

TÍTULO III el régimen urbanístico del suelo y las edificaciones

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

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

1. El régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, según se establece en el artículo 7 del RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo, y en los términos dispuestos por la legislación territorial y urbanística. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que estas quedan subordinadas a los intereses generales, según se establece en la legislación.

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 Plan General 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. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable se garantizará el reparto de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y se asegurará 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 corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquellos.

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 los términos de la adjudicación correspondiente.

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, salvos 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 elemento 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 o de inmuebles catalogados.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizados, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos, trasteros hasta un máximo de diez (10) metros cuadrados por vivienda, o a las instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se imputará al cincuenta por ciento (50%). La dotación mínima de plazas de aparcamiento exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico.

4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado. No obstante, en el caso de actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, el propietario titular de un terreno con la calificación de uso público, podrá proponer la cesión gratuita a la Administración municipal como finca independiente del suelo y el vuelo de la parcela, y retener el dominio del subsuelo como finca independiente para su destino a aparcamiento de residentes, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. En todo caso, para la validez de esta propuesta se requiere la tramitación del expediente correspondiente donde conste la idoneidad de implantación del aparcamiento subterráneo en la zona.

Artículo 3.1.3 Régimen general de derechos.

1. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, según los artículos 8 y 9 del RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo.
2. 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.
3. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercerá 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.
4. 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.
5. En el título correspondiente a cada tipo de suelo se concreta la relación de derechos urbanísticos y según la situación en que se encuentre.

Artículo 3.1.4 Régimen general de deberes.

1. Con independencia de los deberes del ciudadano establecidos en el artículo 5 del RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo, los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:
 - a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
 - b. Conservar en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.
 - c. 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.
 - d. La observancia de las normas sobre protección del medio ambiente.
 - e. La protección el patrimonio arquitectónico y arqueológico.
 - f. Cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.

- g. Observancia de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
 - h. 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 y 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:
 - a. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas particulares del Plan.
 - b. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, 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.
 - c. 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.
 - d. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.
 - e. Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
 3. 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, la venta forzosa de los terrenos.
 4. En el título correspondiente a cada tipo de suelo se concreta la relación de deberes urbanísticos y según la situación en que se encuentre.

CAPÍTULO 2. LA PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 3.2.1 La regulación de la parcelación urbanística.

1. La formación de fincas y parcelas así como la relación entre ellas se regula con carácter general en el artículo 17 del RDL 2/2008, Texto refundido de la ley de suelo.
2. Se considerará como parcelación urbanística en las siguientes situaciones:
 - a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, a toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, a 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.

3. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General para cada tipo de suelo y en los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

4. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

5. 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 innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 3.2.2 Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Se consideran 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 una nueva 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 3.2.3 Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores 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 3.2.4 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, y hasta que tenga aprobado su Plan de Sectorización, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que 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 una parcelación urbanística.

2. En los artículos siguientes de estas Normas se establecen las medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar la realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

Artículo 3.2.5 Concepto de núcleo de población.

1. Según el concepto ya establecido constituirá un núcleo de población: Todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones.

2. En el modelo territorial establecido por este Plan General los núcleos de población a los que se incorporarán en su momento los que resulten de los desarrollos previstos en Suelo Urbanizable, son los siguientes:

_El núcleo principal formado por el Casco Histórico y sus extensiones, según se describe en la Memoria de Ordenación y se delimita en los Planos.

_El polígono I A Río San Pedro.

_Los núcleos rurales de Jarana, Meadero y Arquillos - Marquesado.

Artículo 3.2.6 Cumplimiento de las condiciones objetivas para evitar la formación de núcleos de población.

Con carácter general y según lo previsto en la legislación urbanística y en estas Normas, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en alguna de las condiciones objetivas señaladas en los artículos siguientes, para evitar la formación de nuevos núcleos de población.

Artículo 3.2.7 Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable.

1. A los efectos de lo previstos en estas Normas, se entenderá por asentamiento de población aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

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:

- a. Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.
- b. Acceso señalizado exclusivo y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a dos (2,00) metros, asfaltado o compactado, con o sin encintado de aceras.
- c. Servicios de infraestructura de agua potable o de 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 vengán aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.
- d. La situación de edificaciones a una distancia inferior a treinta metros entre ellas.
- e. La existencia de más de dos viviendas por hectárea o de tres viviendas en dos hectáreas.
- f. La existencia de centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.
- g. Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.
- h. Utilización de una o varias parcelas 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.
- i. Cuando varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o estén situada en distancia inferior a cien (100,00) metros del borde de la misma.

Artículo 3.2.8 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:

- a. Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.
- b. La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.
- c. 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 periódicos o radio, 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.
- d. Cuando las segregaciones lleven aparejadas, o vengán precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no estén suscrita por técnico competente y debidamente aprobada por el Servicio correspondiente de la Consejería de Agricultura y no se corresponda con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características según la zona geográfica.

Artículo 3.2.9 Acciones contra la parcelación ilegal.

La concurrencia de cualquiera de los indicios expresados 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 en la vigente legislación urbanística.

CAPÍTULO 3. LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 3.3.1 Las Licencias de obras.

1. La solicitud de Licencia necesitará la presentación de un Proyecto donde se describan suficientemente las obras que se pretenden realizar redactado por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, debiendo acreditarse el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en cada caso, en obras de nueva planta o reformas.

2. El proyecto técnico será necesario en los casos de obras de nueva planta, ampliaciones y demoliciones; reformas, restauraciones o sustituciones parciales y cuando afecten a la estructura del edificio, aspecto exterior y organización interior. Se exigirá también en el caso de urbanizaciones complementarias, así como en las adecuaciones de locales de uso público y cambios de actividad en los existentes.

3. Las actuaciones en edificios o instalaciones que no precisen proyecto técnico por tener la consideración de obra menor deberán acompañar a la solicitud de Licencia una memoria descriptiva de la obra a realizar, documentación gráfica en su caso y presupuesto estimado.

4. Las licencias de usos en la edificación o de aperturas, se tramitarán por el procedimiento establecido en la vigente legislación urbanística, ambiental y en la correspondiente de régimen local, con carácter simultáneo a la de obra o acreditando previamente las condiciones urbanísticas del local donde se pretenda realizar.

5. En todos los casos donde se pueda afectar al Patrimonio Arqueológico se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 7.4.18 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 3.3.2 Licencias para obras y usos de naturaleza provisional.

1. A partir de la vigencia del Plan General no se admitirán usos provisionales salvo los ya existentes. No obstante en los ámbitos de suelo urbano y urbanizable pendientes de desarrollo urbanístico, donde no hubiera dificultad para su ejecución, podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrían de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos:

- a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.
- b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
- c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.
- d. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

3. En el procedimiento de autorización se observarán las siguientes exigencias:

- a. Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.
- b. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - b.1. Prestación de fianza en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, cesación de los usos, así como restauración de los terrenos

b.2. Acreditación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia

Artículo 3.3.3 Los diversos tipos de consultas urbanísticas.

1. Consulta directa del planeamiento:

- a. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante 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.
- b. El Libro-Registro previsto en el Artículo 40.1 de la LOUA, será de libre acceso a cualquier interesado. En dicho registro se depositarán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados y se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

2. Consultas previas:

La consulta previa a la petición de licencia podrá formularse por escrito respecto a 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:

- a. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, parcela o inmueble, incluida o no en 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. 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.
- b. Las consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso directamente de su derecho a que se incoe 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.

4. Cédula urbanística:

- a. La cédula urbanística es el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca, parcela o inmueble que se encuentre comprendido en el término municipal. Las cédulas se expedirán, en el plazo de dos meses, desde la solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo, plano catastral, copia de escrituras o nota simple registral y de cuantos otros datos de localización pudieran ser requeridos.
- b. La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:
 - b.1. Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.
 - b.2. Clase y categoría del suelo en que se haya enclavada.
 - b.3. Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente, en su caso.
 - b.4. 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.
 - b.5. 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, en su caso.
 - b.6. 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.
 - b.7. Unidad de ejecución que estuviese delimitada y, sistema de actuación aplicable.
 - b.8. Grado de cumplimiento de los deberes urbanísticos al tiempo de expedición de la Cédula y plazos de los pendientes.
 - b.9. Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.
 - b.10. En su caso aprovechamiento subjetivo atribuible a la parcela en atención a su superficie y determinaciones de área de reparto.

- c. 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 valorada 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 por los daños efectivamente sufridos, sin lucro cesante, a lo que se determine por los Tribunales.

3. Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la aclaración de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la Administración Urbanística Municipal que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

4. 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.

CAPÍTULO 4. EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.

Artículo 3.4.1 Régimen General de uso y conservación de las edificaciones y terrenos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplimentar las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.
3. Estarán también obligados los propietarios incluidos en unidades de ejecución que tengan constituida una Entidad Urbanística de Conservación, a los deberes específicos de mantenimiento allí comprometidos.

Artículo 3.4.2 Obligación genérica 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 de seguridad, salubridad 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 necesarios 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, 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 las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamientos urbanos.

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 las presentes Normas.

7. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 3.4.3 Condiciones mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

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

a. En urbanizaciones. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento y de acuerdo a las disposiciones correspondientes al Título de las Normas generales de la urbanización. En los casos que no se encuentren recepcionadas las obras, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

b. En construcciones. Las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, son las que se recogen en los capítulos correspondientes del Título de las Normas generales de la edificación.

c. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.

d. En solares. El propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones

mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante la Ordenanza municipal correspondiente.

Artículo 3.4.4 El Deber de Rehabilitación.

1. El deber de rehabilitación, según la finalidad recogida en el apartado siguiente, será exigible en todo caso a los propietarios de:

- Los edificios incluidos en el Catálogo de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
- Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.
- 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.

2. 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.

3. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma.

4. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:

- La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.
- La imposición de las sanciones que correspondan.
- La expropiación forzosa del inmueble, de conformidad con la legislación urbanística o de protección del patrimonio histórico, cuando esta medida resulte necesaria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.
- La inclusión del inmueble al régimen de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso

Artículo 3.4.5 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 a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 3.4.6 La intervención pública en los deberes de conservación y rehabilitación.

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deterioradas, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón de la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

- a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.
- b. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- c. La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.

3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrá exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación.

4. Los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario hiciese un uso contrario o no permitido para los mismos, lo pusiesen en peligro de destrucción, total o parcial, o deterioro grave, o se desatendiera el deber de conservación o rehabilitación, podrán ser expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad o por razón de utilidad pública, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística y, en su caso, de protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

Artículo 3.4.7 La Inspección Técnica de las edificaciones.

Los propietarios de construcciones y edificaciones de más de cincuenta (50) años, deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de

la legislación urbanística y las que se recojan en la Ordenanza Municipal de Inspección Técnica de Edificaciones que se apruebe con posterioridad.

Artículo 3.4.8 La conservación de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural. Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación del Patrimonio Histórico.

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

Artículo 3.4.9 Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan General.

1. Los propietarios de bienes integrantes del Catálogo tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidos en las normas urbanísticas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.

3. Se establecerán mediante la Ordenanza correspondiente y modificación en su caso de la vigente sobre Tasas e impuestos, las medidas de apoyo a la rehabilitación de los citados bienes integrantes del patrimonio catalogado.

Artículo 3.4.10 El Régimen General de la Ruina.

1. 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. A los bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz les será de aplicación lo previsto en los artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007.

2. La declaración de ruina producirá entre otros efectos la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

- a. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de

estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, sea superior al cincuenta por ciento 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.

b. Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:

b.1. La acreditación por el propietario del cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.

b.2. La comprobación de que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.

b.3. La comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.

7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 3.4.11 La ruina inminente.

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.

2. En el caso de que se trate de bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andalúz o que se encuentren incluidos en el ámbito del Conjunto Histórico, les será de aplicación lo previsto en los artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007.

3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación y por la posible responsabilidad de su propietario.

Artículo 3.4.12 Conservación de la urbanización.

1. La conservación de la urbanización durante el proceso de ejecución de las distintas actuaciones urbanísticas y mientras no se encuentren totalmente concluidas, corresponderá a las personas y entidades interesadas en los correspondientes expedientes de gestión urbanística.

2. En los nuevos sectores de suelo urbanizable será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación. Esta misma obligación se podrá extender a los ámbitos de suelo urbano no consolidado. En todos los casos deberá estar constituida antes de la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento.

3. De igual modo, en los polígonos industriales existentes clasificados como suelo urbano, de oficio podrá delimitarse ámbitos por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, con el único efecto de constituir entidades urbanísticas de conservación. De la misma forma se considerará con la ocasión de la formulación de los proyectos para ejecutar en ellos Actuaciones de Mejora Urbana.

4. A iniciativa particular podrá llevarse a cabo dicho procedimiento, con independencia del uso global del ámbito, o de oficio por el Ayuntamiento.