

Título Primero. Disposiciones previas

Artículo 1.0.1. Naturaleza, Objeto y Ámbito Territorial

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbana de todo el término municipal de Baena, con el contenido y el alcance atribuidos a los Planes Generales por la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza. Todo lo que no quede expresamente reglado en la presente normativa se entenderá regulado por la legislación vigente por esta Comunidad Autónoma, así mismo en caso de aclaración o de contradicción se estará a lo indicado por dicha legislación.
2. El presente Plan sustituye plenamente al planeamiento general anteriormente vigente, cuyas determinaciones quedan expresamente derogadas, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaron procedentes al amparo de la legislación urbanística.
3. El presente Plan General tiene por objeto la ordenación integral del territorio del municipio, la definición de los elementos básicos de la estructura general de su territorio, la clasificación del suelo estableciendo su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución.

Artículo 1.0.2. Vigencia del Plan General

El Plan General entrará en vigor desde su publicación de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones y en tanto no se modifique o revise.

Artículo 1.0.3. Efectos del Plan General

La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los siguientes efectos:

1. Publicidad, lo que supone el derecho a la información por escrito o a consultarlo de cualquier ciudadano bien por sí mismo o a través de las entidades representativas de los intereses afectados por el planeamiento, del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado del municipio de Baena, en la forma que se regula en estas Normas.
2. Ejecutividad, lo que implica, por un lado, la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios que proceda en orden a su ejecución y a los fines de expropiación e imposición de servidumbres, particularmente en lo que se refiere a los elementos integrantes de la infraestructura del territorio ordenado, así como la asunción por el ayuntamiento, según su respectiva competencia en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento estricto de las determinaciones del Plan.
3. Obligatoriedad, lo que implica el deber, jurídicamente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares.

Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 1.0.4. Revisión del Plan General

El Ayuntamiento de Baena podrá verificar la oportunidad de proceder a la Revisión del presente Plan a los doce (12) años; no obstante ésta se podrá producir en cualquier momento, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

1. La aprobación de un Plan de Ordenación del territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

2. Cuando circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico incidan sustancialmente sobre la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada o por el agotamiento de la capacidad del Plan.
3. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

Artículo 1.0.5. Revisión del Programa de Actuación

El Programa de Actuación del Plan General será revisado cada cuatro (4) años desde la entrada en vigor de éste y, en cualquier caso, cuando el Ayuntamiento, en función de su estrategia territorial y urbana, lo considere oportuno.

Artículo 1.0.6. Modificaciones del Plan General

1. Se considera como modificación de elementos del Plan General aquella alteración de sus determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo dispuesto en estas Normas y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.
2. No se consideran, en principio modificaciones del Plan General:
 1. Las alteraciones sustanciales de las determinaciones del Programa de Actuación.
 2. La delimitación de unidades de ejecución no contenidas en el Plan, así como la modificación de las ya delimitadas así como de los sistemas de actuación elegidos, conforme a lo dispuesto en los arts. 146 1 y 2 y 149 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por Ley 1/1997, de 18 de Junio.
 3. La delimitación de reserva del suelo para integrarse en el Patrimonio Municipal de Suelo no previstas expresamente en el Plan General.

4. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas Normas.

En particular, se considerará así los meros ajustes puntuales en la delimitación de los instrumentos de planeamiento y de gestión, siempre que no impliquen reducción de los sistemas generales o de los espacios libres.

Igualmente, se incluyen en este supuesto las alteraciones, por el planeamiento de desarrollo, de las determinaciones no vinculantes del Plan General.

5. Las alteraciones de las determinaciones no básicas de las ordenanzas de edificación contenidas en este Plan General, que se tramitarán de conformidad a lo previsto para las ordenanzas municipales.
 6. Los acuerdos singulares de interpretación del Plan General y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.
 7. la corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad a la legislación aplicable.
3. Cuando la modificación suponga un incremento del volumen edificable o pueda dar lugar a un incremento en el número de viviendas de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres, tanto locales como generales, que requiera el aumento de la densidad de población.

Especialmente se deberá justificar la previsión de mayores espacios libres, tanto locales como generales, cuando la modificación suponga un incremento manifiesto del volumen edificable de una zona.

4. Las modificaciones de elementos del Plan General en función de la determinación objeto de la alteración pueden ser de tres tipos:
 1. Puntuales, aquellas modificaciones que no alteran la estructura general y orgánica del territorio ni afectan a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable, y cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Baena, en virtud del artículo 22.1 del Decreto 77/1994 que regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
 2. Sustanciales, aquellas que afecten a los aspectos anteriormente citados, cuya aprobación será competencia del Consejero de Obras Públicas y Transportes y se tramitarán según lo dispuesto en el artículo 128 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio, con las particularidades del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.
 3. Cualificadas, aquellas que tuvieran por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, y que se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 4.10 del Decreto 77/1994 de la Junta de Andalucía.
5. Cuando la modificación del Plan General pueda afectar al aprovechamiento tipo de una o varias áreas de reparto, la Memoria

deberá justificar la incidencia de tal modificación en el valor del aprovechamiento tipo y, por tanto la necesidad o no de su alteración.

En suelo urbanizable, en caso de alteración del aprovechamiento tipo el cálculo excluirá los sectores que cuenten con aprobación definitiva, así como los sistemas generales adscritos a los mismos.

Los sectores excluidos, así como los sistemas generales a ellos vinculados, conservarán el aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentren incluidos por éste Plan General.

Artículo 1.0.7. Documentación del Plan General: Contenido y valor de sus elementos

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

1. La Memoria Informativa.
2. La "Memoria Justificativa y Propositiva", que señala los objetivos generales y expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
3. Planos:
 1. Plano de "Estructura General y Orgánica del Territorio, Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable", a escala 1/10.000, expresa el modelo general de la ordenación elegida definiendo los sistemas generales y la clasificación del suelo.
 2. Plano de "Clasificación y Calificación del Suelo", a escala 1/5.000 y 1:2.000, establece la clasificación y zonificación del suelo, con el señalamiento de los usos globales y, en su caso, pormenorizados en las distintas clases de suelo, incluso los correspondientes a los sistemas generales y a los ámbitos de planeamiento de desarrollo que delimita. Igualmente establece el régimen edificatorio propios de cada zona.

Como plano de ordenación prevalece sobre los demás planos salvo sobre el de "Alineaciones y Rasantes" en cuanto a la mayor precisión de éste último.

3. Plano de "Gestión del Suelo" a escala 1/5.000, contiene la división del territorio en áreas de reparto y el señalamiento espacial de los sistemas generales, especificando la forma de adscripción de los mismos, así como la delimitación de actuaciones urbanísticas en suelo urbano.
4. Plano de "Alineaciones y Rasantes" a escala 1/2.000.

Para determinadas áreas de la ciudad el Plan General detalla las alineaciones y rasantes, delimitando los espacios libres, y en particular las aperturas de viario.

5. Plano de "Infraestructuras", a escala 1/2.000.
6. Plano de "Catalogo", a escala 1/2000, contiene la localización de los edificios y elementos protegidos referenciada a las fichas que integran el "Catalogo de Bienes Protegidos".
4. "Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero", establece el orden de actuación del Plan, tanto temporal como espacialmente, así como la prioridad de determinadas acciones y la evaluación

económica y asignación de inversiones de las mismas que establece el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones en lo referente a previsión de realización de los sistemas generales, plazos de ejecución de suelo urbanizable y de las actuaciones en suelo urbano vinculan al Ayuntamiento de Baena como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

En cualquier caso sus previsiones económicas se entienden como meramente estimativas en lo que respecta a las previsiones de inversión, tanto públicas como privadas, y a la evaluación de los costes.

5. La presente "Normativa Urbanística" constituye el cuerpo normativo de la ordenación urbanística del municipio de Baena. Se divide en tres tomos.
 1. El primero "Normativa. Régimen Urbanístico", contiene el articulado de la normativa urbanística del Plan General, regulando el régimen jurídico a que quedan sometidas las distintas clases de suelo.
 2. El segundo "Normativa. Usos, Ordenanzas y edificación", regula las condiciones generales y particulares de la edificación.
 3. El tercero "Normativa. Fichas de Planeamiento y Gestión", contiene las fichas de los ámbitos de planeamiento, así como los de las áreas de reparto.

Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases de categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo.

6. Estudio de Impacto Ambiental en el que se analiza la incidencia que sobre el medio ambiente pueden tener las actuaciones propuestas y se establecen medidas de protección y prevención ambiental.

Artículo 1.0.8. Interpretación del Plan General

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Baena en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Las determinaciones del Plan General se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a los señalado en el artículo anterior, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria.

Si, no obstante la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio ente aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

3. Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) a la que se aplicará en su caso el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondiente.
4. Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.