

NORMAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES

TITULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 3.1.1. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad de suelo.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que éstas quedan subordinadas a los intereses generales.
2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente Plan y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.
3. En consecuencia, el presente Plan, para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.
4. El presente Plan garantiza en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.
5. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderán, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquéllos.
6. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.
7. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.
8. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

9. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización, Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 3.1.2. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elementos intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.
2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito del Conjunto Histórico el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando no existan afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.
3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizado, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, trasteros o a instalaciones técnicas, equipamientos y servicios.

Artículo 3.1.3. Régimen general de derechos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que estos sirven y en conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico.
2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.
3. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

Artículo 3.1.4. Régimen general de deberes.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos al siguiente régimen general de deberes:
 - 1.1. Deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
 - 1.2. Deber de conservación en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.
 - 1.3. Deber de conservar y mantener el suelo, y en su caso, la masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
 - 1.4. Deber de observancia de las normas sobre protección del medio ambiente.
 - 1.5. Deber de protección al patrimonio arquitectónico y arqueológico.
 - 1.6. Deber de cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.
 - 1.7. Deber de observancia de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
 - 1.8. Deber de sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.
2. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:
 - 2.1. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas de este Plan.
 - 2.2. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan o acuerdos que lo desarrolleen el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.
 - 2.3. Edificar los solares en los plazos dispuestos por el planeamiento y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.
 - 2.4. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.

- 2.5. Contribuir, en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
3. El contenido urbanístico legal de derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las presentes Normas.
4. La inobservación de cualquiera de los deberes urbanísticos, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

CAPITULO SEGUNDO. EL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

Artículo 3.2.1. Áreas de Reparto.

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

Artículo 3.2.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos.

1. *Aprovechamiento objetivo.*

Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

2. *Aprovechamiento medio.*

Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

3. *Aprovechamiento subjetivo.*

Es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipologías características, que expresa el contenido lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

3.1 El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.



- 3.2 El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con el noventa por ciento del aprovechamiento objetivo definido conforme al apartado 1 precedente.
- 3.3 El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo definido conforme al apartado 1 precedente, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

Para la determinación del Aprovechamiento Medio se han empleado unos coeficientes de ponderación deducidos del valor de los suelos, obtenidos de un estudio de mercado de todo el municipio, el cual se anexionó al documento de Aprobación Inicial. Para esta Aprobación Provisional, se ha optado en mantener los valores aplicados en la anterior aprobación para los usos residenciales no protegidos, los terciarios y los productivos, debido a la actual situación del mercado inmobiliario, todo ello tras el sondeo realizado, que refleja que prácticamente los valores aplicados en la Aprobación Inicial no han sufrido variación, a excepción del valor de repercusión de viviendas de protección oficial, que al incrementarse el Precio Básico lo que repercute en el Módulo de vivienda protegida y por tanto en el valor del suelo de esta clase de viviendas, ha generado un ajuste en el índice del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto del SUS-R, para conseguir el equilibrio establecido en el artículo 60.c de la LOUA. Por tanto, dichos coeficientes están basados en los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión valorativa se realiza hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de las propias previsiones de este Plan.

En el Suelo Urbano No Consolidado, no ha sido preciso calcular el coeficiente global del Sector, ya que al coincidir Área de Reparto con el Sector en cuestión, no ha sido necesario ponderar la localización de los distintos sectores, asignado coeficiente 1, al Uso y Tipología Característico (mayoritario), obteniendo los demás coeficientes por la división del valor de cada uso entre el valor del característico, con lo que se consigue un valor ponderado para las unidades de aprovechamiento del Área.

Por tanto, en el suelo urbano no consolidado se ha optado por no utilizar coeficientes de localización, por cuanto en la totalidad de los supuestos, las distintas actuaciones de área de reforma interior o sectores constituyen un área de reparto independiente.

En cambio, en el Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, al existir más de un Sector en las dos Áreas de Reparto propuestas, se ha calculado el coeficiente global del Sector, que nos indica el valor medio de dicho ámbito con respecto al uso característico de cada una de las Áreas de Reparto.

Al existir dos Áreas de Reparto, y por tanto, un uso y tipología característico, para cada una de ellas, los aprovechamientos tipos resultantes no son homogéneos al estar referidos a distintas unidades de aprovechamiento, aunque como se dijo anteriormente cumplen lo establecido en el citado Artículo 60.c de la LOUA, esto es que los valores de suelo bruto en ambas Áreas de Reparto no se diferencia en más de un 10%.

Artículo 3.2.3. Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

1. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.

El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del municipio que se establezcan para cada unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de las asumidas por la propiedad en los Convenios Urbanísticos de conformidad con la legislación territorial y urbanística vigente.

2. La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.
3. La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

CAPITULO TERCERO. EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

Artículo 3.3.1. Regulación normativa.

1. Los propietarios de las construcciones y edificaciones son los que están legalmente obligados a mantenerlas en debidas condiciones de seguridad, accesibilidad (TRL5/08), salubridad y ornato público, debiendo para ello ejecutar las obras y trabajos necesarios, según preceptúa la legislación aplicable.
2. La normativa sobre el deber de conservar las edificaciones en las referidas condiciones, la declaración de ruina y la Inspección Técnica de Edificios viene expresamente regulada en la Ordenanza Municipal de Conservación e Inspección Técnica de la Edificación, aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2006 y publicada su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga nº 206 de fecha 27 de octubre de 2006. De forma subsidiaria, y en lo no previsto en esa Ordenanza, será de aplicación la regulación normativa contenida en el presente capítulo.

Artículo 3.3.2. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones, instalaciones y terrenos.

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público.
2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública, respetando las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana, de acuerdo con lo previsto en la L.O.U.A. y demás normativa de aplicación.

Artículo 3.3.3. Contenido del Deber de Conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones mínimas de seguridad, salubridad, accesibilidad, y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.
2. A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

3. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.
4. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, a través de sus órganos de gestión, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.
5. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación se entiende sin perjuicio de los obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamientos.
6. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en la normativa de aplicación.
7. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 3.3.4. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad, Ornato y accesibilidad.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

1.1. En urbanizaciones:

- a) El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las distintas acometidas de suministro de los servicios públicos en correcto estado de funcionamiento, en los términos establecidos en la legislación sectorial vigente.
- b) En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de la persona o entidad ejecutora de la urbanización, la conservación de calzadas, aceras, redes de infraestructuras y servicios públicos y de los restantes elementos que configuren la urbanización, incluso las zonas verdes, espacios ajardinados, árboles de alineación y el mobiliario urbano.

1.2. En construcciones:

- a) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

- b) Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
 - c) Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas, instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
 - d) Condiciones de accesibilidad: A las edificaciones les será de aplicación tanto la regulación normativa contenida en el Artículo 9.5.8 de la presente normativa, como en el Decreto 72/1992, de 5 mayo por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía; la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y en la Ordenanza reguladora de la accesibilidad en el municipio de Málaga publicada en el BOP de Málaga de fecha 20 de febrero de 2004.
- 1.3. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles los condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.
- 1.4. En solares: Todo propietario, de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, salvo que a criterio municipal, por motivos de seguridad y/o salubridad se decida mantener sin vallado perimetral, de conformidad con lo establecido en la presente normativa, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, materiales de desechos, basura, desperdicios o defecaciones, así como libres de matojos, pintadas, mobiliario abandonado, carteles o pasquines publicitarios, cables de electricidad colgantes, desniveles de terrenos, de roedores o de cualquier clase de animales o cualesquiera otros elementos contaminantes.
2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 3.3.5. El Deber de Rehabilitación.

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:
 - 1.1. Los edificios incluidos en los diversos Catálogos de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que la desarrollen o complementen.
 - 1.2. Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.
 - 1.3. Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.
 - 1.4. Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen especial de protección.
 - 1.5. Los edificios declarados en situación legal de ruina urbanística, cuando el propietario haya optado por su completa rehabilitación.
2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.
3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.
4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueron necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligados a soportar, siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.
5. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:
 - 5.1. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.
 - 5.2. La imposición de multas coercitivas.
 - 5.3. La imposición de las sanciones que correspondan.

- 5.4. La expropiación forzosa del inmueble, de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico, cuando esta medida resulte accesoria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.
- 5.5. La colocación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso.

Artículo 3.3.6. Contenido Normal del Deber de Conservación.

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo o fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 3.3.7. Inspección Técnica de Edificios.

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de la Ordenanza Municipal de Conservación e Inspección Técnica de la Edificación indicada en el artículo 3.3.1 anterior.

Artículo 3.3.8. El Régimen General de la Declaración de Ruina.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. La declaración de ruina producirá inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, todo ello conforme a la regulación normativa contenida en la LOUA y las exigencias de la Ordenanza Municipal de Conservación e Inspección Técnica de la Edificación indicada en el artículo 3.3.1 anterior.

Artículo 3.3.9. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de Junio, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 3.3.10. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

1. **Vallado:** Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla según se determina en las presentes Normas, salvo lo dispuesto en el artículo 3.3.4 anterior.
2. **Tratamiento de la superficie:** Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan causar accidentes.
3. **Limpieza o salubridad:** El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 3.3.11. Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, de forma excepcional y con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:
 - 1.1. Descanso y estancia de personas.
 - 1.2. Recreo para la infancia.
 - 1.3. Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
 - 1.4. Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.
 - 1.5. Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compactado.

2. Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citadas en el apartado anterior.
3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.3.12. Deber de conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, corresponde a las Juntas de Compensación, propietario único o ente encargado de la ejecución de las mismas hasta su total ejecución y recepción de las mismas por el Excmo. Ayuntamiento y a partir de dicho momento, a este Ayuntamiento o a los propietarios agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación según los supuestos previstos en los artículos 153 y 154 de la LOUA.
2. Las condiciones mínimas de conservación de obras de urbanización comporta la conservación de calzadas, aceras, redes de infraestructura y servicios públicos, y la de los restantes elementos que configuran la urbanización, incluso las zonas verdes, espacios ajardinados, árboles de alineación y mobiliario urbano. También se incluye el mantenimiento de las correspondientes dotaciones locales, en su caso, en los términos que a tal efecto se establezca en la Ordenanza Municipal de Urbanización.
3. De igual modo, en los Polígonos Industriales existentes clasificados como suelo urbano y con uso global de actividades productivas por el presente Plan General, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.3.9 de las presentes normativas podrán formularse Planes Especiales de Mejora Urbana, que contendrán, entre otros documentos, un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios, así como la previsión de constituir Entidades Urbanísticas de Colaboración con ocasión de la formulación de los proyectos para ejecutar en ellos Actuaciones de Mejora Urbana.

CAPITULO CUARTO. PARCELACION URBANISTICA.

Artículo 3.4.1. Parcelación Urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística:
 - 1.1. En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.
 - 1.2. En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos humanos.
2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la LOUA y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos que lo desarrollan.
3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesidad.
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesidad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.
5. El Proyecto de Parcelación Urbanística, cuando se trámite como documento independiente, tendrá el siguiente contenido:
 - 5.1 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.
 - 5.2 Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
 - 5.3 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.
 - 5.4 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 inaprovechables según las condiciones señaladas por el Plan.

- 5.5 En su caso, propuesta de cédula urbanística de cada parcela resultante.
- 5.6 Certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constaren matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañando el título o títulos que acrediten el dominio.

Artículo 3.4.2. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

1. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.
2. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
3. Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
4. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 3.4.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado u ordenado.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado u ordenado mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.
2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

Artículo 3.4.4. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

1. En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, en el suelo con la clasificación de No Urbanizable y en el Urbanizable en la categoría de No Sectorizado, éste ultimo mientras no tenga aprobado su Plan de Sectorización y entrado en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.
2. El presente Plan establece en los tres artículos siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural de Plan General.

Artículo 3.4.5. Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable.

1. A los efectos del artículo 3.4.1, se entenderá por asentamiento humano aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
2. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquellos en los que se presente o concurra alguna de las siguientes características objetivas:
 - 2.1. Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.
 - 2.2. Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 metros asfaltados o compactos, con o sin encintado de aceras.
 - 2.3. Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.
 - 2.4. Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.
 - 2.5. Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.

- 2.6. Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.
- 2.7. Cuando varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

Artículo 3.4.6. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística los siguientes:

1. Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno o inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del artículo 3.4.1 anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.
2. La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicione y comprometan al adquiriente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.
3. Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en cualquier medio de difusión (periódicos, radio, internet, etc) relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.
4. Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengan precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por Instituto Andaluz de Reforma Agraria y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

Artículo 3.4.7. Acciones contra la parcelación ilegal.

La concurrencia de cualquiera de los indicios expresadas en los artículos anteriores en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas la vigente legislación urbanística.

CAPITULO QUINTO. INFORMACION URBANÍSTICA.

Artículo 3.5.1. Sobre los diversos tipos de consultas.

1. Consulta directa del planeamiento:

- 1.1. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación íntegramente del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.
- 1.2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones de los estudios de detalle aprobados, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.
- 1.3. Asimismo, el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados previsto en el artículo 2.2.1 de la presente normativa, en que se depositarán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados y se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos, que serán públicos, teniendo cualquier persona derecho a que se le manifiesten los libros del citado Registro y obtener certificación de su contenido.

2. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

3. Consulta urbanística mediante la emisión de informe:

- 3.1. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información. A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:1.000, como mínimo, del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa del área de reparto, unidad de ejecución o sector objeto de consulta.



Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información, en cuyo caso queda suspendido el plazo para su emisión, hasta su cumplimiento.

- 3.2. Las consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso directamente de su derecho a que se inicie el procedimiento correspondiente con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.
- 3.3. Cualquier solicitud de información urbanística que entrañe una propuesta de edificación previa a la solicitud de la preceptiva licencia de obras, planteada con el objeto de adaptar las determinaciones del planeamiento a las especiales características de las parcelas, o de los inmuebles en caso de que se pretenda la reforma o rehabilitación de éstos, requerirá la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, salvo que las ordenanzas específicas de este Plan o el planeamiento de desarrollo prevea otra cosa.

4. Cédula urbanística:

- 4.1 Mediante Ordenanza Municipal se creará y regulará la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurren en los terrenos comprendidos en el término municipal en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán, en el plazo que determine la Ordenanza y hasta que esta se apruebe, en el de dos meses, a solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo, y de cuantos otros datos de localización sean requeridos en dicha Ordenanza.

- 4.2 La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:
 - a) Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.
 - b) Clase y categoría del suelo en que se haya enclavada.
 - c) En su caso, Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente.
 - d) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
 - e) Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.

- f) Aprovechamiento objetivo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.
 - g) En su caso, Unidad de ejecución que estuviese delimitada y sistema de actuación aplicable.
 - h) Grado de ejecución de los deberes urbanísticos al tiempo de expedición de la cédula y plazos de los pendientes.
 - i) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.
 - j) Aprovechamiento subjetivo atribuible a la parcela en atención a su superficie y determinaciones de área de reparto.
- 4.3 La presentación de la cédula urbanística será obligatoria para solicitar las licencias que determine la Ordenanza Municipal.
- 4.4 El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.
- No obstante, la existencia de error en la información suministrada al interesado deberá ser considerada y su incidencia en cuantas resoluciones administrativas se adopten al respecto. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado.
5. Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la aclaración de aspectos relativos a las determinaciones del planeamiento que pudieran ser contradictorios, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la Administración Urbanística Municipal que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

Artículo 3.5.2. Consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del suelo urbanizable no sectorizado.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado tendrán derecho a formular a la Administración Urbanística consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos. El plazo máximo para responder a la consulta realizada será de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.