

Título Tercero. Instrumentos de ordenación, gestión y ejecución del plan general

Capítulo primero. Disposiciones generales

Artículo 3.1.1. Derechos y deberes básicos de los propietarios de Suelo

1. En cumplimiento de los preceptos constitucionales y en congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, el presente Plan otorga, delimita y configura el preciso contenido del derecho de propiedad, condicionando su ejercicio y subordinándolo al interés general, en la forma que las leyes y el planeamiento establece.
2. El ejercicio de las facultades dominicales del derecho de propiedad comporta el deber de contribuir a las cargas, equitativa y proporcionalmente, y recíprocamente el derecho a disfrutar de los beneficios que se deriven de la ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecidas en el presente Plan, mediante la determinación particular de los mismos para cada propietario de suelo, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Artículo 3.1.2. Incumplimiento de los deberes básicos

1. La infracción por los propietarios de sus deberes básicos, o de los plazos previstos para el cumplimiento de los mismos por el planeamiento o en su defecto establecidos en la legislación urbanística vigente, facultará al Ayuntamiento a la expropiación o sometimiento al régimen de venta forzosa, por incumplimiento de la función social de la propiedad del terreno o construcción afectada.
2. Las sanciones previstas exigirán, la apertura del correspondiente expediente administrativo municipal, previa audiencia al interesado, que resolverá motivadamente sobre el incumplimiento del deber o del plazo establecido para el mismo. Dicha resolución se ajustará a lo indicado por la legislación vigente.

Artículo. 3.1.3. Obligación de redactar el planeamiento.

1. El desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deben sujetarse al orden de prioridad y a los plazos señalados en el Programa de Actuación.
2. Los particulares deberán redactar y presentar al Ayuntamiento las figuras de planeamiento de desarrollo del presente Plan General, en los casos y de conformidad a lo establecido en el mismo, y en su caso, con lo establecido por la legislación urbanística aplicable. El incumplimiento por la iniciativa privada de las previsiones vinculantes del Programa, o la necesidad por urgencia o interés público, facultará al Ayuntamiento de Baena, en función y a la vista del interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, si este fuera el caso, a:
 1. Formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda.
 2. Alterar la programación de los suelos urbanizables, incluso excluyéndolos del programa mediante la oportuna revisión del

mismo o, en su caso, mediante modificación de elementos del Plan General.

3. Fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos.
 4. Acordar la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno, cuando no se opte por la expropiación.
3. Previa conformidad municipal, los particulares podrán formular las figuras de planeamiento de desarrollo que el presente Plan General establezca de iniciativa pública, siempre que se garantice el cumplimiento de todos los objetivos y plazos señalados en el mismo. En todo caso, se deberá presentar con carácter previo un Avance del planeamiento en el que se exprese el modo en que dichos compromisos deban quedar garantizados.

Artículo. 3.1.4. Obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

1. Los propietarios de suelo afectados por la ejecución del planeamiento tienen el deber de ceder, equidistribuir y urbanizar en los plazos previstos en el propio planeamiento. Dicho deber se ejecutará de conformidad a lo establecido en las fichas reguladoras y en la legislación urbanística vigente.
2. El incumplimiento de estos deberes en los plazos previstos implica la no adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, quedando extinguido el derecho a urbanizar.

Artículo 3.1.5. Competencias

1. El desarrollo, gestión y ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Baena, directamente o por medio de los órganos constituidos a tal efecto. En todo caso, el mismo se producirá mediante los instrumentos urbanísticos y jurídicos que procedan en función de la clase de suelo de que se trate y de los objetivos que en cada caso se pretendan, y de conformidad al ejercicio municipal de las competencias delegadas por la Junta de Andalucía en virtud del Decreto 77/1994.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración General del Estado y de la Junta de Andalucía el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.
3. En todo caso, las facultades que supongan ejercicio de autoridad se ejercerán siempre en régimen de Derecho Público y de gestión directa.

Artículo. 3.1.6. Instrumentos de actuación urbanística

1. Para el desarrollo y ejecución del Plan General, y con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:
 1. Instrumentos de ordenación.

Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General o del planeamiento territorial, y se tratan en el Capítulo Segundo de éste Título.

2. Instrumentos de gestión.

Se denominan instrumentos de gestión, o de ejecución jurídica del planeamiento, aquellos cuya finalidad es posibilitar el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, rescatar las plusvalías correspondientes a los entes públicos, posibilitar la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas y, en su caso, distribuir la carga derivada de las obras de urbanización necesarias. Dichos instrumentos son recogidos en los Capítulos Tercero y Cuarto de este Título.

3. Instrumentos de ejecución material.

Se denominan instrumentos de ejecución material todos aquellos proyectos técnicos, cuyo objeto es posibilitar la realización de las actividades de uso, urbanización o edificación de los terrenos. Los mismo se incluyen en el Capítulo Quinto de este Título.

4. Instrumentos de protección.

Se denominan instrumentos de protección todos aquellos cuya finalidad es la protección, conservación y regulación del patrimonio histórico y arquitectónico, del medio físico o natural y del medio urbano. Los mismos se regulan en el Capítulo Sexto de este Título.

5. Instrumentos de concertación.

Se denominan instrumentos de concertación a los Convenios que el Ayuntamiento de Baena suscriba con personas públicas y privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de suelo, para su colaboración en el mejor desarrollo de la actividad urbanística. Los mismos se regulan en el Capítulo Séptimo de este Título.

2. La base cartográfica de todos los planos de información y de proyecto de los instrumentos a que hace referencia este Título se referirá, siempre, a la red local municipal de coordenadas U.T.M. y en la escala en cada caso procedente.

Artículo 3.1.7. Registro de instrumentos de actuación urbanística

Se formalizará de conformidad con lo previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico el correspondiente registro, donde se inscribirán, como mínimo:

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión.
2. Las sentencias y resoluciones administrativas que afecten a los instrumentos a que se refiere el apartado anterior.
3. Los convenios urbanísticos.

Capítulo segundo. Instrumentos de ordenación

Sección 1ª. CLASES

Artículo. 3.2.1. Clases de instrumentos de ordenación

1. El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:
 1. Planes Parciales de Ordenación, directamente para el suelo urbanizable programado.
 2. Planes Especiales, que podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo.
 3. Programas de Actuación Urbanística para la ordenación y urbanización de los suelos urbanizables no programados.
2. Para ajustar la ordenación de determinados ámbitos o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento de desarrollo de las señaladas en el punto anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras complementarias:
 1. Estudios de Detalle, como complemento de Plan General, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el suelo urbanizable.
 2. Expedientes de Alineaciones.
 3. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

Sección 2ª. FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Art. 3.2.2. Programas de Actuación Urbanística

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general. Cada uno de ellos constituirá una unidad urbanística integrada.
2. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones conforme a lo previsto en el art. 82 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado como Ley 1/1997, de 18 de Junio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a artículos 72 y 74 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas y en las fichas reguladoras para cada una de las áreas de suelo urbanizable no programado.
3. Además, complementariamente deberá incluir la siguiente documentación:
 1. Relación entre las previsiones del PAU con las que se formulan en el Plan General.
 2. Justificación de la incorporación al Programa de los sistemas generales definidos en el Plan General, aún cuando no estén grafiados o expresamente delimitados en el mismo, pero que deben ser desarrollados por este documento de planeamiento.

- En particular se justificará la incorporación de los sistemas exteriores en los que se apoya la operación.
3. Asimismo se deberá justificar cualquier otra alteración que afecte al ámbito del Programa, o cualquier otra determinación del Plan General respecto al mismo. Si esta alteración fuese sustancial será necesario tramitar simultáneamente la correspondiente modificación de elementos del Plan General.
 4. Análisis, en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas, se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio próximo, tanto rural como edificado, y sobre las condiciones de vida de las áreas colindantes u otras sobre las que pudiera tener indigencia negativa.
 5. Aceptación expresa de la persona o entidad que resulte ser adjudicataria del programa y, en su caso, titular del aprovechamiento.
 6. Cuanta documentación adicional el Ayuntamiento necesite con el fin de evaluar satisfactoriamente el cumplimiento del programa.
 7. Los planos de información y proyecto se presentarán a escala $\frac{1}{2.000}$ como mínimo y sobre base topográfica adecuada admitida oficialmente.
4. Estas determinaciones se complementarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización. En las promociones privadas se incluirán además los programas de edificación.

Artículo. 3.2.3. Planes Parciales

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.
2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable, señalando su ordenación detallada.
3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 83 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, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.

Contendrán asimismo los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con las precisiones siguientes:

1. En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el artículo 58 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se precisarán justificadamente los siguientes aspectos:
 1. Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

2. Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
3. Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística mediante las correspondientes unidades de ejecución, haciendo patente que se ajustan a los criterios de delimitación establecidos en estas Normas.

Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan para cada una de dichas unidades de ejecución

4. Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de los usos y actividades previsto en el territorio ordenado. En todo caso se respetarán los estándares mínimos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
 5. Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.
 6. Articulación, en forma de sistema local, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.
2. Delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, de acuerdo a lo establecido en estas Normas.
 3. A efectos de cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías, pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso y tipología característico, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluya.

En caso de que el Plan Parcial calificase terrenos para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, se estará a lo dispuesto en el Título Cuarto de estas Normas.

4. La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de equipamiento local, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con las que el Plan General contiene para determinados Sectores en el plano de "Clasificación y Calificación".

Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales determinaciones salvo indicación expresa en contrario, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales.

5. Determinación de las ordenanzas reguladoras de la edificación sobre la superficie residencial neta que podrá ser cualquiera

de las ordenanzas previstas por el Plan, adaptadas puntualmente en su caso a las peculiaridades del sector.

6. Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.
7. El estudio económico financiero del Plan Parcial cuantificará justificativamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución que se hubiesen delimitado, de conformidad a lo establecido en el Programa de Actuación y en el Estudio Económico-Financiero del Plan General, según lo dispuesto en el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Cuando en la ficha de características del correspondiente sector así esté previsto, dicha carga externa se ajustará a lo dispuesto en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Generales, de iniciativa pública, que habrá de aprobarse con carácter previo.

8. La documentación gráfica se presentará a escala 1/1.000 como mínimo.
4. Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quién tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial que podrán también ser redactados por el Ayuntamiento en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.
5. Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán además incluir los documentos y determinaciones a que hacen referencia el artículo 105 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, y 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo. 3.2.4 Planes Especiales

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia, y sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo.
2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:
 1. La ordenación de áreas determinadas de suelo urbano para su reforma interior y saneamiento ya sea:
 1. de Reforma Interior, correspondiente a operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área debilitada a estos efectos por el Plan General o posteriormente en su desarrollo y cuando tengan por finalidad general el señalamiento de alineaciones, la

- asignación de usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
2. de Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad genérica la reurbanización de áreas urbanas, la ordenación y delimitación de espacios públicos, la programación y definición de las características de las obras y proyectos de urbanización, así como cualesquiera otras análogas, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan.
 3. de Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación, el espacio ambiental o paisajístico.
2. El desarrollo, ordenación pormenorizada y coordinación de los sistemas y servicios generales de:
1. de Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema de cualquier tipo (comunicaciones, equipamientos, infraestructuras.), la pormenorización y compatibilización de los usos, la ordenación detallada del sistema y sus bordes, la programación de las obras y proyectos y su asignación de costes o cualesquiera otras análogas.
 2. de Infraestructuras y Servicios Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las infraestructuras y servicios, la programación de sus obras y proyectos, la cuantificación de sus cargas y el reparto de las mismas.
3. El desarrollo ordenación y mejora del suelo no urbanizable:
1. Zonificación, calificación y ordenación pormenorizada de áreas del Suelo No Urbanizable en las que por sus especiales características sea necesario regularlas de forma específica.
 2. Ordenación de núcleos y asentamientos rurales.
 3. Ordenación, en su caso, de zonas con problemáticas urbanísticas singulares.
 4. Implantación de conjuntos o complejos de instalaciones ligadas a la explotación de recursos ganaderos.
 5. Protección, rehabilitación y reutilización de elementos singulares construidos del medio rural y catálogos.
 6. Ordenación de usos turístico-recreativos en zonas singulares.
 7. Restauración medioambiental.
 8. Actuación de lucha contra la erosión y de reforestación de áreas deforestadas.
 9. Estudio y propuesta de ordenación de los caminos rurales existentes.
 10. Otros fines análogos
4. El estudio y ordenación de temas sectoriales urbanos, que por sus especiales características sean necesario darles una

coordinación integral en la ciudad, bien sean de carácter socioeconómico, territorial, productivo o de cualquier otro tipo.

3. El estudio y ordenación de temas sectoriales urbanos, que por sus especiales características sean necesario darles una coordinación integral en la ciudad, bien sean de carácter socioeconómico, territorial, productivo o de cualquier otro tipo.
 1. La Memoria justificativa, recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:
 1. Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
 2. Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.
 2. El Plan Especial contendrá las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84 al 90 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, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.
 3. Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán en la medida en que sea de aplicación las determinaciones establecidas por las presentes normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.
4. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate. Además contendrán:
 1. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado b) del punto 3, la justificación detallada de los siguientes aspectos:
 1. Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario, en función de las necesidades de la población y las actividades previstas en el territorio ordenado. Si el Plan Especial afecta áreas consolidadas, se deberá justificar que la reforma no incide negativamente en la densidad congesitiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres de dicho ámbito.

Si se trata de planes especiales de reforma interior, que afecten a suelo vacante, las dotaciones se dimensionarán en función de las características socioeconómicas de la población y de conformidad a la legislación sectorial aplicable.

En este último caso, dichas dotaciones no serán inferiores a las reservas exigidas para los Planes Parciales de Ordenación en suelo urbanizable por el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, salvo que se justifique la imposibilidad del cumplimiento de estos parámetros.

2. Razones por la que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
 3. Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales y escalas establecidos por el Plan General.
 4. Fundamento y objetivos que aconsejan, en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística en unidades de ejecución, así como las razones para la propuesta del sistema o sistemas de actuación.
 5. Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y adopción de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.
 6. A efecto de cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso característico, respetando el aprovechamiento fijado por el Plan General.
2. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará, además de su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.
5. Los Planes Especiales cuyo objeto sea el establecimiento de elementos o aspectos concretos de los sistemas generales de comunicaciones, equipamientos comunitarios e infraestructura y servicios generales que completen las determinaciones que a tal efecto establece el Plan General, se entenderán comprendidos en el artículo 84.2. 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, aunque no estuviesen especialmente previstos en el Plan General.

Estas operaciones podrán llevarse a cabo mediante la redacción de un Plan Especial en desarrollo del Plan General, sin necesidad de modificar previa o simultáneamente a éste por responder a los mismos objetivos de mejora de dichos sistemas que son propios de este documento y siempre que no exijan la previa definición de un modelo territorial distinto.

6. En los casos en que así lo establezca el Plan General y cuando el Ayuntamiento lo estime conveniente podrán redactarse Planes Especiales de Infraestructuras y Servicios Generales de iniciativa pública que contendrán, entre sus determinaciones, la cuantificación de las cargas externas que en relación a dichas infraestructuras o

servicios deben soportar los sectores de planeamiento o, en su caso, terrenos incluidos en su ámbito.

Sección 3ª. FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO

Artículo. 3.2.5 Estudios de Detalle

1. Además de los casos previstos en este Plan General, o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:
 1. Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
 2. Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignadas por los Planes.
 3. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.
2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.

Artículo. 3.2.6. Expedientes de Alineaciones

1. Dado que los datos relativos a las alineaciones fijadas por este Plan General no tienen más precisión que la propia de su escala, por obedecer a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/2.000, se ajustarán dichas alineaciones, simultánea o previamente a la solicitud de licencia de obras, mediante Expediente de Alineaciones aprobado por el órgano municipal competente.
2. En el caso de que el expediente de alineaciones suponga alteración sustancial del aprovechamiento urbanístico de los terrenos. Será preciso tramitar la figura de planeamiento que legalmente corresponda. Igualmente el propietario afectado podrá exigir la reparcelación en cualquiera de sus modalidades para lograr una justa distribución de cargas. En cualquier caso, el propietario podrá proceder, si así lo considera y es posible, a lo indicado en el apartado siguiente.

3. En caso contrario, de alteración no sustancial del aprovechamiento correspondiente a una parcela, podrá ser acumulado el aprovechamiento del trozo de parcela que resulte afectada por las alineaciones previstas por el Plan, en el resto de la misma parcela.
4. En todo caso, no será preciso requerir la tramitación de dichos Expedientes en los siguientes casos:
 1. Cuando se hubiese aprobado previamente un Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle u otra figura de planeamiento para el mismo ámbito, y ésta contuviese el señalamiento de alineaciones y rasantes a escala adecuada y sobre la base cartográfica referida a la red local municipal de coordenadas U.T.M. según lo dispuesto en esta Normativa.
 2. Cuando las obras previstas tengan el carácter de obras menores o sean reforma o sustitución de partes de la edificación que no afecten a la alineación.
 3. Cuando las alineaciones estén suficientemente definidas en el plano 1:2.000, y no precisen el ajuste expresado en el punto 1 del presente artículo, a criterio del órgano municipal competente.
5. Las edificaciones existentes no quedarán fuera de ordenación por el hecho de no ajustarse a las alineaciones propuestas. Sólo en caso de sustitución será obligado que la nueva edificación se ajuste a ella.

Artículo. 3.2.7 Ordenanzas Especiales

Todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan, se entenderán a efectos de estas Normas como Ordenanzas especiales.

Y como tales, se regularán de conformidad a lo dispuesto en la legislación de régimen local, en cuanto respecta a su tramitación y requisitos para su aprobación. La cual, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, corresponderá al órgano municipal competente. En todo caso, requerirán publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

Capítulo tercero. Instrumentos de gestión

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo. 3.3.1. Clases

1. Se denominan instrumentos de gestión a aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas de la Ordenación Urbanística:
 1. de Gestión Integrada o Sistemáticos, a aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación integrados por la legislación urbanística aplicable, mediante la delimitación de unidades de ejecución.

2. de Gestión Simple o Asistemáticos a aquellos que para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en terreno de suelo urbano, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriores, excluidos justificadamente de las unidades de ejecución.
3. Directos. Para la ejecución de los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Sección 2ª. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN INTEGRADA

Artículo 3.3.2. Sistemas de actuación

1. La ejecución integrada o sistemática del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto.

En todo caso, se adoptará el sistema que la Administración elija motivadamente en cada ocasión y, en general, la determinación del sistema se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

En defecto de previsión expresa al respecto, la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución implica, por ministerio de Ley, la iniciación del expediente de reparcelación conforme a lo previsto en el artículo 101.1 del Reglamento de Gestión Urbanística y, en consecuencia la elección del sistema de cooperación.

2. En función del sistema de actuación elegido, el instrumento de gestión será:
 1. Proyecto de Compensación.
 2. Proyecto de Reparcelación.
 3. Proyecto de Expropiación.

Artículo 3.3.3. Sistema de compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios junto con los de suelo exterior a los que se adjudique aprovechamiento en la unidad de ejecución deben, aportar los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 de Reglamento de Gestión, realizar a su costa la totalidad de las obras de urbanización, constituyéndose en Junta de Compensación, repartiéndose todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación, salvo que se trate de un único titular de los terrenos.
2. El procedimiento de compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

Para la definición de derechos aportados, valoración de fincas resultantes, reglas de adjudicación, aprobación, efectos de inscripción del mencionado proyecto se estará a lo dispuesto para la reparcelación, salvo que los propietarios por unanimidad adopten

otros criterios, siempre que no sean contrarios a la ley, al interés público o al planeamiento.

3. En los supuestos de propietario único, el proyecto de compensación se limitará a expresar la localización de los terrenos afectos a dotaciones públicas según el planeamiento, así como la localización de las parcelas edificables donde situar el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Artículo 3.3.4. Sistema de cooperación

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.
2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, mediante el desarrollo de un proyecto de reparcelación, salvo que sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el punto 4 de este artículo. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.
3. La reparcelación limitará sus efectos a las compensaciones económicas que procedan, cuando los propietarios de terrenos de cesión obligatoria y gratuita, no pudieran ser objeto de la oportuna adjudicación de terrenos en la unidad.
4. No resultará necesaria la reparcelación, en los casos previstos por el artículo 73 del Reglamento de Gestión y así se declare por el Ayuntamiento en la forma y con los efectos previstos por el artículo 188 del mismo. Se entenderá en todo caso que la distribución de los beneficios y cargas resultantes deberá cumplir con las condiciones señaladas para la unidad de ejecución delimitada. No se requerirá tal declaración en el caso del apartado b) del citado artículo 73.
5. Para todo lo referente a procedimiento y tramitación de las reparcelaciones se estará a lo que dispone la legislación urbanística y a cuanto se señale en estas Normas, que sea de aplicación.
6. Los proyectos de reparcelación contendrán las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión, redactados sus planos a escala mínima 1:1.000 y se justificará, en su caso, la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el planeamiento que se ejecute. En su memoria se describirán las fincas aportadas y las parcelas resultantes con expresión de su destino urbanístico.

Artículo 3.3.5. Sistema de expropiación

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y los otros bienes comprendidos dentro de la unidad de ejecución y realiza en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El órgano expropiante podrá liberar de la expropiación, mediante las condiciones y garantías que resultaran oportunas, a determinados bienes de propiedad privado o patrimoniales.
3. La gestión de los terrenos expropiados será posible mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanístico, y en consecuencia se podrá recurrir a:
 1. Gestión directa. Que adoptará las formas de gestión por la propia entidad local, organismo autónomo local o sociedad mercantil cuyo capital social pertenezca íntegra o mayoritariamente a la Entidad Local.
 2. Gestión indirecta. Adoptará alguna de las formas de concesión, gestión interesada, concierto, arrendamiento, o sociedad mercantil y cooperativas participadas cuyo capital social pertenezca tan sólo minoritariamente a la entidad local.
 3. Consorcios locales con otras Administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro.
 4. Igualmente será posible promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares, en especial mediante Mancomunidad de Municipios.

Sección 3ª. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN SIMPLES Y DIRECTOS

Artículo 3.3.6. Definición

Son instrumentos de gestión simple o asistemática y directos :

1. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.
2. Los Proyectos de Expropiación.
3. Los Expedientes de Distribución de Cargas, que incluyen entre otros las Contribuciones Especiales.
4. Los Proyectos de Parcelación.
5. Los Convenios Urbanísticos.

Artículo 3.3.7. Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico

1. En suelo urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el aprovechamiento susceptibles de apropiación será el 100% del permitido por el planeamiento, de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.
2. Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que tengan lugar entre particulares, sin intervención de la Administración actuante, sólo podrán referirse a terrenos que estén situados en la misma área de reparto.

Sin embargo cuando la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico se verifique con mediación de la Administración no será preciso que se cumpla la anterior condición. No obstante, en este caso será preciso tener en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia, lo que se regulará mediante Ordenanza Especial.

Artículo 3.3.8. Proyecto de Expropiación

1. La expropiación se aplicará en los supuestos siguientes y requiere la formulación de Proyecto de Expropiación que se ajustará a lo previsto en la legislación vigente:

1. Se aplicará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad:
 1. Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o en general, de los deberes urbanísticos establecidos en la legislación aplicable y en este Plan, cuando no se opte por la aplicación del régimen de venta forzosa.
 2. En los supuestos de parcelación ilegal en suelo no urbanizable, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.
2. Será también aplicable la expropiación:
 1. Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
 2. Para la ejecución en suelo urbano de los sistemas generales, así como de las dotaciones locales no incluidas en unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
 3. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.
 4. Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo u otros patrimonios públicos de suelo.
 5. Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social, y en particular los sistemas generales en suelo no urbanizable.
 6. En los demás supuestos legalmente previstos.
3. La competencia expropiatoria corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de esto, éste podrá encomendar la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas para el mejor cumplimiento de los fines de dicha expropiación. La gestión de los terrenos expropiados será posible mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local y urbanístico.

Artículo 3.3.9. Expediente de Distribución de Cargas

1. El expediente de Distribución de Cargas tiene por objeto la distribución justa y equitativa de los costes de urbanización entre los terrenos de un ámbito asistemático, beneficiados por una actuación urbanística, en los casos que no sea procedente otro procedimiento.

Se entenderán por costes de urbanización, a modo genérico, todos los indicados por el art. 155 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, y por los art. 59-61 y 98-99 del Reglamento de Gestión.

Dicho expediente determinará el ámbito de distribución de las cargas beneficiado por la actuación, en el que se podrá incluir no solo el ámbito en que se ubique la actuación, sino también aquellos

circundantes en que sea perceptible la influencia de la misma y, en virtud de ello, así se declare por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento, si así lo considera, podrá establecer con carácter general, criterios específicos para medir la influencia de cada tipo de actuación en relación con la mejora que comporta.

2. En particular dicho Expediente será de aplicación en el sistema de cooperación cuando, habiéndose declarado la innecesariedad de la reparcelación de los terrenos, se precise distribuir los costes de urbanización entre los propietarios afectados, de conformidad a lo establecido en el artículo 163.1 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.

Igualmente dicho Expediente será preciso en los casos en que la repercusión de los costes de urbanización se efectúe mediante Contribuciones Especiales.

3. El Expediente de Distribución de Cargas deberá constar de los siguientes documentos:
 1. Memoria, que se referirá a los siguientes extremos:
 1. Circunstancias o acuerdos que motiven el reparto de cargas y peculiaridades que, en su caso, concurren, así como justificación de su ámbito.
 2. Criterios de valoración y tasación utilizados.
 3. Criterios de adjudicación.
 4. Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los criterios que se propongan.
 5. Justificación de la innecesariedad de regularizar las lindes de las fincas afectadas.
 2. Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de sus derechos.
 3. Tasación de los costes de urbanización, alcance y contenido de los mismos, según lo establecido en estas Normas, en la legislación vigente o regulado por el Ayuntamiento.
 4. Cuenta de liquidación.
 5. Planos:
 1. Plano de situación de la finca.
 2. Plano de delimitación con expresión de los linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes.
 6. Su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:
 1. El expediente se podrá iniciar de oficio por la Administración municipal con antelación suficiente para no causar demoras en la tramitaciones administrativas que sean procedentes.
 2. Igualmente se podrá iniciar a instancia de los particulares, entre otros en los casos siguientes:
 1. Cuando los interesados consideren que la distribución de la carga de urbanización efectuada por el Plan General, o en el

planeamiento especial de desarrollo de sistemas o infraestructuras generales, no resulta equitativa entre los propietarios afectados.

En particular, cuando al iniciar la tramitación de una figura de planeamiento de desarrollo los interesados consideren la carga externa de urbanización desproporcionada en relación al aprovechamiento real atribuido por el planeamiento, existiendo otros ámbitos o sectores que resulten beneficiados por dichas obras.

2. En suelo urbano no incluido en unidad de ejecución, cuando siendo preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras precisos para que adquiriera la condición de solar, la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela y se manifieste la imposibilidad de delimitar una unidad de ejecución, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios.
3. Recibida la solicitud el Ayuntamiento decidirá sobre la apertura o no del correspondiente expediente. La resolución que ponga fin, en su caso, a la tramitación deberá ser motivada.
4. El expediente se tramitará, en todo caso, con audiencia de los interesados y será aprobado por el órgano municipal competente, previa aprobación inicial e información pública durante quince (15) días.
4. La cuantía de la carga de urbanización atribuible a terreno se establecerá proporcionalmente al aprovechamiento real fijado por el Plan General para cada una de las respectivas fincas.

No obstante lo anterior, los interesados de mutuo acuerdo podrán solicitar de la Administración la adopción de un criterio distinto, siempre que se garantice la adecuada distribución de dicha carga y no se cause perjuicio a terceros.

5. Por acuerdo entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados se podrá sustituir el pago de todo o parte de los costes de urbanización, por la cesión gratuita al primero de terrenos edificables, libres de cargas y gravámenes, en la proporción que se estime para compensar tales gastos, cuyo importe se fijará en el propio acuerdo.

Artículo 3.3.10. Parcelaciones urbanísticas

1. Tendrá la consideración de parcelación urbanística la que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanos o urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente planeamiento previsto en este Plan.
3. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

4. El Proyecto de Parcelación Urbanística, cuando se tramite como documento independiente, tendrá el siguiente contenido:
 1. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. Se describirá, con expresión de superficie y localización, cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas resultantes, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación.
 2. Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
 3. Planos topográfico de estado actual, a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias y registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existente y los usos de los terrenos.
 4. Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.
 5. En su caso, propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.
 6. Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañando el título o títulos que acrediten el dominio.

Sección 4ª. REGULACIÓN DE LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 3.3.11. Aprovechamiento real

Aprovechamiento real es el permitido por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo sobre un terreno. Sin perjuicio de lo establecido en las Ordenanzas particulares del suelo urbano, se entenderán como condiciones mínimas de volumen, a efecto de lo dispuesto en el artículo 191 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.

Artículo 3.3.12. Aprovechamiento tipo

1. El aprovechamiento tipo (AT) se define como la superficie construida del uso y, en su caso, tipología edificatoria característicos del área de reparto para cada metro cuadrado de suelo de dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías mediante la asignación de los correspondientes coeficientes de ponderación.
2. El aprovechamiento tipo lo fija el presente Plan General en suelo urbanizable, realizando su cálculo según indica la legislación urbanística vigente.

Artículo 3.3.13. Excedente de aprovechamiento

1. El excedente de aprovechamiento se define como la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento real de un terreno el aprovechamiento susceptible de apropiación que corresponda a la propiedad del mismo.

2. Se entenderá por adquisición del excedente de aprovechamiento a la operación jurídica-económica de gestión urbanística, por la que el propietario de un terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno, según el Plan, para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por la legislación. Los particulares no podrán construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente.

Artículo 3.3.14. Ajuste del aprovechamiento real y el susceptible de apropiación

1. En el suelo urbanizable, cuando se actúe mediante unidades de ejecución, el ajuste entre el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios de la unidad de ejecución se efectuará en el instrumento redistributivo de cargas y beneficios en la forma establecida en los artículos 151 y 152 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobados como ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio. El derecho al aprovechamiento urbanístico de cada uno de los propietarios se concretará, dentro de dicha unidad de ejecución, bajo alguna de las formas legalmente establecidos.
2. En el suelo urbano no consolidado, cuando se actúe mediante unidades de ejecución, el aprovechamiento susceptible de apropiación del titular de un terreno será el 90 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución respectiva.
3. En el suelo urbano consolidado el aprovechamiento susceptible de apropiación del titular de un terreno será la totalidad del aprovechamiento real permitido por la ordenanza aplicable.

Artículo 3.3.15 Registro de Transferencias de Aprovechamientos

De acuerdo con el art.197 de la Ley del Suelo 1/1997 de la Junta de Andalucía, se formará un Registro de Transferencias de Aprovechamientos con el fin de inscribir, al menos, los actos que se indican en dicho artículo. Además, para dar publicidad del aprovechamiento urbanístico, expresando para cada terreno su exceso o su defecto, podrán inscribirse, con efecto meramente declarativo, las siguientes situaciones:

1. Los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación correspondientes propietarios de terrenos que sean objeto de ocupación directa por la Administración.
2. El Ayuntamiento expedirá certificados de inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento con carácter previo a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con el artículo 198 de Ley del Suelo 1/1997 de la Junta de Andalucía.

Capítulo cuarto. Instrumentos de intervención municipal de suelo: Formación y gestión del patrimonio municipal

Artículo 3.4.1. Finalidad y destino

1. La finalidad del Patrimonio Municipal de Suelo es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

La declaración de interés social cuando no venga expresamente atribuida por la propia legislación específica, requerirá acuerdo del órgano municipal competente.

3. Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.
4. El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5 por 100) de su importe con destino a la ampliación, mantenimiento y conservación del Patrimonio Municipal del Suelo.

También destinará el cinco por ciento (5 por 100) al menos del mismo presupuesto a la ejecución de urbanizaciones, dotaciones públicas y operaciones de reforma interior previstas en el planeamiento urbanístico.

5. La urbanización y edificación de los terrenos del Patrimonio, una vez que el grado de desarrollo del Planeamiento lo permita, podrá llevarse a cabo por la Administración, utilizando la modalidad de gestión más adecuada en cada caso.

Artículo 3.4.2. Bienes integrantes

1. Integrarán el Patrimonio Municipal del Suelo los bienes patrimoniales clasificados como suelo urbano o urbanizable programado y, en todo caso, los obtenidos por:
 1. Cesiones ya sea en terrenos o en metálico.
 2. Ejercicio del derecho de tanteo y retracto.
 3. Expropiaciones urbanísticas de cualquier clase, y en particular las que se realicen con esa específica finalidad de conformidad a lo dispuesto en el artículo 206.1.d 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.
2. Igualmente se incorporarán al Patrimonio Municipal del Suelo los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado o no urbanizable que se adquieran con dicha finalidad.

Artículo 3.4.3. Cesiones

1. Los terrenos integrantes del Patrimonio podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos por este Plan
2. Las cesiones podrán ser realizadas:

1. Por un precio no inferior al valor del aprovechamiento real que le corresponda.
 2. Gratuitamente o por un precio inferior a su valor.
 3. Por transmisión directa entre Administraciones.
3. La cesión de terrenos habrá de comunicarse al órgano competente de la Comunidad Autónoma en los supuestos previstos en la legislación vigente.

Artículo 3.4.4. Cesiones onerosas

1. Los terrenos pertenecientes al Patrimonio municipal del Suelo con calificación urbanística adecuada para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, sólo podrán ser enajenados en virtud de concurso. Su precio no podrá ser inferior al valor del aprovechamiento real que les corresponda.

1. Los plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de los plazos previstos con carácter general en el Programa de Actuación del presente Plan.
2. El destino específico de dichos bienes deberá ser alguno de los previstos para el patrimonio municipal.

Si el concurso quedase desierto, el Ayuntamiento podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones.

2. La cesión a entidades de carácter benéfico y social, que promuevan viviendas de protección pública, no requerirá concurso, sin perjuicio de que el acuerdo de cesión podrá contener idénticas previsiones, en relación a plazos, y destino de los bienes, que en el supuesto anterior.

Artículo 3.4.5. Cesiones a título gratuito o por precio inferior a su valor.

1. En casos justificados podrán los Ayuntamientos ceder terrenos gratuitamente o por precio inferior al del valor del aprovechamiento real que les corresponda para ser destinados a viviendas de protección pública, mediante concurso cuyo pliego de condiciones podrá establecer las condiciones previstas en el artículo anterior.
2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera podrá también el Ayuntamiento ceder directamente, por precio inferior al de su valor o con carácter gratuito, el dominio de terrenos en favor de Entidades o Instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro para destinarlo a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de los respectivos municipios.
3. La consideración de determinadas Entidades o Instituciones privadas como de interés público municipal requerirá la aprobación del órgano municipal competente.

Artículo 3.4.6. Cesiones entre Administraciones

1. Las Administraciones públicas urbanísticas y entidades instrumentales de éstas, como las Empresas públicas de suelo o las Empresas

municipales de la vivienda entre otras, podrán transmitirse directamente, y a título gratuito u oneroso, terrenos con fines de:

1. Promoción pública de viviendas.
 2. Construcción de equipamiento comunitario.
 3. Construcción de otras instalaciones de uso público o interés social.
2. Además de las cesiones previstas en el punto anterior, podrán ser objeto de cesión las aportaciones de bienes procedentes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.4.7. Derecho de superficie

1. Las Entidades Locales y las demás personas públicas podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio municipal del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.
2. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubiesen fijado al constituirlo y se regirá, de conformidad con la legislación urbanística y sobre régimen del suelo aplicable, por este capítulo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del Derecho privado.
3. El procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirán por lo dispuesto en los artículos de este capítulo para los diversos supuestos.

Cuando se constituyere a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, o la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.

4. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto, de conformidad con el artículo 35.1 del Texto Refundido 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.

El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto, de conformidad con el artículo 35.1 del Texto Refundido 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.

La extinción del derecho de superficie por decurso del término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

Artículo 3.4.8. Delimitación de áreas de tanteo y retracto

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el patrimonio municipal del suelo,

intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, el Ayuntamiento de Baena podrá delimitar áreas de tanteo y retracto. Esta delimitación podrá efectuarse en la revisión del Programa de Actuación o en cualquier momento debidamente motivado, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse cuáles son las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos, que podrán ser:
 1. Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares.
 2. Las transmisiones onerosas de terrenos con edificación que no agote el aprovechamiento permitido por el Plan, con edificación en construcción, ruinoso o disconforme con la ordenación aplicable.
 3. Las transmisiones de viviendas en construcción o construidas, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y, en el segundo caso, la transmisión se proyecte antes de transcurrido un año desde la terminación del edificio.
 4. Las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte o verifique en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de propiedad horizontal, siempre que el ámbito delimitado hubiese sido previamente declarado, en todo o en parte, como área de rehabilitación integrada
 5. Las primeras así como las ulteriores transmisiones onerosas de viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública, al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las mismas.
 6. Las transmisiones onerosas de terrenos sin edificar o edificados, en el suelo no urbanizable sometidos a procesos de parcelación o autoconstrucción.
3. Igualmente se deberá establecer en dicho acuerdo de delimitación el plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que será, como máximo y a falta de acuerdo expreso, de diez años.
4. En la documentación específicamente relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa con el siguiente contenido mínimo:
 1. Necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto.
 2. Objetivos a conseguir.
 3. Justificación del ámbito delimitado en relación con el conjunto del ámbito territorial no afectado.
 4. Relación de los bienes afectados y de sus propietarios, siendo preceptiva la notificación a éstos previa a la apertura del trámite de información pública.
5. Los propietarios de bienes afectados por estas delimitaciones deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectado y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al del que se haya producido la notificación.

Artículo 3.4.9. Reservas de terrenos

1. En los casos expresamente previstos por este Plan General, así como los que se pudieran establecer en las revisiones de su Programa de Actuación se establecerán, sobre suelo clasificado como urbanizable no programado o no urbanizable no sujeto a especial protección, reservas de terrenos de posible adquisición para ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. Igualmente el Ayuntamiento de Baena, cuando lo considere oportuno y debidamente motivado, podrá delimitar reservas de superficies sobre los expresados suelos con idéntica finalidad, por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
2. Efectuada esta delimitación se podrá, en la primera revisión del Programa de Actuación del Plan General, clasificar como suelo urbanizable los terrenos no urbanizables que por expropiación o adquisición onerosa hubiesen pasado al Patrimonio Municipal del Suelo.
3. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

Artículo 3.4.10. Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar

1. Se formará un Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, al amparo de la Ley autonómica 1/1997 de 18 de junio, para los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos recogidos en la legislación aplicable. Cuando el Ayuntamiento no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa, que se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno y determinará la imposibilidad para éste de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.
2. Los inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, serán adjudicados en virtud de concurso, cuya convocatoria o pliego de condiciones incluirá las siguientes determinaciones:
 1. Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquel.
 2. Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.
 3. Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

No podrá transcurrir más de un año desde la inclusión del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar hasta la convocatoria del concurso para su adjudicación.

3. El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación. La diferencia entre la valoración del terreno atribuida al tiempo de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación, corresponderá al Ayuntamiento, que podrá destinarla a inversión en materia de urbanismo y vivienda.

Artículo 3.4.11. Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo

1. El Ayuntamiento mantendrá el Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo, donde se harán constar, al menos los terrenos que se incorporen a dicho Patrimonio, especificando el modo de adquisición, superficie y demás datos registrales.
2. En todo caso los terrenos para los que se hubiera constituido reserva a efectos de su posible incorporación al Patrimonio de conformidad a lo previsto en estas Normas, deberán ser incluidos en un Registro Complementario del anterior.

Capítulo quinto. Instrumentos de ejecución material

Sección 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.5.1. Definición Clases y Características Generales de los Proyectos Técnicos

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos técnicos realizarán la ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo.
2. Según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:
 1. De urbanización.
 2. De edificación.
 3. Otras actuaciones urbanísticas.
 4. De actividades e instalaciones.
 5. De modificación del uso.
3. Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Normas, en las Ordenanzas e Instrucciones Técnicas municipales de aplicación y en la legislación aplicable.
4. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir redactados por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.
5. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidas en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

Sección 2ª. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 3.5.2. Definición, clases y características generales

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el planeamiento urbanístico.
2. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
 1. Excavaciones y movimiento de tierras.
 2. Trazado.
 3. Obras de fábrica. Galerías de servicios.
 4. Pavimentación de viario.
 5. Red de distribución de agua potable. Red de riego e hidrantes.
 6. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 7. Red de distribución de energía eléctrica. Alumbrado público. Canalizaciones de telecomunicación.
 8. Redes de distribución de gas.
 9. Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
 10. Aparcamientos subterráneos.
 11. Demolición, eliminación o mantenimiento de elementos existentes.
3. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector o polígono del suelo urbanizable o de un polígono de reforma interior en suelo urbano, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada que comprenda todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior y, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización especificando, en cada caso, su objeto u objetos específicos.

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en la legislación urbanística vigente. No obstante, tratándose de proyectos de obras ordinarios podrán seguir el trámite establecido para las obras municipales ordinarias.
5. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad técnica.

Artículo 3.5.3. Contenido de los proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas en el mismo.
2. Incluirán, en todo caso, los documentos siguientes:

1. Memoria.

Este documento ofrecerá una visión general de todas las obras recogidas en el proyecto, presentará la documentación legal sobre la que se base el mismo y que justifica su redacción y ofrecer una exposición clara y concluyente de la adecuación

del proyecto a los planeamientos que sirvieron de base a su redacción.

Se desglosará en los siguientes capítulos: Memoria descriptiva y Memoria justificativa.

1. Memoria descriptiva.

Contendrá la exposición y justificación de los criterios en que se basa el estudio, indicará los datos previos y métodos de cálculo, cuyo detalle y desarrollo incluirá en anejos separados. Quedarán justificadas las soluciones adoptadas en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas y cada una de las obras proyectadas.

2. Memoria justificativa o Anejos a la Memoria.

Contendrá los criterios e hipótesis que justifican los elementos constructivos proyectados, debiendo detallarse cuantos cálculos ha sido preciso realizar para justificar la capacidad o resistencia de las soluciones adoptadas.

2. Planos.

En este documento se incluirá toda la información necesaria para definir las obras objeto del proyecto.

Podrá desglosarse en los siguientes capítulos: Planos de información y Planos de proyecto.

1. Planos de información.

Se desarrollarán sobre topográfico oficial, a escala mínima 1:1.000 y con curvas de equidistancia de una (1) metro, referido a las coordenadas U.T.M. de la red geodésica local, en el que, subdividiéndose en cuantas hojas sea preciso, se fijen:

1. Los límites del Plan que se proyecta ejecutar y la situación de las obras.
2. Las construcciones, instalaciones, plantaciones y arbolado existente, con indicación de los que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse.
3. Plano de zonificación del planeamiento que ejecuta.
4. La situación de las infraestructuras, obras y servicios existentes, debidamente acotados, así como la red de drenaje natural.

2. Planos de proyecto.

A escala adecuada y sobre igual base, subdividiéndose en las hojas que sean necesarias, incluirán aquellos

que sea competencia del proyecto de la siguiente relación:

1. Plano de replanteo, sobre base topográfica, que concretará los límites previstos de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.
 2. Planta, perfiles longitudinales y transversales de la red viaria y peatonal y sus conexiones externas, secciones tipo y estructuras de firmes.
 3. Plano topográfico modificado.
 4. Plantas y alzados de las redes de servicios e infraestructuras que comprende el punto 2 del artículo 3.4.3. y de las conexiones externas.
 5. Planta de señalización viaria y semaforización y detalles de instalaciones.
 6. Plano de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.
 7. Planos de estructuras y detalles constructivos.
3. Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

Expresará las condiciones técnicas, económicas y administrativas de las obras y servicios y se ajustará a la normativa general y a la legislación e instrucciones específicas de los organismos e instituciones competentes a las que se hará expresa referencia en el documento.

Contendrá las prescripciones necesarias para la correcta definición de las obras proyectadas, calidad de los materiales a emplear y características de ejecución, medición y abono de las unidades de obra.

4. Presupuesto.

Este documento, integrado o no en varios presupuestos parciales, contendrá expresión de los precios unitarios, auxiliares y descompuestos, cuadros de precios, estado de mediciones y los detalles precisos para su valoración.

Las mediciones y presupuestos se harán, en su caso, desglosados por unidades de ejecución, presentándose al final un resumen general de los presupuestos.

- 5.
6. Un programa de desarrollo de los trabajos en tiempo y coste óptimo, de carácter indicativo.
7. Salvo cuando resulte incompatible con la naturaleza de la obra, el proyecto deberá incluir un estudio geotécnico de los terrenos sobre los que la obra se va a ejecutar.

El citado estudio, así como el plan de obra a que se refiere el apartado anterior, podrá incluirse dentro del capítulo correspondiente a la Memoria justificativa del proyecto.

3. En los proyectos generales, así como en los de obras ordinarias que comprendan más de un grupo de obras de urbanización de los relacionados en el punto 2 del artículo anterior, cada uno de ellos constituirá un Capítulo independiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la Memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
4. En desarrollo de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá aprobar un Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones municipales.

Sección 3ª. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 3.5.4. Definición y clases

A los efectos de su definición en proyectos y de aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en el Título Undécimo de las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

1. Obras en edificios existentes.
2. Obras de nueva edificación.
3. Obras de demolición.

Artículo 3.5.5. Obras en Edificios Existentes

Las obras en edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, pero sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Entre ellas se encuentran:

1. Obras de conservación o mantenimiento, cuya finalidad es exclusivamente la de mantenimiento del edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
2. Obras de restauración, que tienen por objeto la recuperación de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.
3. Obras de rehabilitación, que tienen por objeto la puesta en condiciones adecuadas de uso del edificio, manteniendo sus características estructurales y morfológicas.
4. Obras de renovación, que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones importantes en su morfología.
5. Obras menores, que son las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, así como las pequeñas obras de reparación, adecentamiento o adecuación de edificaciones, que no afecten a elementos estructurales, a la configuración de la edificación ni a las instalaciones de servicio común de la obra principal y, en particular, las siguientes:
 - o Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
 - o Ocupación provisional de la vía pública para la construcción, no amparada en licencia de obras mayores.
 - o Construcción de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
 - o Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
 - o Colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios que están sujetos a licencia de obra mayor.
 - o Colocación de postes.

- Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a vía pública.
- Instalación de marquesinas.
- Ejecución de obras interiores o locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura.
- Reparación de cubiertas y azoteas que afecten al armazón o estructura de los mismos.
- Reparación de cubiertas con sustitución parcial de materiales de cubrición.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios sin interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones desagües y albañales. Construcción de pozos y fosas sépticas.
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Reparación o construcción de elementos estructurales, entreplantas, refuerzos de pilares.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales o almacenes.
- Construcción o modificación de escaparates.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas que no estén amparadas por licencia de obras. Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
- Establecimiento de muros.
- Construcción de vallas.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios del edificio.
- Construcción de piscinas.

Artículo 3.5.6. Obras de nueva edificación

Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

1. Obras de reconstrucción, que tienen por objeto, mediante nueva construcción, la reedificación de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, en el mismo lugar reproduciendo sus características morfológicas.
2. Obras de sustitución, mediante las cuales se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
3. Obras de nueva planta. Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
4. Obras de ampliación, que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 3.5.7. Obras de demolición

Las obras de demolición podrán ser:

1. Totales.
2. Parciales. En función del alcance de la demolición parcial se distinguen:
 1. Demoliciones que no afectan a elementos estructurante y de escasa entidad. No requerirán proyecto técnico.

2. Demolición que afecta a elementos estructurantes de la construcción. Necesitarán proyecto técnico.

Artículo 3.5.8. Condiciones comunes

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán los siguientes documentos:
 1. Memoria descriptiva. Contendrá:
 1. La descripción de las obras, y en particular la de aquellos datos que no puedan representarse, numérica o gráficamente, en los planos.
 2. Asimismo se describirán, en su caso, las galerías subterráneas, minas de agua o pozos que existan en la finca, aunque se hallen abandonados, junto con un croquis acotado en el que se expresen la situación, configuración y medidas de los referidos accidentes del subsuelo.
 3. Indicación de los canales de acceso y conexión con las redes existentes.
 4. Se incluirá una ficha resumen comprensiva de los datos y documentos requeridos, según modelo oficial, en su caso.
 2. Memoria justificativa. Que contendrá la justificación, al menos, de los siguientes aspectos:
 1. Cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación.
 2. Aprovechamiento real permitido sobre la parcela y aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, en función de las determinaciones del presente Plan General, reparcelaciones previas, acuerdos de cesión o equidistribución previamente inscritos en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y/o solicitud de reparcelación económica al Ayuntamiento.
 3. Justificación específica de que el proyecto cumple las normas sobre prevención de incendios y normas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
 4. Reserva de espacios para aparcamientos y plazas de garaje, de conformidad con lo dispuesto en estas Normas.
 3. Planos, entre los que se incluirán:
 1. Emplazamiento, a escala mínima 1:2.000 y 1:500, copias de los planos oficiales, en los que se exprese claramente la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o privadas en que esté situada. En estos planos se acotarán las distancias de la obra al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicarán las alineaciones oficiales.

En dicho plano figurará cuando sea necesario las construcciones existentes en las fincas colindantes, con los datos suficientes para poder apreciar, en su caso, los posibles condicionantes que puedan derivarse, y

además se dibujará sobre la parcela para la que se solicita licencia, la edificación que se pretende realizar, indicando en números romanos el número de plantas de sus diferentes partes.

2. Topográfico del solar, en su estado actual a escala debidamente acotado, con referencia a elementos fijos de fácil identificación, figurando línea de bordillo si la hubiese, alineación que le afecte y edificaciones y arbolado existente.

En su caso, se presentará copia del plano correspondiente al Expediente de Alineaciones.

3. Plantas y fachadas, a escala con las secciones necesarias para su completa inteligencia, acotado, anotado y detallado, todo cuanto sea preciso para facilitar su examen y comprobación en relación al cumplimiento de las ordenanzas que fueran aplicables.
4. Presupuesto, que se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Baena.

En proyectos de demolición, reconstrucción y sustitución, se presentará documentación justificadora del cumplimiento de los derechos de realojamiento y retorno establecidos en la Disposición Adicional Cuarta del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, excepto su regla 2ª, aprobada como Ley de la Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 1/1997, de 18 de junio.

5. Etapas. Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento de los plazos de iniciación de las obras y de su duración máxima prevista, así como los plazos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes por el objeto del proyecto. Igualmente, se señalarán los plazos máximos de interrupción de las obras.

Para las obras de nueva edificación y las de reestructuración total, los plazos serán como mínimo los que resulten aplicables de las fases de realización del movimiento de tierras, forjado de suelo de planta baja y coronación.

2. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obra.

Artículo 3.5.9. Documentación específica de los proyectos de obras en edificios existentes

1. Los proyectos de obras en edificación existente contendrán, en todo caso:

1. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos característicos a efectos de la obra que se pretende. A fin de posibilitar la comparación del estado original con el resultante de la actuación proyectada.
 2. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la tipología del edificio pudieran introducir las obras.
 3. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
 4. Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de ruidos de especies protegidas con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.
2. Además las obras de restauración y rehabilitación contendrán los siguientes documentos:
1. Levantamiento del edificio en su situación actual.
 2. Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
 3. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran o rehabilitan acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
 4. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración o rehabilitación.

Cuando las obras de restauración o rehabilitación no afecten a la totalidad del edificio, podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar en función del alcance de la actuación.

3. Obras de conservación o mantenimiento. Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la situación original y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
4. Obras exteriores. Contendrán además la justificación de la solución proyectada como menos lesiva de la configuración y aspectos exteriores y de su homogeneidad con obras análogas.
5. Cuando la obra sea considerada de carácter menor, en los casos en que afecten de algún modo a fachadas de locales, a su acondicionamiento interior, y a todo lo que suponga refuerzo, reparación o construcción de elementos estructurales (pilares, entreplantas, etc...), requerirá proyecto firmado por técnico competente y visado, si así fuere reglamentario, por su Colegio Profesional.

Dicho proyecto contendrá toda la documentación necesaria para conocer la situación y estado de la edificación existente, el alcance de las obras con planos y presupuestos, y justificación pormenorizada de las soluciones adoptadas.

Artículo 3.5.10. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación

1. En general, los proyectos de nueva edificación deberán contener una separata suscrita por el solicitante de las obras y por el técnico proyectista, con el siguiente contenido:
 1. Memoria resumen de los datos cuantitativos y cualitativos básicos del proyecto determinantes del cumplimiento de la normativa urbanística y del uso a que se le destina.
 2. Plano de situación a escala 1:2.000.

En todo caso, los proyectos contendrán los documentos particulares que se señalan en los puntos siguientes.

2. Obras de reconstrucción. Se complementarán con la siguiente documentación:
 1. Levantamiento del edificio en su situación actual y descripción fotográfica del mismo.
 2. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.
 3. Cuando afecten a la estructura del edificio, se aportará documentación específica, suscrita por técnico competente, sobre estudios de las cargas existentes y resultantes, y de los apuntalamientos que hayan de efectuarse para la ejecución de las obras.

Artículo 3.5.11. Documentación específica de los proyectos de demolición

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la misma y, en todo caso, contendrán los siguientes documentos:

1. Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500.
2. Planos de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo a realizar así como dejar constancia de la arquitectura que se renueva.
3. Memoria técnica en la que se incluyan las precauciones a tomar en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.
4. Fotografías en las que se pueda apreciar el carácter de la obra a derribar o demoler. Las fotografías serán firmadas al dorso por el propietario y el técnico designado para dirigir la obra.
5. Comunicación de la aceptación del técnico designado para la dirección de las obras visado, en su caso, por el Colegio Profesional correspondiente.
6. Documentación gráfica y fotográfica que describa o no la existencia de nidos de especies protegidas, con propuesta de conservación o de alternativas de renidificación natural o artificial, de conformidad a lo establecido en estas Normas.

Sección 4ª. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 3.5.12. Definición y clases

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
 1. Obras civiles singulares.
 2. Actuaciones estables
 3. Actuaciones provisionales
3. Se definen como obras civiles singulares las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
4. Serán actuaciones estables cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

1. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
2. Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
3. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
4. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
5. Implantación fija de las casas prefabricadas o desmontables y similares.
6. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
7. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampanada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
8. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
9. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
10. Vertederos de residuos o escombros. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
11. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

12. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.
5. Son actuaciones provisionales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o precario, y particularmente las siguientes:
 1. Vallados de obras y solares.
 2. Sondeos de terrenos.
 3. Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 4. Ocupación de terrenos por recintos feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
 5. Ocupación de terrenos por otras instalaciones desmontables.

Artículo 3.5.13. Condiciones de los proyectos de otras actividades urbanísticas

1. Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.
2. Tendrán la consideración de obras menores, que no precisan proyecto técnico, las realizadas en la vía pública relacionadas con la edificación contigua, las pequeñas obras de reparación, adecentamiento de edificios, y las obras en solares y patios.

Sección 5ª. PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Artículo 3.5.14. Definición y clases

1. Se entienden por proyectos de actividades e instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:
 1. Proyectos de instalaciones de actividades. Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretenden implantar.
 2. Proyectos de mejora de instalación. Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 3.5.15. Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones
Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por

la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y actividades recreativas, en la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en Los Edificios y en cualquier otra legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva y justificativa.
2. Planos de situación del local dentro de la planta del edificio.
3. Planos de proyecto.
4. Presupuesto.

Asimismo se incluirá Declaración de la potencia de los motores a instalar y fotocopia del alta en la Impuestos de Bienes Inmuebles.

Sección 6ª. PROYECTOS DE MODIFICACIÓN DE USO

Artículo 3.5.16. Definición

Se entiende por modificación del uso el ejercicio en una finca de un uso distinto del obligado, según lo definido en estas Normas.

Artículo 3.5.17. Condiciones de los proyectos de modificación de uso

Con la solicitud de licencia para la modificación de uso se acompañará proyecto con el siguiente contenido:

1. Memoria justificativa pormenorizada del cumplimiento de las limitaciones establecidas en el vigente Plan General para el uso pretendido, con indicación de si el nuevo uso es admisible por el Planeamiento vigente.
2. Plano de situación de la finca a escala 1/2.000 con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en este situada.
3. Plano de emplazamiento a escala 1/500, en el que se exprese claramente la situación de la finca dentro del inmueble que ocupa.

Capítulo sexto. Instrumentos de protección

Sección 1ª. CLASES

Artículo 3.6.1. Clases de instrumentos de protección

1. Se consideran instrumentos genéricos de protección:
 1. Los Planes Especiales, elaborados con este fin.
 2. Las Normas Especiales de protección en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico Urbanístico.
 3. Los Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios de este Plan o de su planeamiento de desarrollo.
2. Se consideran instrumentos específicos de protección del Patrimonio Histórico y arquitectónico:
 1. Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio Histórico, tanto estatal como autonómica.
 2. Los regulados expresamente por estas Normas.

3. Se consideran instrumentos de protección del medio físico:
 1. Los previstos en la legislación ambiental vigente, tanto estatal como autonómica.
 2. Los Estudios de Impacto Ambiental, regulados en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Córdoba.
 3. Los Informes Sectoriales sobre material ambiental, solicitados por el Ayuntamiento.
4. Se consideran instrumentos de protección del medio urbano:
 1. La Ordenanza municipal de vallas publicitarias.
 2. Los Bandos municipales de ornato.
 3. Cualquier otra Ordenanza Especial en relación a dichos espacios o a sus elementos.

Sección 2ª. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE PROTECCIÓN

Artículo 3.6.2. Planes Especiales de Protección

1. Son los que tiene por objeto la protección, catalogación, mejora o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos aislados o genéricamente considerados comprendiendo, entre otros análogos:
 1. los espacios naturales.
 2. el paisaje.
 3. medio urbano, rural o natural.
 4. las vías de comunicación y sus zonas de protección.
2. Tendrán el contenido y determinaciones que establece el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Artículo. 3.6.3. Normas Especiales de Protección

Cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales, no requiera la redacción de Planes Especiales o como complemento de estos y de las presentes Normas, al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, podrán redactarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán en su caso los catálogos de los edificios o elementos afectados.

Artículo. 3.6.4. Catálogos Complementarios del Planeamiento

1. Cuando los Planes Especiales o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, yacimientos arqueológicos, jardines, parques naturales, paisajes y otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.
2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

Capítulo séptimo. Instrumentos de concertación

Artículo 3.7.1 Convenios urbanísticos

El Ayuntamiento de Baena podrá suscribir en el ámbito de sus competencias urbanísticas convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor desarrollo de la actividad urbanística.

La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de transparencia, publicidad y concurrencia.

Artículo 3.7.2. Clases de Convenios

Los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:

1. Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento.
2. La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

Las estipulaciones previstas en este último supuesto, sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por el Ayuntamiento, en otras Administraciones Públicas, de la potestad de planeamiento.

Artículo 3.7.3. Publicidad de los Convenios

El Ayuntamiento de Baena creará un registro y un archivo administrativos de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo se texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

El ejemplar custodiado en dichos archivos dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios. En virtud del derecho a la información y participación pública en el planeamiento y la gestión amparada por el art. 6 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar los registros y los archivos de Convenios Urbanísticos, así como a obtener certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicadas y custodiados.