eso sí, en función de su compatibilidad con los artículos 42, 52 y 66 de Ley urbanística.

Al respecto cabe decir que recientemente este Ayuntamiento ha tenido conocimiento de un informe emitido por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía -COPV- como Consejería competente en materia de urbanismo, que ha puesto de manifiesto que ciertas determinaciones urbanísticas contenidas en el citado Título V pueden interpretarse como contradictorias con los preceptos de inmediata y directa aplicación de la LOUA.

El informe en cuestión trata sobre una construcción existente en suelo no urbanizable de carácter natural o rural, destinada a “nave de aperos”, y que obtuvo en su día la preceptiva licencia municipal. En el citado informe se afirma que esta construcción no es autorizable porque cumple uno de los supuestos del artº V.1.6. del vigente PGOU de Bailén sobre *núcleo de población*, al considerar que existe posibilidad de formación de núcleo de población, incumpliendo lo establecido en el artº 52.6. de la LOUA.

A continuación se expone el porqué de la posible interpretación de las determinaciones urbanísticas del vigente PGOU como contradictorias con la LOUA:

1. El mencionado artº 52.6 de la LOUA establece lo siguiente:

*“Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:*

- a. *Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado, adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.*

*A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.*

- b. *Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.*



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

2. El aludido artº V.1.6. del vigente PGOU establece la definición de núcleo de población dentro del suelo no urbanizable, entendiéndose como tal *“todo asentamiento humano que presente objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son característicos de las áreas con destino urbano”*, y establece cinco consideraciones objetivas al efecto, que son, básicamente, la existencia de parcelas dotadas de acceso rodado y con servicios, la situación de edificaciones a una distancia inferior a 50 metros, la situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a 500 metros del núcleo de población existente y la existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas, bastando que se cumpla una de ellas para que se considere que existe posibilidad de formación de núcleo de población.

A la vista de lo expuesto, el artículo V.1.6. por el que determina la COPV el incumplimiento del artº 52.6. de la LOUA e informa en consecuencia que el acto es cuestión -nave de aperos- no es autorizable, no establece taxativamente los actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos, tal y como prevé el citado artº 52.6, claro está, para nuevos planeamientos, que no es el caso, pues su finalidad básica -la del artº V.1.6.- es la definición de las situaciones “existentes” que indican la posibilidad de formación de núcleo de población.

3. En consecuencia, no está nada clara la aplicación directa del art V.1.6. *“ para cualquier acto, independientemente del uso al que finalmente se destine la edificación”*, en relación con el artº 52.6 de la LOUA, máxime cuando no se expresa literalmente en esos términos el citado artº 52.6, y cuando el artº V.3.3. sobre edificaciones permitidas en suelo no urbanizable de las también normas urbanísticas del PGOU no establece para las edificaciones vinculadas a la explotación agropecuaria -nave de aperos- la justificación de que no exista posibilidad de formación de núcleo de población como requisito previo para su autorización, exigiendo expresamente este requisito para las actividades de utilidad pública e interés social, la producción industrial y la vivienda familiar aislada, fijando en consecuencia una clara diferenciación entre las edificaciones que son susceptibles de formar núcleo de población de las que no.
4. No obstante lo anterior, podría deducirse que el citado artº V.3.3. es inaplicable por ser posiblemente contradictorio a lo prevenido en el artº 52.6. de la LOUA, a la vista de la interpretación contenida en el informe de la COPV, del siguiente tenor literal: *“independientemente del uso al que finalmente se destine la edificación...”*, todo ello de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria 2ª de la LOUA, sobre planes e instrumentos existentes.
5. Por otro lado, la interpretación del informe de la COPV entra en contradicción con el hecho de que nuestro vigente PGOU fue adaptado parcialmente a la LOUA mediante acuerdo plenario de fecha 26/11/09, previa tramitación reglamentaria e informe favorable de la entonces Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. El artículo 15 de las normas

urbanísticas de la citada adaptación parcial, publicadas en el BOP nº 31 de 08/02/10 y por las que se modifican las contenidas en el planeamiento vigente, versa sobre “*normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos*”, y establece que sigue vigente, entre otros, el título V de las normas urbanísticas sobre régimen del suelo no urbanizable, en el que se incluyen los aludidos artículos V.1.6. y V.3.3., y, si bien es cierto que indica que la vigencia está en función con la compatibilidad con las determinaciones de la LOUA, y en especial de las establecidas en sus artículos 42, 52 y 66, tampoco se establecen expresamente la citadas medidas ajustándose a los términos previstos en el artº 52.6 de la LOUA.

Las citadas “medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos” son una determinación urbanística que afecta a la ordenación estructural, según lo establecido en el artº 10.1.A.h) de la LOUA, por lo que, de conformidad con la disposición transitoria 2ª de la citada Ley, la adaptación parcial del plan debía alcanzar expresamente, entre otras, la citada determinación.

Toda vez que el precitado artº 15 de las normas urbanísticas de la adaptación parcial no establece expresamente medida alguna al respecto, ni modifica las contenidas por analogía al respecto en el planeamiento que adapta, puede concluirse que siguen vigentes las mismas, esto es, las consideraciones para que exista posibilidad de formación de núcleo de población fijadas en el artº V.1.6., a la vista de lo determinado en el artículo V.3.3., -no exigibles a las edificaciones vinculadas al uso agropecuario- de las vigentes normas, con la consecuente posible contradicción de estas determinaciones con los preceptos de la LOUA.

A la vista de la exposición realizada queda justificada la necesidad de la presente Revisión Parcial del vigente Plan General, cuyo objetivo básico y principal es la modificación de las determinaciones urbanísticas contenidas en el Título V del vigente PGOU sobre Régimen del suelo no urbanizable, para adecuarlas a las previsiones y condiciones establecidas para esta clase de suelo en los artículos 42, 46, 52 y 66 de la LOUA, y para que no quepa interpretación alguna sobre la posible contradicción de las vigentes normas con los preceptos citados, que son de inmediata y directa aplicación, y que las haría por lo tanto inaplicables.

## **5.- DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS**

El Título V del vigente Plan General sobre Régimen del suelo no urbanizable será reescrito de cara a obtener una nueva regulación del suelo no urbanizable, más coherente, precisa y acorde con la LOUA. De este modo el citado Título queda en su nueva redacción de la siguiente manera:





**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

OBRAS Y URBANISMO

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

## **TÍTULO V**

### **RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO. NORMAS GENERALES**

##### **V.1.1. Definición**

Constituyen el suelo no urbanizable del presente Plan General aquellas áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su localización dentro del municipio o razones semejantes deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento natural integrado.

##### **V.1.2. Categorías y delimitación**

Se distinguen cuatro categorías dentro de la clase de suelo no urbanizable de Bailén:

1. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Se corresponde con los terrenos para los que es necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo, además de considerar improcedente su transformación por razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

También se corresponde con aquellos terrenos en los que sea necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

Este clase de suelo carece de subdivisión, por tener un carácter agrícola homogéneo.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Se corresponde con los terrenos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, y cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de

sus características.

También se corresponde con los terrenos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

El suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica se subdivide en función de sus características en:

- a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Vías Pecuarias.
- b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Dominio Público Hidráulico, zona de servidumbre y zonas inundables.
- c) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Dominio público viario.
- d) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Yacimientos Arqueológicos.
- e) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Lugar de Interés Comunitario LIC ES6160008, Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena.
- f) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Hábitats de Interés Comunitario.
- g) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Monte Público Autonómico "Burguillos" JA-70046-AY.

### 3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.

Se corresponde con los terrenos que han sido objeto por los Planes Territoriales de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, protección del patrimonio o del paisaje y de utilización racional de los recursos naturales, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

También se corresponde con aquellos terrenos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.

El suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial se subdivide en función de sus características en:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial: Plan Especial de Protección del Medio Físico, CS-1, Complejo Serrano de Interés Ambiental río yeguas y despeñaperros.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística.

Se corresponde con los terrenos que son merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

El suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística se subdivide en función de sus características en:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística:  
Complejo Serrano.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística:  
Monte Adehesado.

La delimitación de las categorías y subcategorías relacionadas es la que figura en la serie de planos de “*clasificación y categorías del suelo del término municipal*” a escala 1:10.000.

Las determinaciones específicas para cada una de estas categorías se desarrollan en las normas particulares establecidas en el capítulo cuarto del presente Título.

### **V.1.3. Régimen jurídico**

1. Cualquiera que sea la zona, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.
2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizable impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
3. El suelo no urbanizable estará sometido al régimen urbanístico que se detalla en los artículos siguientes del presente capítulo.
4. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable, las siguientes facultades y deberes:
  - a) Facultades:

- i. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las Normas urbanísticas.
  - ii. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.
- b) Deberes:
- i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
  - ii. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
  - iii. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
  - iv. Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.
  - v. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
  - vi. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de nuevos asentamientos urbanísticos.
  - vii. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

#### **V.1.4. Parcelaciones rústicas**

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones, divisiones o segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y no estarán sujetas a la licencia urbanística, aunque si precisarán de la correspondiente declaración municipal de innecesariedad.
2. No se autorizarán ni podrán ejecutarse segregaciones o divisiones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, y, en concreto, la Ley 19/1995



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

de Modernización de las Explotaciones Agrarias y la Resolución de 4 de noviembre de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por las que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Para el término municipal de Bailén la referida resolución establece las siguientes unidades mínimas de cultivo:

- a) cinco mil (5.000) metros cuadrados de regadío
  - b) veinticinco mil (25.000) metros cuadrados de secano.
3. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga actos de segregación de naturaleza rústica sin la aportación de la declaración de la innecesariedad de la licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.
  4. Las declaraciones de innecesariedad de licencia se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de segregación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.
  5. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.
  6. Para demostrar la condición de regadío en un terreno determinado, será necesario la presentación de los siguientes documentos:
    - a) Certificado de técnico competente en el que se defina al menos lo siguiente: caudal disponible en estiaje (Agosto), descripción del regadío, sistema utilizado e instalaciones existentes.
    - b) Certificado que acredite tal condición de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir o de la comunidad de regantes a la que pertenezca, en su caso.
    - c) Certificado de la Delegación de Hacienda en el que se acredite su inscripción en el catastro como regadío sujeto a la contribución correspondiente.
  7. En el caso de regadíos de nueva implantación, será preciso seguir el siguiente procedimiento, solamente al término del cual se podrá considerar como regadío y realizar la segregación o subdivisión:

- a) Presentación de Proyecto de puesta en regadío, redactado por técnico competente, en el que se justifique al menos el caudal disponible en estiaje (Agosto), se proyecten las instalaciones a ejecutar según el sistema elegido, se definan las plantaciones y se valoren las obras a ejecutar.
  - b) Presentación de certificado final de las obras redactado por el técnico Director de las mismas.
  - d) Certificado que acredite tal condición de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir o de la comunidad de regantes a la que pertenezca, en su caso.
  - c) Certificación del alta en el Catastro de Hacienda como regadío.
8. En ningún caso se considerarán regadíos a fincas que no tengan un caudal de agua disponible de al menos 0,2 litros por segundo y hectárea si el riego es “por goteo”; 0,8 litros por segundo y hectárea si es “por aspersión” y 1,2 litros por segundo y hectárea si se riega “a manta”. Los caudales citados se entienden continuos.

### **V.1.5. Prohibición de parcelaciones urbanísticas**

1. En suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, o se realicen obras de edificación, tanto de forma conjunta o no, de las que se pueda deducir la existencia de un proceso urbanizador unitario que induzca a la formación de nuevos asentamientos.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
  - a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
  - b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos para toda la parcelación que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
  - c) Disponer de alguno de los siguientes servicios: abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, y cuando cualesquiera de los servicios discurra por los espacios comunales.
  - d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales y otros análogos, para el uso privativo de los usuarios de las



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

parcelas.

- e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal.
  - f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la categoría del suelo no urbanizable en que se encuentre.
  - g) Existir publicidad claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el organismo que la otorgó.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que su hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que, al amparo de la unidad mínima de cultivo, pudieran generar situaciones incompatibles con esta normativa por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos o inducir a la formación de nuevos asentamientos urbanísticos.
6. También se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

**V.1.6. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos urbanísticos**

- 1. Estas medidas afectan a todos los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, estén o no adscritos a un régimen especial de protección. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su plan de sectorización correspondiente.
- 2. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbanístico a los efectos del presente Plan, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de infraestructuras, dotaciones y de todos o algunos de los servicios urbanísticos comunes básicos especificados en el artº 45.1.a) de la LOUA: red de

abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.

3. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo. A los efectos de este Plan se entenderá que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos urbanísticos cuando se realicen o soliciten actos que incumplan alguna de las siguientes determinaciones:

- a) Determinaciones sobre parcelaciones establecidas en las Normas V.1.4. y V.1.5. del presente Plan.
- b) Determinaciones sobre la implantación de infraestructuras básicas y sistema viario de comunicaciones establecidas en la Norma V.3.7. del presente Plan.

En ningún caso se podrán implantar ni autorizar redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas, esto es, con acometidas individuales por parcelas que no estén previstas en plan o proyecto alguno debidamente aprobado. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

La reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en el planeamiento o proyecto de urbanización o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que no sean propias del medio rural y/o no hayan sido autorizadas de acuerdo a la normativa establecida en este Plan, también presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

- c) Determinaciones sobre las condiciones de uso y edificación, construcción, obra o instalación establecidas en las Normas V.1.7. y V.3.1. a V.3.12 del presente Plan.

La realización de edificaciones, construcciones, obras o instalaciones o la ampliación de las existentes que incumplan las determinaciones establecidas, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

4. La consideración de la posibilidad de formación de nuevos asentamientos urbanísticos llevará aparejada la denegación de las licencias o autorizaciones que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que su hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen.





**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

OBRAS Y URBANISMO

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

**V.1.7. Condiciones generales de uso, edificación y urbanización**

**V.1.7.1. Destino**

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

**V.1.7.2. Condiciones generales de uso**

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras Normas, se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:
  - a) No se podrán realizar otros actos (segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones) que los precisos para el desarrollo de las actividades de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Guardarán relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajustarán en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura. También se permiten las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
  - b) En estas categorías de suelo están prohibidos los actos que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que los autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.
  - c) Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público y que hayan de emplazarse en el medio rural, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos.
2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo los actos previstos y permitidos en las correspondientes Normas de este Plan General o Planes Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique

transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

### **V.1.7.3. Condiciones generales de la edificación**

Con independencia de la regulación pormenorizada para cada uso establecida en las Normas V.3.5. a V.3.11 del presente Plan, las edificaciones o construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Las edificaciones o construcciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen.
2. Las edificaciones, construcciones o instalaciones deberán vincularse a una única parcela independiente que cuente con la superficie mínima establecida en las Normas V.3.5. a V.3.11. para cada uno de los usos, mediante la correspondiente inscripción registral. Deberá acreditarse fehacientemente la superficie mediante certificación catastral y nota simple actualizada, adoptándose como superficie válida la inferior en caso de no ser coincidentes. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido en la referida inscripción, todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.
3. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas. Por ello las edificaciones o construcciones, cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a diez (10) metros de los linderos de la finca y a cincuenta (50) metros de la edificación más cercana o ciento cincuenta (150) metros en caso de viviendas, sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas específicas que regulan los usos pormenorizados. En el interior de la parcela se separarán las construcciones al menos cinco metros. La distancia mínima al límite del suelo clasificado como urbano consolidado o no consolidado, y al límite del suelo clasificado como urbanizable ordenado o sectorizado deberá ser superior a quinientos (500) metros.

No podrán autorizarse las edificaciones o construcciones que se ubiquen en el interior de una circunferencia trazada con centro en el centro geométrico de la pretendida construcción o edificación y de radio doscientos (200) metros en la que existan cuatro o más edificaciones o construcciones con una superficie construida cada una de ellas superior a cien (100) metros cuadrados, con independencia de su uso (permitido o no), y en la que existan también seis o más edificaciones o construcciones independientemente de la superficie construida de éstas.

4. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.
5. No se autorizarán sótanos o semisótanos, excepto en las Actuaciones de Interés Público.
6. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

7. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del mismo.
8. El presente Plan General regula además, en sus Normas V.3.5. a V.3.11, las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones, con objeto de asegurar la preservación de la naturaleza y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, en las que también se adoptan medidas para corregir la posible incidencia urbanística, territorial y ambiental de lo referidos actos.

**V.1.7.4. Condiciones de urbanización**

1. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse previamente que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.
2. El suministro de agua potable deberá ser autorizado previamente por el organismo competente y realizarse por medios propios, con independencia de la red municipal, salvo que, excepcionalmente el Ayuntamiento considere justificado permitir la utilización de sus servicios.
3. La evacuación de aguas residuales deberá realizarse por medios propios, con independencia de la red municipal, mediante un sistema de depuración adecuado. La depuración de aguas residuales podrá resolverse mediante tanques de depuración compactos o instalaciones similares de oxidación total que se situarán fuera del edificio a más de cuatro (4) metros de los linderos y a más de cincuenta (50) metros de una captación de agua. Dichas instalaciones deberán contar con la previa autorización del órgano de cuenca competente.
4. Salvo que la propia actividad así lo demandara, en caso de precisarse energía eléctrica para las construcciones, instalaciones o edificaciones, y no exista posibilidad de acometida a la red eléctrica legalmente existente, éstas deberán

autoabastecerse por medios propios, a través de energías renovables, de forma sostenible.

5. El acceso se realizará por vías o caminos ya existentes, prohibiéndose expresamente la apertura de nuevos caminos, calles, etc., de cualquier tipo. El firme de caminos y calles existentes se ajustará a alguno de los tipos siguientes:

- Albero compactado.
- Sub-base de zahorra o albero y capa de rodadura de gravilla compactada con ligante no asfáltico.
- Sub-base de zahorra o albero y capa de rodadura de hormigón.

Se admitirán otros de características análogas prohibiéndose el empleo de materiales asfálticos o bituminosos.

6. Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial de rango superior, satisfarán las siguientes condiciones:

- a) No podrán realizarse accesos con giro a la izquierda, cuando acometan a carreteras de la red básica estatal o autonómica.
- b) Podrán autorizarse accesos con giro a la izquierda, cuando se trate de conexiones a carreteras de la red intercomarcal y disten más de dos mil (2.000) metros de otro acceso existente, y las condiciones del trazado lo permitan.
- c) Podrán autorizarse accesos con giro a la izquierda en carreteras de la red secundaria, cuando disten de otro existente más de quinientos (500) metros, y siempre que las condiciones del trazado lo permitan.
- d) Los accesos a las redes de carreteras básica e intercomarcal, con incorporación al sentido del tránsito, se permitirán con las condiciones del anterior apartado b).
- e) Asimismo se permitirá este tipo de acceso en carreteras de la red secundaria con las condiciones del apartado c).

### **V.1.8. Las Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable**

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del suelo no urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas Actuaciones de Interés Público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.
2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos:



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

- a) De utilidad pública o interés social.
  - b) Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.
  - c) Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.
  - d) No induzca a la formación de nuevos asentamientos
3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son:
- a) Las infraestructuras y servicios que deban discurrir por esta clase de suelo, en sus categorías establecidas en el apartado 2º del artículo V.3.7. de las presentes Normas.
  - b) Las dotaciones o equipamientos que por sus necesidades funcionales, dimensiones y características requieran implantarse en el medio rural, en sus categorías establecidas en el apartado 1º del artículo V.3.9. de las presentes Normas.
  - c) Los usos industriales incompatibles con el suelo urbano, en sus categorías establecidas en el apartado 1º del artículo V.3.11. de las presentes Normas.
  - d) Los usos turísticos y servicios terciarios vinculados al ocio de la población, en sus categorías establecidas en el apartado 1º del artículo V.3.8. de las presentes Normas.
4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.
5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo no urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:
- a) Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
  - b) Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.
  - c) Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.
7. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:
  - a) Comprender terrenos pertenecientes a Bailén y otro término municipal adyacente.
  - b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales a juicio de la Administración Municipal o Autonómica.
  - c) Afectar a la ordenación estructural del Plan General en concreto, cuando se plantee la autorización en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
  - d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a cincuenta (50) hectáreas.
  - e) En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.
8. Las determinaciones que, con carácter de mínimos, debe contener el Plan Especial, o en su caso, el Proyecto de Actuación, sin perjuicio de las previsiones del artículo 42 de la LOUA, son:
  - a) Justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.
  - b) Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.
  - c) Justificación procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable
  - d) Justificación de la ubicación concreta propuesta
  - e) Estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales
  - f) Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúe
  - g) Justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.
9. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:
  - a) El pago a la administración urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una ordenanza reguladora.

- b) La prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.
- c) La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.
- d) La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

10. El procedimiento para la aprobación por el Ayuntamiento de los Proyectos de Actuación se ajustará a los trámites establecidos en el artículo 43 de la LOUA.

## CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

### SECCIÓN 1ª: Protección de los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras básicas

#### V.2.1. Carreteras, caminos y sendas.

1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía cuyo ancho varía según el tipo de vía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

a) En las autovías A-4, A-44 y A-32 el ancho de la franja es de ocho (8) metros.

b) En el resto de las carreteras el ancho de la franja es de tres (3) metros.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Sólo podrán realizarse obras en esta zona, previa autorización del organismo encargado, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

2. La zona de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia que varía según el tipo de vía:

a) En las autovías A-4, A-44 y A-32 la distancia es de veinticinco (25) metros.

b) En el resto de carreteras la distancia es de ocho (8) metros.

En la zona de servidumbre sólo se permitirán aquellos usos u obras compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo encargado.

3. La zona de afección consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de:

a) cien (100) metros en las autovías A-4, A-44 y A-32.

b) cincuenta (50) metros en el resto de carreteras.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo encargado de la carretera.

4. La distancia mínima de cualquier edificación a la arista exterior de la calzada se establece en:

a) cincuenta (50) metros en las En las autovías A-4, A-44 y A-32.





**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

b) veinticinco (25) metros en el resto de carreteras.

En estas franjas queda prohibido cualquier tipo de obras de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

5. La distancia mínima de cualquier valla a la arista exterior de la explanación será de:
  - a) ocho (8) metros en las autovías A-4, A-44 y A-32.
  - b) tres (3) metros en el resto de las carreteras.
6. La distancia mínima de la valla al eje de caminos y sendas existentes en el término será de cuatro (4) metros.
7. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.
8. Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia. En particular serán de aplicación la Ley 25/88 de Carreteras, la Ley de 30 de julio de 1987 de ordenación del Transporte Terrestre, la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía y la legislación sectorial ferroviaria. En las zonas de afección de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88 de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía.
9. En cualquier caso para las zonas definidas en el Plan como áreas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.
10. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Bailén o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

## V.2.2. Vías pecuarias

1. Las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su anchura efectiva con la anchura legal establecida en el “Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias existentes en el término municipal de Bailén” aprobado por O.M. De 27 de noviembre de 1963 (BOE del 4-1-1964). Para ello se procederá por el IARA a la redacción del oportuno expediente de deslinde y amojonamiento.
2. En tanto no se haya procedido al deslinde, la distancia entre los cerramientos de las parcelas situadas a ambos lados será la legalmente establecida:
  - a) Cañada Real del Guadiel al Rumblar \_\_\_\_\_ 75,22 metros.
  - b) Vereda de Bailén \_\_\_\_\_ 20,89 metros.
3. Queda prohibida la ocupación o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, salvo autorización temporal concedida por el IARA.

## V.2.3. Instalaciones de alta tensión y energía eléctrica

1. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo las servidumbres establecidas en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y su instrucción técnica complementaria ITC-LAT 07, aprobado por Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero.
2. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en este Reglamento:
  - a) Edificios y construcciones:  $3.30 + V(Kv)/150$  (metros), con un mínimo de 5,00 metros.
  - b) Bosques, árboles y masas de arbolado:  $1.50 + V(Kv)/100$  (metros), con un mínimo de 2,00 metros de zona de corta de arbolado.

## V.2.4. Redes de abastecimiento de gas, agua y saneamiento

1. Para los gasoductos se establecen las tres zonas que aparecen diferenciadas en el croquis adjunto: En la zona A no se permitirá efectuar trabajos de arada, cava u otros trabajos a una profundidad superior a cincuenta (50) cms, tampoco se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional. En la zona B no se permitirá plantar árboles o arbustos de tallo alto ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional. En la zona C, finalmente, no se permitirá levantar



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter temporal o provisional.

2. Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de 4,00 m. de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ella no se permiten la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

*SECCIÓN 2ª: Protección del medio ambiente y del patrimonio natural y cultural*

**V.2.5. Protección de los cauces, riberas y márgenes**

1. De acuerdo con el artículo 6 del Texto refundido de la Ley de Aguas, los márgenes de los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal:
  - a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público que se regulará reglamentariamente.
  - b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En tanto no se regulen las condiciones de protección de estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de veinte (20) metros en horizontal y dos (2) metros en vertical de los cauces naturales.

2. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras.
3. En aplicación del artículo 90 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, para cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1962 de 29 de noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
4. La realización de obras para instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de enero de 1974, en los artículos 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el artículo 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario

acompañar a la correspondiente solicitud un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se señalen, en planos de escala adecuada, los cauces naturales y las canalizaciones previstas y se consideren en otros extremos, los efectos de las retenciones en el río, los vertidos y la sanidad de las aguas, etc.

5. Las riberas de los ríos y los cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo.
6. Con el fin de mantener la calidad de las aguas se prohíben con carácter general los vertidos contaminantes, acumulación de residuos sólidos y escombros, o acciones que puedan constituir una degradación del medio. (artº 89 de la Ley de Aguas).

### **V.2.6. Protección de aguas en relación con vertidos líquidos**

1. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de agua que resulten de aplicación.
2. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del artículo 103 del texto Refundido de la Ley de Aguas, las autorizaciones administrativas para el establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que originen o puedan originar vertidos, se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.
3. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de contaminar las aguas profundas o superficiales, por su toxicidad o composición química y bacteriológica, el vertido sin la depuración adecuada, debiendo contar con la autorización de vertido del organismo competente.
4. No se podrán almacenar a la intemperie materiales, productos o residuos capaces de generar lixiviados por agua de lluvia o de su composición interna, que se infiltren en el subsuelo.
5. La depuración de las aguas residuales procedentes de aseos o vestuarios podrá resolverse mediante tanques de depuración compactos o cualquier otro medio que, autorizado convenientemente por el órgano de cuenca competente, garantice que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

### **V.2.7. Protección del paisaje y suelo**

1. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, etc., deberán realizarse de manera que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

licencia.

2. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, con excepción de los relacionados con la seguridad vial y el tráfico por carretera, estará sujeta a licencia en todo el ámbito del término municipal, quedando expresamente prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.
3. Los elementos de publicidad actualmente existentes que no se ajusten a lo dispuesto en estas Normas tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales autorización.
4. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores a 15°, o que afecten a una superficie de más de 2.500 m<sup>2</sup>, o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.
5. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de dichos impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Asimismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

### **V.2.8. Protección de la vegetación**

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas los bosques de arbolado natural o de repoblación así como los bosquetes aislados situados en todo el suelo clasificado como no urbanizable. También se incluyen los conjuntos de árboles que reúnan algunas de las siguientes características:
  - a) Se encuentren localizados en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales sea en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable.
  - b) Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.
  - c) Estén integrados en espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, o expresamente señaladas por la documentación de este Plan General.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de estas Normas quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.
3. En las masas arbóreas protegidas por estas Normas sólo está permitida la tala de conservación.

### **V.2.9. Protección de la fauna**

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un sólo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.
2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que pudieran afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse entre la documentación a presentar los datos que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

### **V.2.10. Protección de la atmósfera**

1. No se concederá licencia urbanística para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica afecten negativamente a los núcleos de población o a los suelos protegidos señalados por estas Normas. En especial las actividades industriales y extractivas deberán evitar la localización en collados, valles cerrados y zonas donde los vientos locales dominantes concentren la emisión de humos o partículas, ya sea por circulación o inversión térmica. Todo ello sin perjuicio de lo señalado en la legislación sectorial específica sobre control de la contaminación atmosférica de actividades industriales.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

OBRAS Y URBANISMO

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

## **CAPITULO 3. REGULACIÓN DE LOS USOS Y EDIFICACIÓN**

### **V.3.1. Usos característicos**

1. Se consideran usos característicos o propios del suelo no urbanizable los siguientes:
  - a) La utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.
  - b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, que implica su conservación y mejora, así como la formación de reservas naturales, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales.
2. Dentro del uso global agropecuario del apartado a) del número anterior, se establecen los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Agrícola extensivo a la intemperie, en secano o regadío, siempre que éste no destruya la vegetación natural existente.
  - b) Agrícola intensivo, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, cultivos experimentales o especiales, a la intemperie o bajo invernadero.
  - c) Forestal, vinculado al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos. En este caso, se realiza una diferenciación entre la Tala de especies entendida como simple conservación y mantenimiento del ecosistema, (técnicas de entresaca moderada y retirada de pies enfermos o en situación desfavorable para su crecimiento), y la Tala de especies enfocada a la explotación del uso forestal, incluyendo en este caso la posible transformación de la naturaleza de la masa forestal (cambio de especies, cultivos forestales, explotación forestal sin especiales restricciones, etc.). Las labores y usos forestales deben atenerse a lo dispuesto en la Ley 1/1992 Forestal de Andalucía y su Reglamento, Decreto 208/1997.
  - d) Ganadero en régimen libre y extensivo, vinculado a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso

suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

- e) Cría de especies piscícolas. Las piscifactorías guardarán una distancia de cien (100) metros respecto a otros pozos, manantiales y los estanques o acequias no impermeabilizados.
  - f) Cinegético, caza y pesca.
3. Dentro del uso global de defensa y mantenimiento del medio natural del apartado b) del número 1, se establecen los siguientes usos pormenorizados:
- a) Actividades de conservación, regeneración y restauración: Su objetivo es conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo esta a través de tareas que la propician como la repoblación (con especies autóctonas o con especies "nodrizas"), el cuidado y la introducción de fauna autóctona, etc. Estas actividades aunque redundan en el incremento de los recursos renovables no tienen como finalidad el aprovechamiento directo de dichos recursos.
  - b) Uso público de ocio y esparcimiento: Agrupa a las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluye las actividades de estudio científico y la educación ambiental.
4. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el desarrollo de los usos y actividades compatibles relacionados sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría, o por la ordenación específica que para los mismos se establece el presente Plan.
5. La realización de los trabajos e instalaciones precisos para el correcto desarrollo del uso característico del suelo no urbanizable está sujeta a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia, y, cuando se trate de instalaciones u obras, se realizarán de conformidad con lo regulado en el artículo V.3.3. de las presentes Normas.

## **V.3.2. Usos compatibles y prohibidos**

### **V.3.2.1. Usos compatibles**

1. Se consideran usos compatibles o autorizables en suelo no urbanizable aquellos que, no estando vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, es necesaria su implantación en esta clase de suelo por las características intrínsecas de los mismos, y se pueden implantar en coexistencia con el uso característico sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar





**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

2. Son usos compatibles en el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate, los siguientes:
  1. Los usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas de infraestructuras y servicios.
  2. Los equipamientos y dotaciones que por sus necesidades funcionales, dimensiones y características, requieran implantarse en el medio rural.
  3. Los usos industriales incompatibles con el suelo urbano.
  4. Los usos turísticos y terciarios vinculados al ocio de la población, sin que en ningún caso puedan implantarse usos residenciales.
  5. Las explotaciones mineras a cielo abierto.
  6. La fabricación, exposición y venta de cerámica artística.
  7. Los que fueren declarados de utilidad pública e interés social.
  8. Cuantos otros estuvieren directamente vinculados a los usos característicos.
3. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el desarrollo de los usos y actividades compatibles relacionados sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría, o por la ordenación específica que para los mismos se establece en el capítulo cuarto del presente Título.
4. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el suelo no urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales.
5. Para autorizar la implantación de estos usos, excepto los usos vinculados a obras públicas ordinarias y a las infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística, será condición necesaria la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según lo regulado en el artículo V.1.8. del este Plan.
6. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actuaciones, imponer condiciones a su realización o solicitar la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental o de Incidencia Territorial, cuando

consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

### **V.3.2.2. Usos prohibidos**

Son usos prohibidos en todas las categorías de suelo no urbanizable los siguientes:

7. Todos aquellos que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que los autoricen o que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia.

En los suelos con pendientes mayores del 50 %, las actuaciones derivadas de los usos permitidos deberán documentar técnicamente que no comportan un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de erosión o degradación del suelo, mediante el correspondiente estudio geotécnico.

8. El uso residencial no vinculado al uso agropecuario, así como la instalación de cualquier tipo de edificaciones prefabricadas o de carácter provisional para la residencia o para otras actividades de carácter turísticas-residencial sea cual sea su tamaño, forma o período de provisionalidad.
9. La apertura de nuevos caminos, calles, etc., de cualquier tipo.
10. El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales, así como el uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno, de conformidad con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Las restricciones establecidas se podrán excepcionar en las condiciones que reglamentariamente se determinen, en los siguientes supuestos:
  - a) Por motivos de seguridad ciudadana.
  - b) Para operaciones de salvamento y otras situaciones de emergencia.
  - c) Para eventos de carácter temporal con especial interés social, cultural o deportivo.
  - d) Para iluminación de monumentos o enclaves de especial interés histórico-artístico.
  - e) Para otros usos del alumbrado de especial interés.
11. Todos aquellos que no estén expresamente regulados en las presentes Normas.

### **V.3.3. Actos permitidos**

1. En el suelo no urbanizable que no esté adscrito a categoría alguna de especial protección podrán realizarse los siguientes actos:
  - 1.1. Las parcelaciones rústicas reguladas en la Norma V.1.4.
  - 1.2. Las siguientes edificaciones, construcciones, obras o instalaciones, que sean



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de los usos característicos relacionados en el artículo V.3.1. de las presentes normas, siempre que no estén prohibidos expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia. Estos actos son:

- a) Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos que fuera necesario realizar para adecuar los terrenos a las finalidades de la explotación agropecuaria, cuando estas obras puedan ser autorizables de forma directa, por no superar los parámetros que no requieren la Evaluación de Impacto Ambiental, tal como vienen definidos en las Condiciones Generales de Protección del Paisaje de estas Normas.
- b) Instalación de vallados de fincas y de cerramientos cinegéticos para explotaciones ganaderas, de conformidad con la regulación establecida en el artículo V.3.12., apartados 5 y 6, de las presentes normas.
- c) Instalaciones para la captación de agua, previa autorización-concesión del órgano competente: se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas, y la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- d) Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión.
- e) Construcciones y edificaciones vinculadas a la actividad agropecuaria, reguladas en el artículo V.3.5. de las presentes normas.
- f) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, de conformidad con la regulación establecida en el artículo V.3.10. de las presentes normas.

1.3. La conservación, consolidación, acondicionamiento o rehabilitación de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes, de conformidad con la regulación establecida en el artº V.3.4. de las presentes normas en caso de que éstas se encuentren en situación de fuera de ordenación.

1.4. El mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos

públicos existentes.

- 1.5. Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativas, con los condicionantes impuestos en el artículo V.2.7. de las presentes Normas relativos a la protección del paisaje.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aportación de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones públicas, en su caso, y previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación para el supuesto de vivienda unifamiliar aislada.

- 1.6. También podrán realizarse las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones precisas para el desarrollo de los usos compatibles relacionados en el artículo V.3.2. de las presentes Normas, en las condiciones determinadas en la ordenación pormenorizada establecida para los referidos usos en los artículos V.3.6. a V.3.11 de este Plan, previa tramitación y aprobación por el procedimiento prescrito en el artículo 43 de la LOUA del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, aportación de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones públicas, en su caso, y licencia municipal.

Estos actos se ajustarán a las condiciones y requisitos establecidos en el artículo V.1.8. de las presentes Normas para la Actuaciones de Interés Público, y deberán estar legitimados expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público a los efectos de este Plan las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

2. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, la ejecución de los actos descritos en el punto anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos se establece en este Plan.
3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos, sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones relacionadas en los puntos anteriores realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización alguna.

La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de la garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. En todo caso, cualesquiera de las edificaciones, construcciones o instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán garantizar el cumplimiento de las medidas establecidas



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

en el artículo V.1.6. para evitar la formación de nuevos asentamientos urbanísticos, y de las condiciones generales de edificación y urbanización establecidas en los artículos V.1.7.3. y V.1.7.4. del presente Plan.

### **V.3.4. Edificaciones, construcciones, obras o instalaciones fuera de ordenación**

#### **V.3.4.1. Situación legal de fuera de ordenación**

Las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, así como los usos o actividades existentes al tiempo de la aprobación de las presentes Normas que resultaren disconformes con las mismas, y que hayan sido construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación urbanística y territorial vigente en el momento de la licencia, quedarán en situación legal de fuera de ordenación, diferenciándose los siguientes niveles de intensidad:

1. Situación legal de fuera de ordenación integral por incompatibilidad total:

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34 b) de la LOUA, y lo dispuesto en el artículo 7.3 del Decreto 2/2012, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable, quedarán en situación legal de fuera de ordenación integral por incompatibilidad total las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones de referencia, así como los usos o actividades que sean disconformes con las determinaciones de estas Normas por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Ocupar suelos con la condición de dominio público.
- b) Ocupar suelos de especial protección por legislación específica e incompatibles a su vez con su régimen legal específico.
- c) Ocupar suelos que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia.
- d) Ocupar suelos en los que el planeamiento prevea un destino público de espacios libres, equipamiento, red viaria o sistemas de infraestructuras.
- e) Estar destinadas a una actividad o uso considerado prohibido o incompatible conforme a la regulación establecida en estas Normas, o estar destinadas a actuaciones sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental según la legislación ambiental en vigor en las que no se puedan adoptar medidas de corrección de los impactos ambientales que produzcan.
- f) Tener una altura superior a la permitida.
- g) Presentar una edificabilidad u ocupación superior a la permitida en más de un 30%.

- h) Edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que sean incompatibles por encontrarse en alguno de los supuestos anteriores y que no posean licencia urbanística para su ubicación, siempre que mantengan el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística, previa certificación administrativa acreditativa de la referida situación.
- i) En aquellos casos, en los que estando la edificación en mal estado de modo que sea susceptible de ser declarada en ruina, además la misma fuera disconforme con el uso, distancias, ocupación o alturas determinados por las presentes Normas.

En las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones en situación legal de fuera de ordenación integral por incompatibilidad total se podrán autorizar los siguientes actos:

- a) Las obras de conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad conforme al destino establecido, entendiéndose por tales las definidas en el artº II.3.5.b) de este Plan, siempre y cuando sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo. Salvo las autorizadas con carácter excepcional en la letra c), cualesquiera otras obras serán ilegales, a excepción de las de demolición, y nunca podrán dar lugar al incremento del valor de las expropiaciones. Para las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones situadas en suelos de dominio público, las obras se ajustarán al régimen aplicable a dichos suelos.
- b) La ocupación o utilización siempre y cuando se mantenga el uso originario, o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación urbanística y territorial vigente y la edificación se encuentra en buen estado. Para las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones situadas en suelos de dominio público, la ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.
- c) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación en las situaciones definidas en las letras b), c), d), f), g) y h) entendiéndose por tales las definidas en el artº II.3.5.c) de este Plan, siempre y cuando sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo, y cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación, para lo que se exigirá expresa renuncia del mayor valor que se pudiera generar.

## 2. Situación legal de fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial:

Quedarán en situación legal de fuera de ordenación tolerado por incompatibilidad parcial las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones de referencia, así como los usos o actividades que sean disconformes con el resto de determinaciones no incluidas en el punto anterior. En ellas se podrán autorizar los siguientes actos:



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

- a) Todos los actos señalados en el punto anterior.
- b) Las obras de acondicionamiento o rehabilitación, entendiéndose por tales las definidas en el artº II.3.5.d) de este Plan, siempre que no generen aumento del volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación, para lo que se exigirá expresa renuncia del mayor valor que pudiera generar el cambio de uso.
- c) Las de ampliación, entendiéndose por tales las definidas en el artº II.3.7.d) de este Plan, si las ordenanzas de aplicación lo posibilitan.

**V.3.4.2. Régimen asimilado al de fuera de ordenación**

Las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, así como los usos o actividades existentes al tiempo de la aprobación de las presentes Normas que resultaren disconformes con las mismas, que hayan sido realizadas al margen de la legalidad urbanística, y para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Previo reconocimiento particularizado de la citada situación por parte del Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, de conformidad con el procedimiento regulado en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y en los artículos 9 a 12 del Decreto 2/2012 por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, podrán autorizarse en las mismas los siguientes actos, a excepción de en las edificaciones o construcciones en mal estado que sean susceptibles de ser declaradas en ruina:

- a) Las obras de conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad conforme al destino establecido, entendiéndose por tales las definidas en el artº II.3.5.b) de este Plan, siempre y cuando sean compatibles con la protección, en su caso, y no agraven la situación de riesgo. Cualesquiera otras obras serán ilegales, a excepción de las de demolición, y nunca podrán dar lugar al incremento del valor de las expropiaciones. Para las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones situadas en suelos de dominio público, las obras se ajustarán al régimen aplicable a dichos suelos.
- b) La prestación de los servicios básicos para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial

aplicable.

- c) Excepcionalmente podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora siempre que éstos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, ésta sea subterránea y no induzca a la implantación de nuevas edificaciones.

Para estas edificaciones, construcciones o instalaciones no procederá la licencia de ocupación o utilización, sin perjuicio de que en la resolución del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se determine, en su caso, que reúnen las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso. Esta resolución será la exigible para las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### **V.3.5. Condiciones particulares para las edificaciones y construcciones vinculadas a la actividad agropecuaria.**

1. Podrán realizarse las siguientes construcciones y edificaciones siempre que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y sean proporcionadas cualitativamente con la misma:

A) Construcciones menores vinculadas al uso agropecuario: pequeños almacenes o casetas de aperos y/o maquinaria agrícola, guarda de animales y casetas para el establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, etc...) relacionadas con el uso de la finca:

- a) Separación mínima a linderos: Diez (10) metros de los linderos de las fincas colindantes.
- b) Ocupación máxima: Nueve (9) metros cuadrados.
- c) Altura máxima de cumbrera: Tres (3) metros.
- d) Parcela mínima: Cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- e) Distancia a suelo urbano o urbanizable: Quinientos (500) metros.
- f) Distancia a otras edificaciones: Cincuenta (50) metros a otras construcciones o edificaciones existentes.

B) Invernaderos o protección de cultivos:

- a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie, y la separación mínima a linderos será de tres (3) metros.
- b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.
- c) Sólo se admitirán sobre aquellos suelos con carácter marcadamente agrícola y





**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

que no tengan la consideración de forestal.

C) Establos o criaderos de animales para la ganadería extensiva:

- a) Separación mínima a linderos: Quince (15) metros de los linderos de la finca.
- b) Ocupación máxima: Uno por ciento (1%) de la superficie de la finca. En el cómputo de la ocupación contabilizarán al 100% los porches, aún cuando estén abiertos por todos sus lados.
- c) Altura máxima:
  - Número máximo de plantas: Una (1) planta.
  - Altura máxima cerramientos verticales: Cuatro con cinco (4,5) metros, medidos desde la rasante natural del terreno en cualquier punto de los mismos.
  - Altura máxima de cumbrera: Seis (6,00) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.
- d) Parcela mínima: Dos con cinco (2,5) hectáreas.
- e) Distancia a suelo urbano o urbanizable: Quinientos (500) metros, excepto cuando los establos o criaderos tengan una superficie superior a cien (100) metros cuadrados, en cuyo caso su separación a edificaciones residenciales en suelos urbanos o urbanizables o a núcleos de población delimitados no será inferior a los mil quinientos (1.500) metros.
- f) Distancia a otras edificaciones: Cien (100) metros a otras construcciones o edificaciones existentes.
- g) Otras condiciones: los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces o a caminos. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

D) Naves agrícolas: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola, instalaciones para primer almacenaje de productos obtenidos de la actividad

agropecuaria o forestal.

a) Separación mínima a linderos: Quince (15) metros de los linderos de la finca. linderos de las fincas colindantes.

b) Ocupación máxima:

- Fincas de secano y regadío: Cero con cinco por ciento (0,5%) de la superficie de la finca.
- Fincas de regadío destinadas a huertos: Uno por ciento (1%) de la superficie de la finca.
- Fincas forestales: Cero con tres por ciento (0,3%) de la superficie de la finca.

En cualquier caso, no se superará una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>. En el cómputo de la ocupación contabilizarán al 100% los porches, aún cuando estén abiertos por todos sus lados.

c) Altura máxima:

- Número máximo de plantas: Una (1) planta.
- Altura máxima cerramientos verticales: Cuatro con cinco (4,5) metros, medidos desde la rasante natural del terreno en cualquier punto de los mismos.
- Altura máxima de cumbreira: Seis (6,00) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

d) Parcela mínima:

- Fincas de secano y regadío: Dos con cinco (2,5) hectáreas.
- Fincas de regadío destinadas a huertos: Cero con cinco (0,5) hectáreas.
- Fincas forestales: Cinco (5) hectáreas.

e) Distancia a suelo urbano o urbanizable: Quinientos (500) metros.

f) Distancia a otras edificaciones: Cien (100) metros a otras construcciones o edificaciones existentes.

g) Otras condiciones: los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces o a caminos. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

2. Para poder ser autorizadas las construcciones e instalaciones descritas en las letras B, C y D del punto anterior, deberá acreditarse documentalmente la existencia de la explotación, así como la necesidad de construir las edificaciones o instalaciones solicitadas, mediante la presentación de un estudio agronómico, forestal o ganadero, según los usos, en el que se incluya un estudio económico que justifique la viabilidad de la actuación, así como la acreditación de la dedicación profesional a las actividades invocadas por el promotor. El estudio agronómico deberá ser redactado por técnico competente y venir visado por el correspondiente colegio oficial.
3. Se ajustarán, en su caso, a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura, y, concretamente, a la Ley 19/1995 de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
4. Deberán tener una tipología adecuada a su uso, por lo que no podrán presentar elementos propios de usos residenciales, tales como chimeneas, divisiones interiores susceptibles de dar lugar a estancias vivideras, porches, cubierta de teja, falsos techos, recercados de huecos, zócalos y huecos de ventilación e iluminación a menos de 2,00 metros de altura, permitiéndose exclusivamente para el acceso a la construcción un único hueco de dimensiones adecuadas a la actividad, que podrá incluir puerta de paso para hombre.
5. En el caso de fincas de regadío destinadas a huertos deberá justificarse tal condición de conformidad con lo establecido en la Norma V.1.4., apartados 6 o 7.
6. La condición fijada de parcela mínima para las construcciones y edificaciones vinculadas al uso agropecuario en la presente Norma podrá acreditarse, bien conforme lo establecido en la Norma V.1.7.3.2. de este Plan, bien mediante la constitución de una unidad orgánica de explotación constituida por un conjunto de parcelas topográficamente discontinuas, previa acreditación de su inscripción en el Registro de la Propiedad como una sola finca o unidad predial.
7. Al tratarse de usos que no requieren ni originan la presencia permanente de personas, no precisan de ningún servicio urbanístico, por lo que los proyectos técnicos que sirvan de base para la concesión de las preceptivas licencias no incluirán instalaciones alguna de fontanería, electricidad o saneamiento, ni la licencia de utilización que se conceda presupondrá derecho alguno al promotor para la conexión o acometida a las infraestructuras existentes, en su caso. Salvo causa justificada, y siempre que quede suficientemente justificado en base a un programa de necesidades, se podrá autorizar el suministro de energía eléctrica, mediante medios sostenibles y energías renovables, que deberá realizarse por medios propios y no producir impacto visual alguno.

**V.3.6. Condiciones particulares para las actividades extractivas.**

1. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e

indirecta de los recursos minerales del suelo. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

- a) Explotaciones mineras a cielo abierto: movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.
- b) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
- c) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

## 2. Condiciones de implantación:

- a) Se consideran en todo caso como “uso susceptible de autorización” en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique, y su implantación exigirá:
  - La previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA.
  - El instrumento de prevención y control ambiental previsto en la legislación ambiental.
  - La formulación del correspondiente Plan de Restauración del Espacio Natural previsto en el Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración de espacio natural afectado por actividades mineras.
  - Autorización del órgano de la cuenca para las balsas e instalaciones que se ubiquen dentro de la zona de policía de arroyos o ríos, y, en su caso, la concesión de aguas y de autorización de vertidos.
  - Autorización del órgano sustantivo para su implantación.
  - Cuantas otras autorizaciones o informes estén previstos en la legislación sectorial que sea de aplicación.
- b) Se situarán a más de dos (2) kilómetros de los límites del suelo urbano o urbanizable.
- c) El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
  - Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
  - Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

- Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
  - Habrá de prever la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria.
  - Las medidas previstas para el riego de carreteras, carriles, pistas, acopios, entrada a molinos e instalación de puente de riego para camiones; el carenado de cintas y tolvas o métodos de igual efectividad; el uso de filtros, captadores o agua en perforadoras, molinos y cribas estancas, y uso de lonas en el transporte del material; la instalación de pantallas vegetales en accesos, acopios y tratamientos; el control periódico de vibraciones en voladoras y mediciones periódicas de ruido de acuerdo con el reglamento de Calidad del Aire; el empleo de sistemas innovadores para reducir el ruido y polvo en voladuras; la adopción de sistemas de gestión ambiental al objeto de su certificación por la norma ISO 14001.
- d) Para garantizar el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno, se establecerá una distancia mínima de linderos de veinticinco (25) metros, en la que no se podrá realizar actividad alguna, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.
- e) Las edificaciones o instalaciones asociadas a la actividad extractiva cumplirán las siguientes condiciones:
- Separación mínima a linderos: Quince (15) metros de los linderos de la finca. linderos de las fincas colindantes.
  - Ocupación máxima: Diez (10 %) de la superficie de la finca. En el cómputo de la ocupación contabilizarán al 100% los porches, aún cuando estén abiertos por todos sus lados.
  - Altura máxima:
    - Número máximo de plantas: Dos (2) plantas.
    - Altura máxima cerramientos verticales: Siete (7) metros, medidos desde la rasante natural del terreno en cualquier punto de los mismos.
    - Altura máxima de cumbrera: Nueve (9,00) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura

superior.

- Parcela mínima: Dos con cinco (2,5) hectáreas.
  - Distancia a suelo urbano o urbanizable: Dos (2) Kilómetros.
  - Distancia a otras edificaciones: Cien (100) metros a otras construcciones o edificaciones existentes.
  - Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.
- f) De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA, en las instalaciones vinculadas a la actividad extractiva en Suelo No Urbanizable, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

### **V.3.7. Condiciones particulares para las instalaciones, construcciones y obras vinculadas a las obras públicas de infraestructuras y servicios.**

1. Se incluyen en esta categoría las instalaciones y obras relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas de infraestructuras y servicios básicos.

Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

2. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:
  - a) Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
  - b) Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
  - c) Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
  - d) Instalaciones o construcciones de infraestructuras o servicios básicos de carácter público general: se incluyen en este concepto las infraestructuras energéticas, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos, las redes de



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

- e) Sistemas de comunicación de carácter público general: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.
- f) Las infraestructuras o servicios básicos y sistemas de comunicaciones descritos en los puntos d) y e) anteriores, de carácter público o privado y particular, esto es, al servicio de una instalación, construcción o edificación de interés público determinada, que deberán ser autorizadas conjuntamente con éstos en el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.
- g) Obras de protección hidrológica: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

**3. Condiciones de implantación y de ejecución:**

- a) Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y en el Plan de Ordenación del Territorio, y facilitan la consecución de sus objetivos.
- b) Cuando las construcciones o las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida. Igualmente, Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.
- c) Las obras provisionales al servicio de las infraestructuras, se entienden incluidas en el propio proyecto autorizado, debiendo ser demolidas cuando finalice la ejecución de aquéllas. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones provisionales será preciso solicitud de autorización expresa, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

**4. Tramitación:**

- a) La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberán ser autorizadas o informadas favorablemente por el organismo competente, con carácter previo al otorgamiento de la licencia urbanística.

- b) Con carácter general, la implantación de las infraestructuras y servicios públicos precisan la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación de Interés Público, de conformidad con lo regulado en el artículo V.1.8. de las presentes Normas, a excepción de las obras públicas ordinarias a las que se refiere el artículo 143 de la LOUA y las obras de infraestructuras y servicios que cuenten con un procedimiento armonizado con la legislación urbanística, que no tienen consideración de Actuaciones de Interés Público a los efectos del presente Plan, no precisando tampoco obtención de licencia urbanística.
- c) Las obras destinadas al entretenimiento y mantenimiento de las infraestructuras se entenderán autorizadas si vienen explicitadas en el proyecto de la infraestructura. En otro caso, precisan licencia municipal.
- d) Las condiciones de implantación y edificación de las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras tales como gasolineras o restaurantes se regulan en el artículo V.3.8., y precisan la tramitación del Plan Especial o Proyecto de Actuación de Interés Público, de conformidad con lo regulado en el artículo V.1.8. de las presentes Normas, salvo que por legislación sectorial armonizadora con la legislación urbanística puedan incorporarse en el proyecto de la infraestructura.

### **V.3.8. Condiciones particulares para las instalaciones y edificaciones vinculadas a usos turísticos y terciarios destinados al ocio y servicio de la población**

1. Se trata de instalaciones y edificaciones vinculadas a usos turísticos y terciarios destinados al ocio y servicio de la población, susceptibles de ser declarados usos autorizables de interés público previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, compatibilidad con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no inducción a la formación de nuevos asentamientos.
2. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:
  - a) Recreativos: Que corresponde al conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos; se consideran tales las actividades relacionadas con este carácter por la legislación autonómica específica: Decreto 78/2002, de 26 de febrero (Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos).
  - b) Alojamientos rurales: Establecimientos de alojamiento turístico de uso exclusivo, cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza, constituidos por una o varias edificaciones, con dos plantas como máximo, con capacidad alojativa igual o superior a 21 plazas e inferior a 250, con características constructivas propias de la comarca, y que ofrece servicios o actividades complementarias vinculados con el entorno rural.
  - c) Las estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos, sólo en las vías territoriales y a una distancia no inferior a cinco (5) kilómetros a otra estación de servicio.





**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

**3. Condiciones de implantación:**

- a) Separación mínima a linderos: Quince (15) metros de los linderos de la finca.
- b) Ocupación máxima: Quince por ciento (15%) de la superficie de la finca, y podrán alcanzar una edificabilidad máxima de cero con veinte (0,20) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de la parcela. En el cómputo de la ocupación contabilizarán al 100% los porches, aún cuando estén abiertos por todos sus lados.
- c) Altura máxima:
  - Número máximo de plantas: Dos (2) plantas.
  - Altura máxima cerramientos verticales: Siete (7,00) metros, medidos desde la rasante natural del terreno en cualquier punto de los mismos, excepto las estaciones de servicio y unidades de suministro de carburantes, que podrán alcanzar los doce (12) metros.
  - Altura máxima de cubrera: Nueve (9,00) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.
- d) Parcela mínima: Dos con cinco (2,5) hectáreas.
- e) Distancia a suelo urbano o urbanizable: Quinientos (500) metros.
- f) Distancia a otras edificaciones: Cien (100) metros a otras construcciones o edificaciones existentes.
- g) El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado, que en todo caso será perimetral, y zonas ajardinadas, con especies autóctonas.
- h) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.
- i) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
- j) Deberán cumplir la normativa establecida en estas normas y en la legislación sectorial, y que sea de aplicación según la actividad de que se trate.

**4. Tramitación:**

La implantación de estos usos y de las edificaciones, construcciones, instalaciones y obras vinculadas a los mismos precisa la aprobación por el procedimiento prescrito en el artículo

43 de la LOUA del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, ajustado a las condiciones y requisitos establecidos en el artículo V.1.8. de las presentes Normas para la Actuaciones de Interés Público, la aportación de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones públicas, en su caso, y licencia municipal.

### **V.3.9. Condiciones particulares para equipamientos y dotaciones y otras actividades declaradas de utilidad pública o interés social**

1. Son equipamientos autorizables en suelo no urbanizable todas aquellas dotaciones de uso público que por sus necesidades funcionales, dimensiones y características, requieran implantarse en el medio rural.
2. Se consideran usos de equipamientos al conjunto de dotaciones destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:
  - a) Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

Las actuaciones propuestas deben ser respetuosas con el medio natural donde se implanten. La actuación debe realizar las mínimas alteraciones posibles a las condiciones de partida. Las actuaciones deben quedar integradas en el paisaje.

- b) Parques rurales destinados a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, así como campamentos de turismo.

El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros, no pudiendo exceder la ocupación del área de acampada al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de la finca.

Los campamentos de turismo se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

- c) Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos.
- d) Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

- e) Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc.
- f) Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.
- g) Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.

**3. Condiciones de implantación:**

- a) Separación mínima a linderos: Quince (15) metros de los linderos de la finca.
- b) Ocupación máxima: Uno por ciento (1%) de la superficie de la finca para las actividades a) y b), y cinco por ciento (5%) para el resto. En el cómputo de la ocupación contabilizarán al 100% los porches, aún cuando estén abiertos por todos sus lados.
- c) Altura máxima:
  - Número máximo de plantas: Dos (2) plantas.
  - Altura máxima cerramientos verticales: Siete (7,00) metros, medidos desde la rasante natural del terreno en cualquier punto de los mismos, excepto las estaciones de servicio y unidades de suministro de carburantes, que podrán alcanzar los doce (12) metros.
  - Altura máxima de cumbre: Nueve (9,00) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.
- d) Parcela mínima: Dos con cinco (2,5) hectáreas.
- e) Distancia a suelo urbano o urbanizable: Quinientos (500) metros.
- f) Distancia a otras edificaciones: Cien (100) metros a otras construcciones o edificaciones existentes.
- g) Para las actividades relacionadas en las letras c) y d), las condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de las explotaciones agropecuarias.

- h) El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado, que en todo caso será perimetral, y zonas ajardinadas, con especies autóctonas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones y urbanizaciones el 15% de la misma.
- i) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados edificados.
- j) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
- k) Deberán cumplir la normativa establecida en estas normas y en la legislación sectorial, y que sea de aplicación según la actividad de que se trate.

#### 4. Tramitación:

La implantación de estos usos y de las edificaciones, construcciones, instalaciones y obras vinculadas a los mismos precisa la aprobación por el procedimiento prescrito en el artículo 43 de la LOUA del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, ajustado a las condiciones y requisitos establecidos en el artículo V.1.8. de las presentes Normas para la Actuaciones de Interés Público, la aportación de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones públicas, en su caso, y licencia municipal.

La autorización de la implantación de los equipamientos públicos a que se refiere la letra g del apartado 2 requerirá en todo caso la elaboración de un Plan Especial.

### **V.3.10. Condiciones particulares para las viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria.**

1. Se entiende por vivienda ligada a la explotación agropecuaria al edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
2. Deberá acreditarse la ineludible necesidad de la edificación, atendiendo a las extraordinarias dimensiones de la finca, intensidad del cultivo u otras circunstancias alegadas por el promotor de la actuación. A tal efecto, para su autorización será preceptiva la realización del estudio agronómico prevenido en el apartado 2º del artículo V.3.5. de las presentes Normas.
3. Condiciones de implantación:
  - a) Separación mínima a linderos: Treinta (30) metros de los linderos de la finca.
  - b) Superficie máxima construida por vivienda: Cien (100) metros cuadrados construidos, pudiendo alcanzar las construcciones anejas otros cien (100) metros.
  - c) Altura máxima:
    - Número máximo de plantas: Una (1) planta.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

- Altura máxima cerramientos verticales: Cuatro (4,00) metros, medidos desde la rasante natural del terreno en cualquier punto de los mismos.
  - Altura máxima de cumbrera: Cinco (5,00) metros.
- d) Parcela mínima: Cinco (5,00) hectáreas.
- e) Distancia a suelo urbano o urbanizable: Dos mil (2.000) metros.
- f) Distancia a otras edificaciones: Doscientos cincuenta (250) metros a otras construcciones o edificaciones existentes.
- g) Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
- h) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
- i) Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
- j) Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
4. Tramitación: Las viviendas unifamiliares aisladas están sujetas a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en el artículo 43 de la LOUA.

**V.3.11. Condiciones particulares para las edificaciones, construcciones obras o instalaciones vinculadas a la producción industrial.**

1. Instalaciones destinadas a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos que por sus características o actividad, precisa su implantación en el suelo no urbanizable y en su caso retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas. Asimismo se incluyen en esta categoría, las actividades vinculadas a vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, centros de recepción y descontaminación (desguaces) y plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de construcción y demolición.
2. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:
  - a) Grandes industrias: aquellas que por demandar una gran superficie de suelo (fábricas de materiales cerámicos para la construcción, plantas de hormigón, etc.) tienen difícil

implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en esta categoría las que requieren una edificabilidad superior a diez mil metros cuadrados y/o una ocupación de suelo mayor de veinticinco mil metros cuadrados para el desarrollo de la actividad, salvo en el caso de las fábricas de material cerámico, para las que no será de aplicación este requisito.

- b) Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrícolas primarios (agrícolas, ganaderos intensivos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras, industrias de transformación de productos hortofrutícolas, explotaciones de ganadería intensiva, etc. Excluye las naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.
- c) Alfarerías o industrias de cerámica artística o artesanal.
- d) Vertederos
- e) Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- f) Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.
- g) Centros de recepción y descontaminación (desguaces).
- h) Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de construcción y demolición.
- i) Otras industrias: aquellas no incluidas en los tipos anteriores y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial, respetando las demás actividades urbanas, o cuando debido a las características de la instalación industrial, ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

### 3. Condiciones particulares de implantación de las edificaciones vinculadas al uso industrial:

- a) Separación mínima a linderos: Quince (15) metros de los linderos de la finca, a excepción de las alfarerías, que guardarán una separación mínima a linderos de diez (10) metros.
- b) Ocupación máxima: Veinte por ciento (20%) de la superficie de la finca, y podrán alcanzar una edificabilidad máxima de cero con veinte (0,25) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de la parcela. En el cómputo de la ocupación contabilizarán al 100% los porches, aún cuando estén abiertos por todos sus lados.
- c) Altura máxima:
  - Número máximo de plantas: Dos (2) plantas.
  - Altura máxima cerramientos verticales: Siete (7,00) metros, medidos desde la rasante natural del terreno en cualquier punto de los mismos.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

- Altura máxima de cubrera: Seis (9,00) metros.

Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

- d) Parcela mínima: Dos con cinco (2,5) hectáreas.
- e) Distancia mínima a suelo urbano o urbanizable: Mil (1.000) metros, a excepción de las alfarerías, que guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros, y las relacionadas en las letras e), f), g) y h), que guardarán una distancia mínima de dos (2.000) mil metros.
- f) Distancia a otras edificaciones: (100) metros a otras construcciones o edificaciones existentes.
- g) El 20% de la parcela deberá destinarse a arbolado, que en todo caso será perimetral, y zonas ajardinadas, con especies autóctonas.
- h) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento para cada doscientos (200) metros cuadrados que se construyan.
- i) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
- j) Deberán cumplir la normativa establecida en estas normas y en la legislación sectorial, y que sea de aplicación según la actividad de que se trate.

4. Tramitación:

La implantación de estos usos y de las edificaciones, construcciones, instalaciones y obras vinculadas a los mismos precisa la aprobación por el procedimiento prescrito en el artículo 43 de la LOUA del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, ajustado a las condiciones y requisitos establecidos en el artículo V.1.8. de las presentes Normas para la Actuaciones de Interés Público, la aportación de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones públicas, en su caso, y licencia municipal.

**V.3.12. Condiciones estéticas**

1. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural. Se aplicará lo previsto en el artículo 57 de la

LOUA y artículo 98 del Reglamento de Planeamiento.

2. Las edificaciones se adaptarán a las condiciones del terreno natural, no pudiéndose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados mediante el correspondiente procedimiento ambiental.
3. Las fachadas de las edificaciones se acabarán preferentemente mediante enfoscado o pintura a la cal, u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y color blanco mate. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.
4. En las cubiertas de las edificaciones podrá optarse por cualquiera de las dos soluciones siguientes, a excepción de las construcciones vinculadas a los usos industriales, y sin perjuicio de las condiciones estéticas específicas establecidas para las edificaciones vinculadas al uso agropecuario en la Norma V.3.5.4.:
  - a) Tejado con pendiente no superior al treinta y cinco por ciento (35%) y terminación mediante teja cerámica u otra de aspecto similar. Se podrán disponer simultáneamente azoteas planas.
  - b) Azotea plana, visitable o no, rematada con peto de altura no superior a noventa (90) centímetros
5. Para los vallados o cerramientos con fines cinegéticos se actuará de conformidad con lo regulado en la Norma V.2.9.1. de las presentes Normas.
6. Los vallados o cerramientos de fincas agrícolas, así como de las parcelas con edificaciones, construcciones o instalaciones vinculadas al uso agropecuario reguladas en la Norma V.3.5., y que se establezcan o se hayan establecido legalmente, se realizarán mediante malla transparente, no pudiendo constar ni de zócalo ni de pilares o machones, y deberán mantener su transparencia y permeabilidad en toda su longitud, por lo que no podrán colocarse setos o plantaciones de cualquier tipo que las impidan.
7. Los vallados o cerramientos de las parcelas con edificaciones, construcciones o instalaciones vinculadas a los usos compatibles relacionados en la Norma V.3.2., y que se establezcan o se hayan establecido legalmente, cumplirán las siguientes condiciones:
  - a) El zócalo o parte ciega deberá estar entre 60 cm y 1,00 m sobre la rasante natural del terreno. En el caso de existir desnivel entre ambas caras, se referirá al terreno de mayor elevación.
  - b) Sobre esta parte ciega se permitirá la colocación de malla o verja transparentes hasta una altura máxima de 2 m sobre la coronación del zócalo. También se permitirán pilares o machones de apoyo siempre que el conjunto de la superficie de los mismos vistos frontalmente no supere el 10% del total de la superficie de la parte superior de las vallas sin contar el zócalo, ni que supere cada una de ellas 2 m<sup>2</sup> de superficie.)
8. Los cerramientos deberán realizarse a una distancia no menor de cuatro (4,00) metros a partir del eje de los caminos agrícolas de carácter público, y nunca a menos de dos (2) metros de la arista exterior de la cuneta de éste. No podrán interrumpir ningún paso, senda o acceso a otras fincas.





**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

OBRAS Y URBANISMO

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

**CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE  
SUELO NO URBANIZABLE**

**V.4.1. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por planificación  
urbanística. Complejo Serrano.**

1. El uso global característico de este suelo es el de defensa y mantenimiento del medio natural, junto a su utilización como área de ocio y recreo extensivo, con la definición dada para el mismo en la Norma V.3.1.1.b), y todos sus usos pormenorizados relacionados en la Norma V.3.1.3.
2. Se consideran usos compatibles los que se señalan a continuación:
  - a) Uso agrícola extensivo o intensivo, con la definición dada en la Norma V.3.1.2., letras a) y b), excepto los señalados en el punto siguiente, siempre que estén en directa relación con la naturaleza y destino de la finca, no implique ampliación de la superficie roturada o destrucción de la vegetación natural existente, ni tampoco obras de desmontes, aterrazamientos o rellenos.
  - b) Uso forestal, con la definición dada en la Norma V.3.1.2. letra c), integrado en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.
  - c) Uso ganadero en régimen libre y extensivo, con la definición dada en la Norma V.3.1.2. letra d), excepto los señalados en el punto siguiente. Para su implantación se requerirá la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.
  - d) Las adecuaciones naturalísticas, con la definición y condiciones dadas para las mismas en la Norma V.3.9.
  - e) Los Parques rurales, campamentos de turismo, albergues públicos, centros de enseñanza y centros asistenciales, con la definición y condiciones dadas para los mismos en la Norma V.3.9., sujetos a las siguientes restricciones:
    - No situarse a distancias inferiores de 1 Km del núcleo de población más próximo.
    - No afectar a una superficie superior al 2% del suelo especialmente protegido.
    - No implicar alteración de la cobertura arbórea ni de la topografía originaria de los terrenos.

- No suponer restricción del disfrute público del resto del suelo especialmente protegido.
  - En cualquier caso será preceptivo, en la documentación del proyecto, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- f) Los usos recreativos y los alojamientos rurales, con la definición y condiciones dadas para los mismos en la Norma V.3.8. Para su autorización se requerirá la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
- g) Las viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria, con la definición y condiciones dadas para las mismas en la Norma V.3.10. La licencia deberá ser denegada cuando la explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en suelos protegidos.
- h) Las actuaciones de carácter infraestructural, con la definición y condiciones dadas para las mismas en la Norma V.3.7., que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios, debiendo realizarse previamente el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
3. Son usos prohibidos los restantes, entre los que se incluyen específicamente los que se relacionan a continuación, además de los contenidos en el artículo V.3.2.2. de estas Normas.
- a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo, y la eliminación de árboles autóctonos.
- b) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos, instalaciones ganaderas, granjas avícolas y piscifactorías.
- c) Las actuaciones relacionadas con las actividades extractivas y construcciones anexas.
- d) El vertido de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.
- e) Las construcciones e instalaciones industriales de cualquier tipo.
- f) Los parques de atracciones.
- g) Los tendidos aéreos de alta y media tensión, y las conducciones subterráneas de gas.
- h) La localización de soportes de publicidad exterior e imágenes y símbolos conmemorativos, excepto aquéllos vinculados al uso recreativo público de este suelo.
4. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:
- a) Las parcelaciones rústicas reguladas en la Norma V.1.4.
- b) Obras o instalaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo del uso característico de esta categoría, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-édáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

- c) Obras, construcciones, instalaciones o edificaciones que sean precisas para el desarrollo de los usos compatibles de esta categoría, en las condiciones determinadas en la ordenación pormenorizada establecidas para los referidos usos en las Normas correspondientes de este Plan.
- d) Instalación de vallados de fincas y de cerramientos cinegéticos para explotaciones ganaderas, de conformidad con la regulación establecida en el artículo V.3.12., apartados 5 y 6, de las presentes normas.
- e) Instalaciones para la captación de agua, previa autorización o concesión del órgano competente: se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas, y la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- f) La conservación, consolidación, acondicionamiento o rehabilitación de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes, de conformidad con la regulación establecida en el artº V.3.4. de las presentes normas.
- g) El mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos existentes.

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

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previos informes y autorizaciones administrativas previstas en la legislación sectorial, en su caso, y previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación en el caso de vivienda unifamiliar aislada y de instalaciones, edificaciones, construcciones y obras vinculadas a los usos compatibles de esta categoría cuya ordenación pormenorizada así lo contemple. Estos últimos se ajustarán a las condiciones y requisitos establecidos en el artículo V.1.8. de las presentes Normas para la Actuaciones de Interés Público, y deberán estar legitimados expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, así como, en su caso, por los

instrumentos previstos en la legislación ambiental.

En todo caso, cualesquiera de las edificaciones, construcciones o instalaciones relacionadas deberán garantizar el cumplimiento de las medidas establecidas en el artículo V.1.6. para evitar la formación de nuevos asentamientos urbanísticos, y de las condiciones generales de edificación y urbanización establecidas en los artículos V.1.7.3. y V.1.7.4. del presente Plan.

#### **V.4.2. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística. Monte adhesado.**

1. El uso global característico de este suelo es el de defensa y mantenimiento del medio natural, con utilización y vocación principalmente forestal, con la definición dada para el mismo en la Norma V.3.1.1.b), y todos sus usos pormenorizados relacionados en la Norma V.3.1.3.
2. Se consideran usos compatibles los contenidos en el artículo V.4.1.2. de estas Normas.
3. Son usos prohibidos los contenidos en el artículo V.4.1.3. de estas Normas.
4. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán realizarse los actos contemplados en el artículo V.4.1.4. de estas Normas.

#### **V.4.3. Régimen específico del suelo no urbanizable de carácter natural o rural.**

1. Los usos característicos en esta clase de suelo son los definidos en el artículo V.3.1. de estas Normas.
2. Se consideran usos compatibles los contenidos en el artículo V.3.2.1. de estas Normas.
3. Son usos prohibidos los contenidos en el artículo V.3.2.2. de estas Normas.
4. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán realizarse los actos contemplados en el artículo V.3.3. de las presentes Normas.

#### **V.4.4. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Vías pecuarias.**

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos que tienen la condición de vías pecuarias que discurran por el término municipal de Bailén, y que son la Cañada Real del Guadiel al Rumblar y la Vereda de Bailén. En tanto no se haya procedido al deslinde, la anchura de las mismas a efectos de la aplicación del régimen de protección será la legalmente establecida:
  - Cañada Real del Guadiel al Rumblar \_\_\_\_\_ 75,22 metros.
  - Vereda de Bailén \_\_\_\_\_ 20,89 metros.
2. Los usos permitidos en esta categoría son aquellos que están expresamente recogidos como tales en el régimen de protección legalmente establecido para las vías pecuarias, siendo de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

Serán también compatibles las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, se podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando exentos de dicha autorización los titulares de las explotaciones colindantes con la vía pecuaria así como los trabajadores de las mismas. En cualquier caso, se mantendrá la prohibición de circular con vehículos motorizados en el momento de transitar el ganado y en aquellas vías pecuarias que estén calificadas como de especial importancia, por sus características propias, como el uso ganadero que soporten o su valor para la ordenación del territorio, así como por sus posibilidades de uso público o porque alcancen un importante valor como corredores ecológicos, para su tutela, protección y fomento.

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

4. Son usos prohibidos los restantes, entre los que se incluyen específicamente los que se relacionan a continuación, además de los contenidos en el artículo V.3.2.2. de estas Normas:
  - a) En las vías pecuarias queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las mismas mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

- b) La instalación de obstáculos o la realización de cualquier tipo de acto que impida totalmente el tránsito de ganado o previsto para los demás usos compatibles o complementarios.
  - c) Igualmente se prohíbe la alteración de hitos, mojones o indicadores de cualquier clase, destinados al señalamiento de los límites de las vías pecuarias o la realización de vertidos o el derrame de residuos en el ámbito delimitado de las mismas.
  - d) Asimismo no se permitirá la edificación o ejecución no autorizada de cualquier tipo de obras, las acciones u omisiones que causen daño o menoscabo en las vías pecuarias o impidan su uso, así como la ocupación de las mismas sin el debido título administrativo.
  - e) También están prohibidas las acciones no autorizadas de roturación o plantación, la corta o tala de los árboles existentes, el aprovechamiento de los frutos o productos de las vías pecuarias no utilizables por el ganado o la realización de obras o instalaciones de naturaleza provisional.
5. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:
- a) Las parcelaciones rústicas reguladas en la Norma V.1.4.
  - b) Obras o instalaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de los usos característicos y compatibles de esta categoría relacionados en los puntos 2º y 3º de este artículo, en las condiciones determinadas en la ordenación pormenorizada establecidas para los referidos usos en el capítulo anterior.
  - c) Instalación de vallados de fincas y de cerramientos cinegéticos para explotaciones ganaderas, de conformidad con la regulación establecida en el artículo V.3.12., apartados 5 y 6, de las presentes normas. En tanto no se haya procedido al deslinde, la distancia entre los cerramientos de las parcelas situadas a ambos lados será la legalmente establecida.
  - d) Instalaciones para la captación de agua, previa autorización o concesión del órgano competente: se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas, y la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
  - e) La conservación, consolidación, acondicionamiento o rehabilitación de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes, de conformidad con la regulación establecida en el artº V.3.4. de las presentes normas.
  - f) El mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos existentes.

En el suelo no urbanizable de esta categoría en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos, sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones relacionadas en los puntos anteriores realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de la garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Estos actos estarán sujetos a licencia urbanística, previo informe favorable y/o autorización prevista en la legislación de aplicación, por parte del órgano competente, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías.

En todo caso, cualesquiera de las edificaciones, construcciones o instalaciones relacionadas deberán garantizar el cumplimiento de las medidas establecidas en el artículo V.1.6. para evitar la formación de nuevos asentamientos urbanísticos, y de las condiciones generales de edificación y urbanización establecidas en los artículos V.1.7.3. y V.1.7.4. del presente Plan.

**V.4.5. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zonas inundables.**

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos que tienen la condición de bienes de dominio público hidráulico, o que están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, estando constituidos por:
  - a. Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
  - b. Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
  - c. Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
  - d. Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

Se entiende por álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a. A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.
- b. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

## 2. Usos permitidos y usos compatibles.

Se admitirán sólo los usos que garanticen la continuidad ecológica y que resulten conformes a la normativa sectorial vigente, que es el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas y su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. Específicamente se concretan los siguientes usos:

- a) En las Zonas Cautelares de ríos y arroyos estarán permitidos los usos agrícolas no intensivos, forestales y naturalísticos.
- b) En las zonas de servidumbre sólo se podrá prever ordenación urbanística para uso público orientada a los fines de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento y para el varado y amarre ocasional de embarcaciones, por tanto, no podrán prever construcciones. En estas zonas el planeamiento podrá planificar siembras o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera específica del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructuras, mobiliario, protecciones, cerramiento u obstáculos deberá ser acorde a los fines indicados.
- c) En las zonas inundables correspondientes al riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 años o calado de la lámina de agua superior a 0,5 metros, excepcionalmente y por razones de interés público, podrán autorizarse edificaciones temporales.
- d) En los cauces, riberas y márgenes, podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal de movimiento de tierras.
- e) Las riberas de los ríos y los cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no dificulten el curso de las aguas en los mismos.
- f) Podrán realizarse en caso de urgente necesidad trabajos de protección de carácter provisional en las márgenes de los cauces. Serán responsables de los eventuales daños que pudieran derivarse de dichas obras los propietarios que las hayan construido.
- g) Las situaciones jurídicas derivadas de las modificaciones naturales de los cauces se regirán por lo dispuesto en la legislación civil. En cuanto a las modificaciones que se originen por las obras legalmente autorizadas se estará a lo establecido en la concesión o autorización correspondiente.

## 3. Son usos prohibidos los restantes, entre los que se incluyen específicamente los que se relacionan a continuación, además de los contenidos en el artículo V.3.2.2. de estas Normas:

- a) En las zonas inundables correspondientes al riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 años o calado de la lámina de agua superior a 0,5 metros, se prohibirá la construcción de edificación e instalación alguna, temporal o permanente.

En zonas correspondientes al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 50 y 100 años, no se permitirá la instalación de industria pesada y de industria





**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. Igualmente se prohibirán las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

En zonas correspondientes al riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 100 y 500 años, se prohibirá la instalación de industrias contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. Así mismo no se permitirán las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.

- b) No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en las que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas, embalses y aguas marítimas.
- c) Quedan prohibidas todas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias.
- d) No se podrá prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al dominio público hidráulico que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
- e) En la zona de dominio público hidráulico se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas<sup>6</sup>. El planeamiento deberá señalar la previsión de autorizaciones temporales o permanentes de ocupación del dominio público hidráulico.
- f) En la zona de servidumbre no se permitirá la instalación de viales rodados.
- g) En la zona de policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. También queda prohibida la instalación de balsas-depósitos de efluentes procedentes de actividades industriales o agrarias, aunque dispongan de medidas para evitar filtraciones o rebosamientos, salvo que estén fuera de zona inundable y que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación.
- h) No se podrá prever ni autorizar en las vías de intenso desagüe ninguna instalación o construcción, ni de obstáculos que alteren el régimen de corrientes.

4. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

- a) Las parcelaciones rústicas reguladas en la Norma V.1.4.

- b) Obras, instalaciones, construcciones y edificaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de los usos característicos y compatibles de esta categoría relacionados en los puntos 1º y 2º de este artículo, en las condiciones determinadas en la ordenación pormenorizada establecidas para los referidos usos en el capítulo anterior.
- c) Instalación de vallados de fincas y de cerramientos cinegéticos para explotaciones ganaderas, de conformidad con la regulación establecida en el artículo V.3.12., apartados 5 y 6, de las presentes normas. En tanto no se haya procedido al deslinde de los cauces, la distancia entre los cerramientos de las parcelas situadas a ambos lados será la legalmente establecida.
- d) Instalaciones para la captación de agua, previa autorización o concesión del órgano competente: se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas, y la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- e) La conservación, consolidación, acondicionamiento o rehabilitación de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes, de conformidad con la regulación establecida en el artº V.3.4. de las presentes normas.
- f) El mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos existentes.

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

Estos actos estarán sujetos a licencia urbanística, previo informe favorable y/o autorización prevista en la legislación de aplicación, por parte del órgano competente.

Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de agua. A la petición de autorización se acompañará plano de planta que incluya la construcción y las márgenes del cauce, con perfiles transversales, al menos, uno por el punto de emplazamiento de la construcción más próximo al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios. Si la citada documentación se incorpora al documento de planeamiento, la Administración Hidráulica Andaluza podrá autorizar la actuación en el informe en materia de aguas.

En todo caso, cualesquiera de las edificaciones, construcciones o instalaciones relacionadas deberán garantizar el cumplimiento de las medidas establecidas en el artículo V.1.6. para



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

OBRAS Y URBANISMO

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

evitar la formación de nuevos asentamientos urbanísticos, y de las condiciones generales de edificación y urbanización establecidas en los artículos V.1.7.3. y V.1.7.4. del presente Plan.

**V.4.6. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Dominio Público Viario.**

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos que tienen la condición de bienes de dominio y uso público viario, o que están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, estando constituidos por:

a) Los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, y una franja de terreno a cada lado de la vía cuyo ancho varía según el tipo de vía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

- En las autovías A-4, A-44 y A-32 el ancho de la franja es de ocho (8) metros.
- En el resto de las carreteras el ancho de la franja es de tres (3) metros.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

b) La zona de servidumbre de las carreteras consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia que varía según el tipo de vía:

- En las autovías A-4, A-44 y A-32 la distancia es de veinticinco (25) metros.
- En el resto de carreteras la distancia es de ocho (8) metros.

c) La zona de afección consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de:

- cien (100) metros en las autovías A-4, A-44 y A-32.
- cincuenta (50) metros en el resto de carreteras.

## 2. Usos permitidos y usos compatibles.

Se admitirán sólo los usos que resulten conformes a la normativa sectorial vigente y, particularmente, los así establecidos en la Ley 25/88 de Carreteras, la Ley de 30 de julio de 1987 de ordenación del Transporte Terrestre y la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía.

En cualquier caso para las zonas definidas en el Plan como áreas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.

- a) En las zonas de dominio público sólo podrán realizarse obras previa autorización del organismo encargado, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.
- b) En la zona de servidumbre sólo se permitirán aquellos usos u obras compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo encargado.
- c) Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo encargado de la carretera.

## 3. Son usos prohibidos los restantes, entre los que se incluyen específicamente los que se relacionan a continuación, además de los contenidos en el artículo V.3.2.2. de estas Normas.

- a) En las franjas de cincuenta (50) metros en las autovías A-4, A-44 y A-32 y de veinticinco (25) metros en el resto de carreteras queda prohibido cualquier tipo de obras de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.
- b) Fuera de los tramos urbanos de las carreteras queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.

## 4. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

- a) Las parcelaciones rústicas reguladas en la Norma V.1.4.
- b) Obras, instalaciones, construcciones y edificaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de los usos característicos y compatibles de esta categoría relacionados en los puntos 1º y 2º de este artículo, en las condiciones determinadas en la ordenación pormenorizada establecidas para los referidos usos en el capítulo anterior, y con las siguientes limitaciones:

La distancia mínima de cualquier edificación a la arista exterior de la calzada se establece en:

- Cincuenta (50) metros en las autovías A-4, A-44 y A-32.
- Veinticinco (25) metros en el resto de carreteras.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

- c) Instalación de vallados de fincas y de cerramientos cinegéticos para explotaciones ganaderas, de conformidad con la regulación establecida en el artículo V.3.12., apartados 5 y 6, de las presentes normas, con las siguientes distancias:

La distancia mínima de cualquier valla a la arista exterior de la explanación será de:

- Ocho (8) metros en las autovías A-4, A-44 y A-32.
- Tres (3) metros en el resto de las carreteras.

La distancia mínima de la valla al eje de caminos y sendas existentes en el término será de cuatro (4) metros.

- d) Instalaciones para la captación de agua, previa autorización o concesión del órgano competente: se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas, y la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
- e) La conservación, consolidación, acondicionamiento o rehabilitación de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes, de conformidad con la regulación establecida en el artº V.3.4. de las presentes normas.
- f) El mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos existentes.

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

Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial estarán sujetos a licencia urbanística, y requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia. En las zonas de afección de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88 de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía.

En todo caso, cualesquiera de las edificaciones, construcciones o instalaciones relacionadas deberán garantizar el cumplimiento de las medidas establecidas en el artículo V.1.6. para evitar la formación de nuevos asentamientos urbanísticos, y de las condiciones generales de edificación y urbanización establecidas en los artículos V.1.7.3. y V.1.7.4. del presente Plan.

#### **V.4.7. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Yacimientos arqueológicos.**

1. Se incluyen en esta categoría los yacimientos arqueológicos catalogados por el Plan General vigente y aquellos que puedan ser propuestos. A esta categoría de suelo se debe interpretar que pertenecen los elementos puntuales señalados en la planimetría, y que por su escala de representación, o falta de delimitación, no llegan a tener un carácter superficial.

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

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

2. El uso característico de este suelo es la preservación de los yacimientos de interés científico.
3. En tanto la Consejería de Cultura no apruebe la Carta Arqueológica del Municipio, con los estudios específicos para cada yacimiento, en los suelos incluidos en esta categoría quedan suspendidas las licencias de parcelación, edificación y demolición. Asimismo, de acuerdo con la legislación del Patrimonio, cualquier actividad que se hubiere de realizar deberá contar con la autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura. En dicho sentido se consideran usos y actividades genéricos de estas zonas de suelo no urbanizable los que se enumeran a continuación, siempre que resulten compatibles con la protección de los valores del yacimiento conforme a la resolución del órgano competente y a la Carta Arqueológica de Bailén:
  - a) Actividades agrícolas extensivas.
  - b) Actividades forestales.
  - c) Las actividades ganaderas en régimen libre.
  - d) La actividad cinegética.

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

Se establece una cautela arqueológica para los yacimientos localizados pero no delimitados



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

que afecta a todas aquellas parcelas catastrales situadas en un radio de trescientos (300) metros de los mencionados yacimientos. Esta cautela implicará la comunicación a la Consejería de Cultura de los actos sujetos a licencia que en dichas parcelas se soliciten realizar.

4. Son usos prohibidos los restantes, además de los contenidos en el artículo V.3.2.2. de estas Normas.
5. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:
  - a) Las parcelaciones rústicas reguladas en la Norma V.1.4.
  - b) Obras, instalaciones, construcciones y edificaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de los usos característicos y compatibles de esta categoría relacionados en los puntos 2º y 3º de este artículo, en las condiciones determinadas en la ordenación pormenorizada establecidas para los referidos usos en el capítulo anterior.
  - c) Instalación de vallados de fincas y de cerramientos cinegéticos para explotaciones ganaderas, de conformidad con la regulación establecida en el artículo V.3.12., apartados 5 y 6, de las presentes normas.
  - d) Instalaciones para la captación de agua, previa autorización o concesión del órgano competente: se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones al efecto de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas, y la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
  - e) La conservación, consolidación, acondicionamiento o rehabilitación de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes, de conformidad con la regulación establecida en el artº V.3.4. de las presentes normas.
  - f) El mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos existentes.

Estos actos estarán sujetos a licencia urbanística, previo informe favorable y/o autorización prevista en la legislación de aplicación, por parte del órgano competente.

#### V.4.8. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Lugares de Interés Comunitario y Hábitats de interés comunitario.

1. Se incluyen en esta categoría los Lugares de Interés Comunitario y Hábitats de Interés Comunitario señalados en el *plano de clasificación y categorías del suelo del término municipal*, y que se corresponden con el Lugar de Interés Comunitario LIC ES6160008, Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena y con los siguientes hábitats:

CL_UE	LEYENDA U_E	EXCLUSIVIDAD	PRIORIDAD
92A0	Bosques de galería de Salix alba y Populus alba	Exclusivo	No prioritario
9340	Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia.	Exclusivo	No prioritario
91E0*	Bosques aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	No Exclusivo	Prioritario
92D0	Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio – Tamaricetea y Securinegion tinctoriae).	No Exclusivo	No prioritario

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

2. El uso global característico de este suelo es el de defensa y mantenimiento del medio natural, con utilización y vocación principalmente forestal, con la definición dada para el mismo en la Norma V.3.1.1.b), y todos sus usos pormenorizados relacionados en la Norma V.3.1.3.
3. Se consideran usos compatibles los contenidos en el artículo V.4.1.2. de estas Normas.
4. Son usos prohibidos los contenidos en el artículo V.4.1.3. de estas Normas.
5. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán realizarse los actos contemplados en el artículo V.4.1.4. de estas Normas.

#### V.4.9. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Montes Públicos.

1. Se incluye en esta categoría los montes públicos señalados como tal en el *plano de clasificación y categorías del suelo del término municipal*, y que se corresponden con el Monte Público Autonómico “Burguillos” JA-70046-AY.

Se entiende por monte todo terreno en el que vegetan especies forestales arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, sea espontáneamente o procedan de siembra o plantación, que cumplan o puedan cumplir funciones ambientales, protectoras, productoras, culturales, paisajísticas o recreativas. Tienen también la consideración de monte:

- a) Los terrenos yermos, roquedos y arenales.





**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

- b) Las construcciones e infraestructuras destinadas al servicio del monte en el que se ubican.
- c) Los terrenos agrícolas abandonados que cumplan las condiciones y plazos que determine la comunidad autónoma, y siempre que hayan adquirido signos inequívocos de su estado forestal.
- d) Todo terreno que, sin reunir las características descritas anteriormente, se adscriba a la finalidad de ser repoblado o transformado al uso forestal, de conformidad con la normativa aplicable.
- e) Los enclaves forestales en terrenos agrícolas con la superficie mínima determinada por la Comunidad Autónoma.

No tienen la consideración de monte:

- a) Los dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior.
  - b) Los suelos clasificados legalmente como urbanos y urbanizables programados o aptos para urbanizar.
  - c) Las superficies dedicadas a cultivos de plantas ornamentales y viveros forestales.
2. El uso característico de este suelo es el de defensa y mantenimiento del medio natural, con la definición dada para el mismo en la Norma V.3.1.1.b), y todos sus usos pormenorizados relacionados en la Norma V.3.1.3. Se admitirán sólo los usos que resulten conforme a la normativa sectorial vigente y, particularmente, por lo previsto en la siguiente legislación específica:
- a) Decreto 208/1997 de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, que desarrolla la Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía.
  - b) Decreto de Montes 485/1962 del Estado.
  - c) Ley de Montes 43/2003 modificada por la Ley 10/2006.
  - d) Ley de 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales.
  - e) Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de prevención y lucha contra los incendios forestales.
3. Son usos prohibidos los restantes, entre los que se incluyen específicamente los que se relacionan a continuación, además de los contenidos en el artículo V.3.2.2. y V.4.1.3. de estas Normas:

- a) El cambio de cultivo de forestal a agrícola y los cambios de uso forestal sin autorización.
- b) La corta, quema, arranque o inutilización de las especies arbóreas o arbustivas que reglamentariamente se determinen.
- c) La roturación de terrenos forestales o cualquier otra actuación sobre los mismos que produzca o pueda ocasionar procesos de erosión.
- d) El desbroce, la poda u otras tareas selvícolas.
- e) La sustitución de las especies principales en las masas arboladas y las reforestaciones.
- f) La forestación o reforestación con materiales de reproducción expresamente prohibidos.
- g) Los aprovechamientos principales o secundarios.
- h) La ocupación de montes públicos.
- i) La realización, sin autorización, de vertidos de materiales sólidos o líquidos que puedan producir alteraciones en el medio natural.
- j) El pastoreo o la caza en superficies vedadas.
- k) El tránsito o permanencia en caminos o zonas forestales donde exista prohibición expresa en tal sentido.
- l) La alteración de hitos, señales o mojones que sirvan para delimitar los montes públicos.
- m) Cualquier incumplimiento de las autorizaciones concedidas, o del contenido de los planes de Ordenación o Técnicos de los montes.
- n) El empleo de fuego en los montes y áreas colindantes en las condiciones, épocas, lugares o para actividades no autorizadas.
- o) La realización de vías de saca, pistas, caminos o cualquier otra obra cuando no esté prevista en los correspondientes proyectos de ordenación o planes dasocráticos de montes o, en su caso, PORF, o sin estar expresamente autorizada por el órgano forestal de la comunidad autónoma para su aprobación.
- p) Por razones de protección o conservación en zonas o caminos forestales de los montes públicos, podrán establecerse limitaciones al tránsito de personas, animales y vehículos que podrán contemplar la prohibición total o restricciones al mismo tanto temporales como permanentes.

4. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

- a) Las parcelaciones rústicas reguladas en la Norma V.1.4.
- b) Obras o instalaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo del uso característico de esta categoría, tales como torres de vigilancia, actuaciones



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

de protección hidrológico-édáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión.

- c) La conservación, consolidación, acondicionamiento o rehabilitación de las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes, de conformidad con la regulación establecida en el artº V.3.4. de las presentes normas.
- d) El mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos existentes.
- e) Las ocupaciones o servidumbres sobre los montes públicos por razón de obras o usos o servicios públicos y como consecuencia de concesiones administrativas, siempre que resulte compatible con las funciones del monte.

En las ocupaciones de interés particular, deberá acreditarse además la necesidad de realizar la misma en el monte público. No se permitirán ocupaciones particulares que comporten el establecimiento de cualquier actividad en el monte, salvo en aquellos supuestos en que, por la Administración Forestal, de forma expresa, se considere necesario para la satisfacción del interés público previo un procedimiento que garantice la publicidad y concurrencia entre particulares.

Las ocupaciones no podrán exceder de diez años, prorrogables, sin perjuicio de lo establecido en la legislación especial.

El régimen previsto en este artículo será aplicable incluso a los concesionarios de dominio, obra y servicio público, así como a las personas o entidades sometidas a una relación de sujeción especial con la Administración.

- f) La implantación de especies forestales de crecimiento rápido sólo podrá hacerse sobre terrenos agrícolas marginales o forestales de escaso valor ecológico, siempre que se justifique su rentabilidad económica o social y cuando no existan riesgos graves de erosión, de degradación del suelo y de los recursos hídricos.
- g) En los terrenos forestales que estén sometidos a procesos de desertificación y erosión grave se habrán de tomar medidas conducentes a su recuperación y conservación referidas a:
  - Restauración de la cubierta vegetal, mediante la implantación de especies arbóreas y arbustivas adecuadas.
  - Regulación del pastoreo y la caza cuando afecte a la implantación y regeneración de la vegetación.
  - Realización de obras de hidrología para la consolidación de cauces y laderas,

así como la contención de sedimentos.

- h) Podrán ser objeto de aprovechamiento forestal las maderas y leñas, corcho, frutos, pastos, fauna cinegética, plantas aromáticas y medicinales, setas y los demás productos de los terrenos forestales.

Los aprovechamientos de los montes públicos deberán realizarse conforme a los Proyectos de Ordenación o Planes Técnicos aprobados por la Administración Forestal. Los Proyectos y Planes serán redactados por la Entidad Pública que ostente la titularidad del monte o por la propia Administración Forestal cuando exista el correspondiente convenio de cooperación.

- i) La Administración Forestal promoverá el uso de determinados espacios de los montes públicos para el desarrollo de actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los mismos. Las obras, construcciones, instalaciones o edificaciones que sean precisas para el desarrollo de las actividades relacionadas se realizarán en las condiciones determinadas en la ordenación pormenorizada establecidas para los referidos usos en las Normas V.3.5., V.3.7., V.3.8., V.3.9. y V.3.10.

A tal fin, reglamentariamente se establecerán las figuras de uso público que permitan atender las demandas sociales de disfrute del medio natural.

#### **V.4.10. Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial.**

1. Se incluye en esta categoría el Complejo Serrano de Interés Ambiental, espacio CS-1 “Complejo Serrano de interés ambiental Río Yeguas y Despeñaperros”, y que forma parte del Catálogo de Bienes y Espacios del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén. En esta zona serán de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Jaén, aprobado el 7 de julio de 1986, para cada tipo de espacio catalogado.
2. El uso global característico de este suelo es el de defensa y mantenimiento del medio natural, con utilización y vocación principalmente forestal, con la definición dada para el mismo en la Norma V.3.1.1.b), y todos sus usos pormenorizados relacionados en la Norma V.3.1.3.
3. Se consideran usos compatibles los contenidos en el artículo V.4.1.2. de estas Normas.
4. Son usos prohibidos los contenidos en el artículo V.4.1.3. de estas Normas.
5. En esta categoría de suelo no urbanizable podrán realizarse los actos contemplados en el artículo V.4.1.4. de estas Normas.

#### **V.4.11. Medidas de Protección Contra Incendios Forestales**

1. De acuerdo con el artículo 32 del Decreto 247/01 por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, es el Ayuntamiento el encargado de la



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

redacción del Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.

Los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales tienen por objeto establecer la organización, procedimiento de actuación y la movilización de los recursos propios o asignados a utilizar para luchar contra los incendios forestales y hacer frente a las emergencias de ellos derivadas, de conformidad con lo establecido en la *Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales*.

2. De acuerdo con lo establecido en la Sección 4ª del Título IV de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, y en el artículo 33 del Reglamento de Desarrollo, cualquier promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización en Zona de Peligro debe presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales.

A los efectos de su integración en el Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales, los Planes de Autoprotección deberán ser presentados en el Municipio o Municipios competentes por razón del territorio afectado, en el plazo de seis meses desde la obtención de la autorización administrativa de emplazamiento o funcionamiento, debiendo incluir cartografía a escala 1:25.000 ilustrativa de la vegetación existente y de los medios de protección previstos.

3. De acuerdo con lo establecido en la Sección 3ª del Capítulo I del Título III del Decreto 247/01, todas las instalaciones (urbanizaciones, instalaciones industriales o edificaciones aisladas) en terrenos forestales o zonas de influencia forestal estarán obligadas a:
  - a) Mantener una franja de seguridad de una anchura mínima de 15 m., libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea de la menos 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6m., que no haya continuidad horizontal entre las copas y que estén podados hasta una altura mínima de 2,5 m.
  - b) Mantener limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de un metro de ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

## **6. ZONIFICACIÓN**

No existe variación en la zonificación establecida y aprobada por el vigente Plan General.

## **7. DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA REVISIÓN PARCIAL**

La presente Revisión Parcial, ya descrita ampliamente en aspectos anteriores, afecta a los siguientes documentos:

### **7.1.- PLANOS**

La presente Revisión Parcial afecta a los planos de clasificación del suelo no urbanizable, que se sustituyen por los planos que se incorporan en el presente documento.

### **7.2.- NORMAS URBANÍSTICAS**

La presente Revisión Parcial afecta a las Normas Urbanísticas incluidas en el Título V del vigente Plan, con la redacción definitiva que se expone en el apartado nº 3.

### **7.3.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

La presente Revisión Parcial no afecta al Estudio Económico Financiero ni tampoco al Programa de Actuación del mismo.

### **7.4.- MEMORIA**

La presente Revisión Parcial no afecta a la Memoria.

## **8. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable, como es el caso, están sometidos al instrumento de Prevención y Control Ambiental de *Evaluación Ambiental*, por estar así determinado en el artículo 36.1. letra c) sobre *ámbito de aplicación* de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y estar señalado de esta forma en la categoría 12.3. dentro de las actuaciones correspondientes a Planes y Programas, del Anexo I de la citada Ley.

En consecuencia con lo anterior, y de conformidad con lo previsto en el artículo 40 de la citada Ley, la presente Revisión Parcial deberá integrar un estudio de impacto ambiental que tenga por objeto la integración de los aspectos ambientales en el planeamiento urbanístico que nos ocupa, con el contenido mínimo recogido en el Anexo II B, así como la valoración de impacto en la salud al objeto de la evaluación de los efectos sobre la salud por el órgano competente en materia de salud.

En la tramitación del planeamiento urbanístico sometido a evaluación ambiental se tendrá en cuenta:

- Tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, el estudio de impacto ambiental y la valoración de impacto en la salud, como documentos integrados al mismo, serán



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE BAILÉN (Jaén)**

**OBRAS Y URBANISMO**

Núm. : .....

Fecha : .....

Ref. : .....

sometidos a información pública y se requerirán informes a las Consejerías competentes en materia de medio ambiente y salud, respectivamente. Las Consejerías competentes en materia de medio ambiente y salud emitirán, respectivamente, los informes previos de valoración ambiental, con las determinaciones ambientales, y de impacto en la salud, con las determinaciones de salud, que deberá contener la propuesta del plan que se someta a aprobación provisional.

- Tras la aprobación provisional, el Ayuntamiento requerirá a las Consejerías competentes en materia de medio ambiente y salud para que, a la vista del informe previo, emitan los informes de valoración ambiental y de evaluación del impacto en salud.
- El informe de valoración ambiental, emitido por la Consejería competente en materia de medio ambiente, así como el informe de evaluación del impacto en salud, emitido por la Consejería competente en materia de salud, tendrán carácter vinculante y sus condicionamientos se incorporarán en la resolución que lo apruebe definitivamente.

De conformidad con la Disposición transitoria Cuarta de la citada Ley, hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, será de aplicación el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Bailén, junio de 2012

**LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES**

Fdo.: Antonio Javier Cañada Dorado    Fdo.: M<sup>a</sup> Inmaculada Sánchez Quesada