

## **Título Segundo. Disposiciones generales del régimen urbanístico del Plan**

### Capítulo primero. Información urbanística

#### **Artículo 2.1.1. Publicidad del planeamiento**

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:
  1. Consulta directa.
  2. Consulta directa.
  3. Informes urbanísticos.
  4. Cédulas urbanísticas.
2. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que el establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

#### **Artículo 2.1.2. Consulta directa**

1. Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de interés.

De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

2. A estos fines los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes, así como de sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.
3. A estos fines los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes, así como de sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

#### **Artículo 2.1.3. Consultas previas**

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe

ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

**Artículo 2.1.4.** Informes urbanísticos

1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o unidad de ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan General y su desarrollo, el cual se emitirá, por el servicio municipal determinado al efecto, en el plazo máximo de un (1) mes desde la fecha de solicitud.
2. La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a escala 1:2.000, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan General, del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

3. Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicitada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

**Artículo 2.1.5.** Valor Acreditativo de los Informes

1. El valor acreditativo de los informes se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no podrá en ningún caso alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca, en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.
2. No obstante, la existencia de error suministrada, en su caso, al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En ningún caso, la información errónea generará, derecho del interesado a ser indemnizado.

A efectos de este Plan, se entenderá como suelo urbano consolidado por la urbanización aquellos suelos que tengan la condición de solar, o puedan adquirir esta condición, completando la urbanización de los terrenos a su costa, debiendo ser edificados en plazo por sus propietarios, en los términos expuestos por el art. 14, apartado 1 de la Ley 6/1998, de 15 de Abril sobre Régimen del suelo y valoraciones.

A su vez, se entenderá como suelo urbano no consolidado por la urbanización, aquellos suelos que carezcan de urbanización consolidada y que necesitan para adquirirla, cumplir los deberes de ceder, equidistribuir, ejecutar la urbanización y edificar, en los términos expuestos por el citado artículo, apartado segundo, de la mencionada ley.

### **Artículo 2.1.6. Cédula Urbanística**

1. El Ayuntamiento creará la llamada Cédula Urbanística, la cual podrá exigir para la parcelación, edificación o cualquier otra utilización de los predios y cualquier prescripción contenida en estas Normas.
2. La Cédula Urbanística es un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.
3. La Cédula Urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:
  1. Situación de la finca con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
  2. Plan de Ordenación por cuyas determinaciones se encuentra afectada, y fecha de aprobación del mismo.
  3. Clase y categoría del suelo en la que se halla enclavada.
  4. Unidad de actuación o sector de que se trate.
  5. Uso e intensidad que tenga atribuido por las Normas.
  6. Sistema de actuación aplicable a la unidad de actuación.

Las condiciones que se establezcan en la Cédula Urbanística, tendrán una validez de nueve meses, de manera que si transcurridos estos no se ha solicitado la oportuna licencia de obras, no se considerarán vinculantes para el Ayuntamiento las condiciones establecidas.

4. La documentación técnica que se habrá de presentar a la solicitud de la Cédula Urbanística para los edificios catalogados, será un Proyecto Básico con el siguiente contenido mínimo:
  - o Memoria descriptiva del edificio existente que contenga la siguiente información:
    1. Valores históricos, artísticos, ambientales o sociales del mismo.
    2. Estado de conservación, en el sentido de los supuestos del artículo 13.3.12. de estas Normas.
    3. Enumeración de las zonas en las que se quiera intervenir.
    4. Alcance de la intervención de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza de Edificios Protegidos.
  - o Planos de estado actual del edificio, a escala 1:100, que incluyan plantas, alzados y secciones, con delimitación de las zona de intervención.
  - o Planos de propuesta, a escala 1:100, que incluyan plantas, alzados y secciones, con indicación las actuaciones propuestas.
  - o Planos esquemáticos de las fachadas de las edificaciones colindantes, señalando rasantes, linderos, alturas de cornisa y cubierta, huecos y demás elementos significativos de la fachada.
  - o Fotografías descriptivas (en color) del estado actual de la edificación referida a aspectos generales de la misma y como mínimo las necesarias para recoger sus fachadas y las de las cuatro edificaciones colindantes, e igual tramo enfrente de la misma. En plazas se presentará el frente completo.

## Capítulo segundo. Divisiones urbanísticas del suelo

### **Artículo 2.2.1.** División del suelo: Clasificación

1. Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio de Baena con arreglo a los criterios que a continuación se señalan.
2. Clasificación del suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas se distinguen:

#### 1. Suelo urbano (S.U.)

Conforme a lo establecido en los arts. 8 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y 10 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobada como ley 1/1997 de 18 de Junio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Suelo Urbano comprende los suelos ya transformados por contar como mínimo de acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por tener su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma conforme a la ordenación establecida por el Plan General, así como aquellos terrenos que en ejecución del planeamiento sean urbanizados de acuerdo con el mismo.

El suelo Urbano se delimita en el plano de "Estructura General y Orgánica y en el de Clasificación y Calificación" se regula específicamente en el Título del Régimen del Suelo Urbano de estas Normas.

#### 2. Suelo No Urbanizable (S.N.U.)

Se consideran como suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General ha considerado necesario preservar por sus valores paisajísticos, ambientales, agrícolas, históricos, culturales y arqueológicos así como aquellos que están sujetos a limitaciones y servidumbres para la protección del dominio público, entre ellas las vías pecuarias y las zonas de servidumbre de los cauces naturales.

Asimismo se incluyen dentro del Suelo No Urbanizable los terrenos que resultan inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible por sus riesgos naturales, los terrenos cuya transformación resulta improcedente teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio, los terrenos que medioambientalmente son incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización, los terrenos que constituyen el soporte de usos e instalaciones agropecuarios y los terrenos que constituyen el soporte de asentamientos

humanos diseminados y dispersos en el medio rural que no reúnen las condiciones legales para ser considerados como núcleos urbanos.

### 3. Suelo Urbanizable

Comprende los terrenos destinados por el Plan para constituir el soporte del crecimiento urbano por no tener la condición de Suelo Urbano o no Urbanizable, conforme a lo establecido en el Art. 10 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

El Plan divide el Suelo Urbanizable en dos categorías:

1. Suelo programado, constituido por aquel cuyo planeamiento parcial debe ser aprobado en el plazo previsto en el Programa de Actuación del Plan General.
  2. Suelo no programado, integrado por el que sólo puede ser objeto de urbanización, mediante la aprobación de programas de actuación urbanística y programación.
4. Suelo de Sistemas Generales (S.G.)

Comprende aquellos terrenos que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, soportan elementos determinantes del desarrollo urbano, y de la estructura general y orgánica del territorio municipal: Sistemas de comunicaciones y transporte; Sistema de espacios libres y zonas verdes; Sistemas de dotaciones públicas y Sistemas de Infraestructuras básicas.

El Plan General, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo los Sistemas Generales por él previstos a efectos de su valoración y obtención. En el plano de "Clasificación y Calificación" se identifican con las siglas S.G. los adscritos al suelo urbanizable.

El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en los planos de "Estructura General y Orgánica del Territorio, Clasificación del Suelo y Ordenación el Suelo No Urbanizable" y en los planos de "Clasificación y Calificación". Las condiciones de uso y régimen del suelo de Sistemas Generales se regulan en el Título del Régimen de Sistemas Generales de estas Normas. En el plano de "Gestión de suelo" se recogen los sistemas generales a obtener.

#### **Artículo 2.2.2.** División del suelo: Calificación

1. Mediante la calificación, el Plan General asigna a cada parte del territorio un uso determinado, con carácter global en las distintas clases de suelo y, complementariamente, con carácter pormenorizado en el suelo urbano y en el no urbanizable. La pormenorización de usos, en las áreas de suelo urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en las de suelo urbanizable, es función propia del planeamiento especial y parcial correspondiente. Lo usos pormenorizados indicados por el Plan en el interior de estos ámbitos

serán considerados orientativos, salvo previsión expresa, en sentido contrario, en su ficha de planeamiento correspondiente.

2. Los usos globales se regulan por estas Normas, distinguiendo aquellos de carácter no dotacional de los dotacionales:
  1. Los usos de carácter no dotacional son los siguientes:
    1. Residencial.
    2. Industrial.
    3. Terciario.
  2. Son usos de carácter dotacional los siguientes:
    1. Transporte y comunicaciones.
    2. Parques y jardines públicos.
    3. Equipamiento comunitario.
    4. Servicios e infraestructuras urbanas.

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad privada o pública, o, en éste último caso, de que formen parte de los sistemas generales o constituyan sistemas locales.

3. La delimitación de los usos se contiene en el plano de "Clasificación y Calificación". La regulación de los usos globales, así como las condiciones particulares aplicables a los mismos se contienen en el Título del Régimen Usos de estas Normas. La regulación de los usos pormenorizados en suelo urbano y en suelo no urbanizable se incluye en sus Títulos respectivos.

#### **Artículo 2.2.3. División del suelo: Ordenación**

Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, este Plan establece, para cada clase y categoría de suelo, los siguientes ámbitos:

1. En el suelo urbano:

1. Suelo urbano consolidado.

Ordenado de modo detallado y finalista. Cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate (ORDENANZAS).

También se consideran suelo urbano consolidado por la urbanización determinadas actuaciones urbanísticas (Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, Planes Especiales temáticos) susceptibles de ser caracterizados de este modo, al no constituir objetivo de las mismas la cesión de cantidad alguna de suelo para usos dotacionales. Las referidas actuaciones se hallan relacionadas con sus correspondientes fichas urbanísticas.

2. Áreas de planeamiento remitido en suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Son aquellas para las que el Plan General contiene o bien la ordenación básica con remisión de su ordenación detallada a desarrollo posterior mediante Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) o bien contiene su ordenación detallada pero que precisa ser completada mediante Estudios de Detalle (ED).

2. En el suelo urbanizable:

Sectores de suelo urbanizable, sujetos a desarrollo cuando son programados por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP), y cuando son no programados por medio del Programa de Actuación Urbanística (PAU).

3. En el suelo no urbanizable el Plan General establece directamente su normativa de aplicación, sin perjuicio de la necesidad de redactar determinadas figuras complementarias de planeamiento cuando así se requiera.
4. En el suelo de Sistemas Generales el Plan General ordena directamente determinados elementos o bien remite la ordenación detallada de los mismos al planeamiento especial o, en su caso, parcial correspondiente.
5. Con independencia de la anterior división, el Plan delimita, en suelo urbano y urbanizable, aquellas áreas para las que incorpora las determinaciones de un planeamiento con aprobación anterior (PA), que se regulan en el Título del Régimen Transitorio de estas Normas.

**Artículo 2.2.4.** División del suelo: Gestión

1. El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable en los siguientes supuestos:

1. A fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad, el Plan General delimita un área de reparto (AR) de cargas y beneficios para el suelo urbanizable y un área de reparto para cada ámbito de suelo urbanizable no programado. En el caso del Suelo Urbano no se delimitan áreas de reparto al no ser aplicable esta determinación legal al municipio de Baena.

Para el área de reparto del suelo urbanizable programado el Plan General define su aprovechamiento tipo respectivo (AT) que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo y referido, en todo caso, al uso y tipología característico de dicha área. En los ámbitos del suelo urbanizable no programado cada PAU definirá su aprovechamiento tipo. En el suelo urbano se define el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución delimitadas de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente.