

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE BAILÉN (JAÉN) SECRETARÍA GENERAL

- 614** *Aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector SUNP-2 del P.G.O.U. de Bailén y publicación de las Ordenanzas urbanísticas incluidas en el mismo.*

Edicto

Don Luis Mariano Camacho Núñez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Bailén.

Hace saber:

Que por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 26 de enero de 2006 fue aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector SUNP - 2 del P.G.O.U. de Bailén a instancia de la Junta de Compensación de dicho sector, que ha sido inscrito y depositado en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número de registro 999, en la Sección Instrumento de Planeamiento del Libro de Registro de Bailén, de la unidad registral de Jaén, e inscrito en el Libro Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Bailén con el número 9, por lo que, mediante el presente edicto y en cumplimiento del artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local se publica el siguiente texto del articulado integro de las ordenanzas urbanísticas incluidas en dicho plan parcial.

“ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE ORDENANZAS REGULADORAS

PREÁMBULO

TITULO I. GENERALIDADES

TITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

TITULO III. ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1. ESTUDIOS DE DETALLE

CAPÍTULO 2. PARCELACIONES.

CAPITULO 3. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

TITULO IV. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES

CAPITULO 3. CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES.

TITULO V. ORDENANZAS PARTICULARES

CAPÍTULO 1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

CAPÍTULO 2. EDIFICACIONES DOTACIONALES Y SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

TÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS SOBRE LA GESTIÓN.

DISPOSICIÓN FINAL.

Preámbulo

El presente Plan Parcial de Ordenación del Sector del Suelo Urbanizable No Programado S.U.N.P.-2 de Bailén del vigente Plan General Municipal de Ordenación de Bailén establece la ordenación urbanística pormenorizada de los suelos vacíos en el Charco de la Gallina, con la finalidad de procurar la implantación de un desarrollo residencial previsto en el P.G.O.U., y que se ha formulado conforme a los siguientes criterios:

1. El de facilitar su correcta integración territorial en la estructura general y orgánica establecida en el planeamiento general respetando tanto sus limitaciones, como concretando los objetivos establecidos por éste para el sector mediante la formulación de una propuesta de ordenación pormenorizada inspirada en aquellos.

2. El establecimiento de una ordenación viable que pueda ser desarrollada por la iniciativa privada a la que el Plan General confía su materialización contribuyendo así al progreso económico y social del municipio.

Los objetivos que se establecen con la ordenación urbanística de este sector son:

- Desarrollar el Plan General Municipal de Ordenación en el ámbito territorial de la actuación, mediante su ordenación detallada.

- Responder adecuadamente a la demanda de suelo de características residencial en el municipio de Bailén.

- Desarrollar las condiciones fundamentales y características de la actuación, de forma que constituya una unidad urbanística elemental en la estructura general que el planeamiento superior prevé, y con las dotaciones, servicios y equipamientos adecuados a los usos futuros.

- Señalar los usos y niveles de intensidad en todo el ámbito del sector, teniendo en cuenta lo establecido en el Plan general.

- Facilitar los esquemas de las redes fundamentales de infraestructuras de servicios.

- Facilitar la ejecución del planeamiento sin necesidad de acudir a grandes inversiones en la ejecución de los sistemas generales, posibilitando, por tanto, las inversiones privadas sin condicionarlas a las inversiones públicas. Con la finalidad de procurar el mejor cumplimiento de dichos objetivos se formulan las presentes Ordenanzas que pretenden integrarse pacíficamente con las normas urbanísticas del vigente Plan General a fin de evitar inseguridades jurídicas y favorecer su pronta asimilación por todos los llamados a aplicarlas.

Título I. Generalidades

Artículo 1. Objeto.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a la Ley 7/2002, de forma coherente y compatible con sus determinaciones. (Art. 23).

Tienen por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Se ajustará a las disposiciones reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. (Art. 24).

Además establecen el régimen jurídico del uso y de la edificación en el ámbito del Sector del Suelo Urbanizable No Programado S.U.N.P.-2, conforme a las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Bailén.

Artículo 2. Ámbito.

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación en el ámbito territorial del sector S.U.N.P.-2, delimitado en el Plan General.

Artículo 3. Naturaleza.

El presente Plan Parcial de Ordenación posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística efectúa a los instrumentos de ordenación.

Artículo 4. Vigencia.

El Plan Parcial de Ordenación tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Artículo 5. Efectos de la aprobación.

El presente Plan Parcial de Ordenación, una vez publicada su aprobación definitiva o, en su caso, la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento, producirá los efectos contenidos en el artículo 34 de la Ley actual.

Artículo 6. Obligatoriedad.

El presente Plan Parcial de Ordenación obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 7. Documentación del Plan Parcial de Ordenación.

El presente Plan Parcial de Ordenación consta de los siguientes documentos:

Memoria:

- Memoria de Información y de Ordenación.
- Estudio Económico y Financiero.

Normas Urbanísticas

Planos:

- Planos de Información.
- Planos de Proyecto.

Los distintos documentos del Plan Parcial de Ordenación integran una unidad coherente, siendo todos vinculantes, en función del alcance de sus contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos, y deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos establecidos en la Memoria y en el Preámbulo de las presentes Ordenanzas.

Artículo 8. Interpretación.

Las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (art. 3.1. Código Civil).

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.

No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Bailén, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Los órganos urbanísticos competentes del Ayuntamiento de Bailén, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 1.2.2. de las Normas Urbanísticas vigentes del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 9. Definiciones.

En el marco del presente Plan Parcial de Ordenación se adoptan las siguientes definiciones para los distintos términos y conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas:

Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

Superficie de la parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Solar: Es la parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan Parcial de Ordenación, y al artículo VIII.1.10 de las Normas del Plan General.

Alineación exterior: Es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineación y Rasantes del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Línea de edificación: es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

Alineación interior: Es la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

Fondo edificable: Es la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Plano de fachada o fachadas: es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

Medianería o fachada medianera: Es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Alineación virtual en planta superior: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Separación a linderos: Es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

Retranqueo: Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

Área de Movimiento de la edificación: Es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Rasante: Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

Ocupación o superficie ocupada: Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

Superficie ocupable: Es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

Coeficiente de ocupación: Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Superficie libre de parcela: Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

Superficie edificada por planta: Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

Superficie edificada total: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Superficie útil: Es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

Superficie edificable: Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Coeficiente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2/t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2/s).

Sólido capaz: Es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento,

dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Altura del edificio: Es la dimensión vertical del sólido capaz.

Planta: Es toda superficie horizontal practicada y cubierta.

Semisótano: Es aquella planta en que toda o más del 50% de la superficie edificada, tiene el plano del suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de esa cota.

Sótano: Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

Patio: Es todo espacio no edificado delimitando por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

Título II. Régimen Urbanístico del Suelo

Artículo 10. Calificación detallada.

Los usos regulados en el presente Plan Parcial de Ordenación son:

Uso residencial, que es el destinado a vivienda, y que en el sector está compuesto en exclusiva por el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar, que es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otra vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.

Uso Equipamiento y Servicios Públicos, que es aquel que tiene por finalidad la de proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

En el sector se permiten los siguientes usos pormenorizados, de acuerdo con la definición del artículo X.8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

- E: Educativo
- SC: Socio-cultural
- RG: Religioso.
- SA: Sanitario-asistencial
- D: Deportivo.
- PA: Administrativo público.
- SU: Servicios Urbanos.
- SI: Servicios infraestructurales.

A todos estos usos les serán de aplicación las disposiciones establecidas en el Capítulo 4, Título IX de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Uso de espacios libres, que comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar al sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas. Se regirá por las disposiciones contenidas en el Capítulo 5, Título IX, de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Uso de Transporte e Infraestructuras Básicas, que comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía telefonía, etc. Se regirá por las disposiciones contenidas en el Capítulo 6, Título IX de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Título III. Estudios de Detalle, Parcelaciones y Proyecto de Urbanización

Capítulo 1. Estudios de Detalle

Artículo 11. Condiciones generales.

Los Estudios de Detalle según los arts. 15 de la L.O.U.A. y el 65 del R.P. podrán formularse con la finalidad de:

Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el presente Plan Parcial de Ordenación y con las condiciones que aquí se fijan.

Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstos en el presente Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Ordenanzas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada unidad de Estudio de Detalle en desarrollo de las determinaciones del presente Plan.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de la ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquéllas.

En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 12. Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle.

En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de lo establecido en el artículo anterior.

- Distribuir la entera edificabilidad asignada.
- No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.
- No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso.
- En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

- No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten (y, en su caso, tratarlas como fachadas nobles), retranqueándose de los lindes y medianeras para hacer las cuatro fachadas con viviendas exteriores.
- Tratar las medianeras existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con revocos pintados, dibujos, pinturas o motivos escénicos, a presentar a la Gerencia Municipal de Urbanismo quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.
- No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.
- Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentran y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.
- Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.
- Los cerramientos o vallados de las propiedades privadas recayentes a un espacio público liberado por un Estudio de detalle, tendrán las características que se señalan en estas Ordenanzas.
- Las alienaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alienaciones de las edificaciones contiguas existentes.

Capítulo 2. Parcelaciones

Artículo 13. Parcelación.

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial de Ordenación.

La parcela mínima será la establecida en cada caso en las normas particulares del presente Plan Parcial de Ordenación.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 14. Segregación y agregación de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

Artículo 15. Proyectos de Parcelación.

Los proyectos de parcelación contendrán la documentación requerida en el artículo II.2.6.4 de las Normas Urbanísticas vigentes del Plan General de Ordenación Urbana de Bailén.

Capítulo 3. Proyecto de Urbanización

Artículo 16. Desarrollo.

El presente Plan Parcial de Ordenación se desarrollará mediante la formulación de un único Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de su ejecución en fases.

Artículo 17. Documentación.

El Proyecto de Urbanización incorporará la documentación exigida en el artículo II.3.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Bailén.

Artículo 18. Prescripciones técnicas.

En todo caso, el Proyecto de Urbanización respetará las prescripciones técnicas establecidas en el Título VI, Sección 4ª de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Bailén y las determinaciones establecidas en la Memoria y los Planos de este Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 19. Gastos de urbanización.

A los efectos de determinar los costes de urbanización y su repercusión proporcional a los distintos propietarios de la unidad de ejecución en el desarrollo del sistema de actuación previsto, los gastos de urbanización incluirán los siguientes conceptos:

- Obras de vialidad, comprendiendo las de movimiento de tierras, explanación, compactación, afirmado y pavimentación de las calzadas, Acerados, encintados y construcción de las canalizaciones en el subsuelo para los distintos servicios.
- Obras de instalación y funcionamiento del suministro de agua potable y su distribución domiciliaria, instalación de hidrantes contra incendios y de riego, así como las de saneamiento, pluviales y aguas negras, que incluyen la construcción de los colectores generales, en la proporción que le corresponda al sector.
- Obras de suministro, conducción y distribución de energía eléctrica, así como la instalación completa de alumbrado público y de los servicios de telefonía y telecomunicaciones que se prevean.
- Obras de urbanización, plantación y jardinería de los espacios libres y vías públicas, incluyendo su amueblamiento urbano.
- Redacción técnica del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación detallada, el Proyecto de Urbanización y el presente Plan Parcial de Ordenación.
- Gestión del sistema de actuación previsto, incluidos los gastos financieros.
- Indemnizaciones que procedan legalmente a favor de titulares de derechos afectados por la ejecución del planeamiento y que sean incompatibles con éste.
- Primera implantación de los servicios de recogida domiciliaria de residuos sólidos urbanos y del transporte público.

Título IV. Ordenanzas Generales de la Edificación

Capítulo 1. Aplicación y Disposiciones Generales

Artículo 20. Aplicación.

Estas Ordenanzas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del sector.

Artículo 21. Superficie libre de parcela.

Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento, que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Artículo 22. Cómputo de la superficie edificada.

Para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio, tal y como se indica en las condiciones del artículo VIII.1.20 de las Normas Urbanísticas del Plan General

Artículo 23. Altura.

La altura máxima es la señalada en las Ordenanzas para cada zona con valor límite de la altura de la edificación.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en el artículo VIII.2.7. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Bailén.

De igual forma será de aplicación los criterios establecidos en el artículo VIII.2.4. del Plan General para el establecimiento de la cota de referencia para la medición de la altura.

Artículo 24. Sótanos.

La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

Artículo 25. Entreplantas.

Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo 26. Áticos.

Salvo disposición en contra de las Ordenanzas Particulares de cada zona, los áticos se admitirán en las condiciones establecidas en el art. VIII.2.10. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 27. Patios.

Salvo que las Ordenanzas Particulares de cada zona establezcan otra regulación los patios se ajustarán a los parámetros establecidos en el artículo VIII.3.9. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Capítulo 2. Condiciones Comunes

Artículo 28. Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Capítulo 3 del Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Bailén.

Artículo 29. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Capítulo Quinto del Título Sexto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Bailén.

Artículo 30. Condiciones de Seguridad y accesibilidad en los edificios.

Igualmente serán de aplicación las disposiciones que sobre esta materia se establecen en la Sección 5ª del capítulo 3 del Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Bailén.

Capítulo 3. Condiciones Estéticas y Ambientales

Artículo 31. Consideración y armonización de las construcciones con el entorno.

Las obras de nueva edificación se proyectarán tomando en consideración la topografía del terreno; minimizando los movimientos de tierras, igualmente tendrán en cuenta la posición del terreno respecto de hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

Artículo 32. Fachadas.

Todas las fachadas del edificio, incluidas las laterales y traseras, se tratarán en composición y materiales con la debida dignidad y en consonancia con las fachadas denominadas principales.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición elegidos.

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Los paños medianeros que pudieran quedar al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractora, podrá sobresalir más de treinta centímetros del plano de fachada exterior, sin perjudicar la estética de la misma.

Los cuerpos salientes permanentes y no permanentes se regularán por lo establecido en los artículos VIII.4.8, VIII.4.9., VIII.4.9.10., VIII.4.11. y VIII.4.12.de las Normas Urbanísticas del Plan General.

La licencia para uso de elementos publicitarios llevará implícita la obligación de limpiar los espacios de la vía pública que se hubiesen utilizado y de retirar, dentro del plazo autorizado, los elementos publicitarios y sus correspondientes accesorios.

Artículo 33. Cerramientos.

Los cerramientos de las parcelas a vías o espacios libres públicos de altura máxima a 250 centímetros, teniendo en cuenta lo que para ello indica el art. VIII.4.14. del presente Plan General de Bailén.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 34. Cubiertas.

Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, admitiéndose las planas siempre que no ocupen una superficie superior al 30% de la cubierta.

Artículo 35. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres interior de parcela.

Los espacios libres interiores principales y traseros no se diferenciaron en lo relativo a sus calidades y acabados.

Los espacios libres interiores de las parcelas deberán ajardinarse y arbolarse, y urbanizarse íntegramente.

Si existieran espacios ajardinados y arbolados, sobre ellos se procurará situar el espacio libre privado correspondiente, debiendo conservarse y mantenerse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Deberán realizarse plantaciones de especies arbóreas, con un mínimo de uno cada 25 m² del espacio libre de la parcela.

Artículo 36. Creación de zonas verdes

1. Los promotores de proyectos que ejecuten el planeamiento deben, sin excepción, incluir en ellos uno parcial de jardinería, si estuviere prevista su existencia, en el que se describan, diseñen y valoren detalladamente todas las obras, instalaciones y plantaciones que integren las zonas verdes o ajardinadas y los árboles a plantar.

2. Los promotores de proyectos a que se refiere el párrafo anterior deberán entregar al Municipio, con los planos auxiliares del proyecto, uno que refleje, con la mayor exactitud posible, el estado de los terrenos sobre los que se pretende la actuación, situando en el mismo todos los árboles y plantas, con expresión de su especie.

3. Los proyectos parciales de jardinería, a los que se refiere el presente artículo contarán, como elementos vegetales, con plantas, árboles y arbustos, preferentemente autóctonos y adaptados a las condiciones de climatología y suelo.

Artículo 37. Protección a los vegetales.

Los promotores de proyectos que desarrollen el presente Plan Parcial de Ordenación procurarán el máximo respeto a los árboles y plantas existentes, y los que hayan de suprimirse forzosamente serán repuestos en otro lugar, a fin de minimizar los daños al patrimonio vegetal del municipio.

Los propietarios de zonas verdes, aún no cedidas al ayuntamiento, y las entidades urbanísticas colaboradoras están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, limpieza y ornato.

Igualmente están obligados a realizar los adecuados tratamientos fitosanitarios preventivos.

El arbolado podrá ser podado en la medida que sea necesario para contrarrestar el ataque de enfermedades, o cuando exista peligro de caída de ramas o contacto con infraestructuras de servicio.

Artículo 38. Protección de los árboles frente a obras públicas.

En cualquier obra o trabajo público o privado que se desarrolle en el Plan Parcial de Ordenación y en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, dichos árboles deben protegerse a lo largo del tronco en una altura no inferior a los 2 metros desde el suelo y en la forma indicada por el servicio municipal competente. Estas protecciones serán retiradas una vez acabada la obra.

Artículo 39. Vertidos.

1. Se consideran vertidos a los efectos de esta Ordenanza los que se realicen directa o indirectamente en las instalaciones municipales.

2. Se entiende por vertido directo el realizado inmediatamente a la red de alcantarillado, y por indirecto, el que no reúna esta circunstancia pero requiere en cualquier momento o fase la intervención municipal para su evacuación o depuración.

Artículo 40. Clases de vertidos.

1. A los efectos de esta Ordenanza se consideran vertidos domésticos o asimilados a domésticos, las evacuaciones de aguas residuales que proceden de las viviendas, oficinas o locales comerciales y que en su composición corresponde a la contaminación derivada de usar el agua para la higiene personal, necesidades fisiológicas, preparación de alimentos y de la utilización de electrodomésticos. La solicitud y autorización de estos vertidos se entenderá otorgada al formalizarse el contrato de suministro de agua potable procedente de la red municipal.

2. Se consideran vertidos no domésticos las evacuaciones de las aguas residuales cuya

composición difiere de la contaminación que corresponde a la que se deriva de la actividad doméstica o asimilada a ella.

3. Si el agua de la que deriva un vertido no procede de la red municipal requerirá una declaración y autorización expresa a tal efecto.

Artículo 41. Autorización de vertidos no domésticos.

Todo vertido no doméstico, directo o indirecto, deberá ser autorizado previamente por el Ayuntamiento o empresa concesionaria, conforme al procedimiento y condiciones establecidas en la correspondiente Ordenanza Municipal.

Artículo 42. Vertidos sin autorización.

Cuando se compruebe la existencia de un vertido sin autorización se procederá a incoar el correspondiente expediente sancionador, sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal o administrativa en que hubieran podido incurrir los causantes de los mismos.

Artículo 43. Prohibiciones de vertidos.

1. Quedan prohibidos los vertidos, directos o indirectos al alcantarillado, de todos los compuestos o materias, que de forma no exhaustiva, se señalan a continuación: Mezclas explosivas, grasas o aceites de cualquier tipo, tejidos animales, estiércol, huesos, pieles, tripas o carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, piedras, metales, vidrios, paja, virutas, recortes de césped, trapos, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, materiales coloreados, pinturas en general o sus residuos, disolventes, cualquier sólido de tamaño superior a 1,5 cm en cualquiera de sus dimensiones y en general cualquier sustancia que pueda dañar las instalaciones de alcantarillado o de depuración de aguas residuales.

2. Queda así mismo prohibida la creación de pozos ciegos para el vertido de aguas residuales y la realización de vertidos por infiltración o inyección al subsuelo.

Artículo 44. Limitación a la contaminación de las aguas por nitratos y otros fertilizantes.

Al objeto de proteger y mejorar la calidad del acuífero se limitará el empleo de fertilizantes nitrogenados de origen tanto orgánico como inorgánico, estándose a lo establecido por el Real Decreto 261/1996 de 16 de febrero, sobre protección de las aguas contra la contaminación producida por los nitratos procedentes de las fuentes agrarias.

Artículo 45. Protección frente a los ruidos y vibraciones.

1. No se permitirá el uso de máquinas o aparatos que puedan producir molestias a los habitantes de la urbanización.

2. Los accesorios mecánicos o eléctricos de la construcción serán silenciosos y dotados de sistemas que aislen las vibraciones, en caso contrario se someterán a horario restringido.

Artículo 46. Protección frente a humos y olores.

1. Para la protección frente a humos y olores se prohíbe la eliminación de residuos de la construcción, rastrojos o residuos agrícolas, de jardines o forestales y, en general, todo tipo de residuos mediante quema, debiendo ser retirados y conducidos a vertedero controlado o centro de transformación de residuos autorizado.

2. Si durante la fase de construcción se produjeran emisiones por polvo se actuará pulverizando agua sobre la zona de emisión a fin de minimizar la propagación del polvo.

Artículo 47. Retirada de escombros.

Las personas o entidades que realicen obras en la vía pública con motivo de canalizaciones u otras actividades, deben retirar los escombros y sobrantes en las 24 horas siguientes a la terminación de los trabajos. Los escombros retirados serán depositados en su totalidad en escombreras legalmente constituidas o en centros debidamente autorizados para el tratamiento de estos residuos.

Artículo 48. Operaciones de carga y descarga.

Los titulares de establecimientos, frente a los cuales se realicen operaciones de carga y descarga, deberán proceder, cuantas veces fuese preciso, al lavado complementario de las aceras, para mantener la vía pública en las debidas condiciones de limpieza y, así mismo, siempre que lo ordenen los agentes de la autoridad municipal.

Artículo 49. Residuos y basuras.

Se prohíbe arrojar o depositar residuos, desperdicios y en general cualquier tipo de basuras en las vías públicas o privadas, en sus accesos y en los solares o fincas valladas o sin vallar, debiendo utilizarse siempre los contenedores y los recipientes destinados al efecto.

Artículo 50. Lavado de vehículos y manipulación de residuos.

1. Queda prohibido realizar cualquier operación que pueda ensuciar las vías públicas, y de forma especial, el lavado y limpieza de vehículos y la manipulación o selección de los desechos o residuos sólidos urbanos.

2. Queda prohibido realizar operaciones de mantenimiento de vehículos y maquinaria, así como cambios de aceite o engrasado.

Artículo 51. Solares.

1. Los propietarios de solares que lindan con la vía pública deberán vallarlos con cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, mantenerlos libres de residuos y en condiciones de higiene, seguridad y ornato.

2. La prescripción anterior incluye la exigencia de la desratización y desinfección de los solares.

3. La altura de las vallas no será inferior a dos metros, y se construirán con materiales resistentes e incombustibles que garanticen su estabilidad y conservación, respetando la normativa de la planificación urbanística vigente.

4. Si por motivo de interés público fuese necesario asumir subsidiariamente las obligaciones del propietario, el Ayuntamiento podrá acceder a los solares de propiedad privada derribando las vallas cuando se haga necesario. El Ayuntamiento imputará a los propietarios los costos del derribo y reconstrucción de la valla afectada.

Titulo V. Ordenanzas Particulares

Capítulo 1. Vivienda Unifamiliar

Artículo 52. Ámbito y tipología.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Ordenación.

Responde a la tipología de edificación aislada, adosada o pareada, destinada a vivienda unifamiliar.

Sección 1ª: Condiciones de Uso

Artículo 53. Uso característico.

El uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar en grado I.

Artículo 54. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

1. Productivo: Comercial en categoría I y situación de planta baja. Oficinas y despachos profesionales.
2. Equipamientos y Servicios Públicos: todos sus usos pormenorizados, excepto servicios urbanos e infraestructurales.

Sección 2ª: Condiciones de la Edificación

Artículo 55. Condiciones de la parcela.

Se establecen los siguientes valores para la parcela mínima:

Superficie mínima de cien (100) metros.

Longitud mínima de lindero frontal de seis (6) metros.

Artículo 56. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior.

1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior no será menor de tres (3) metros. Se establecen las siguientes excepciones:

En parcelas de esquina con fachada a dos o más calles, la edificación tendrá que adosarse

a la alineación exterior en el lindero de mayor longitud, debiendo proyectarse huecos en dicha fachada y tratarla con la calidad correspondiente a una fachada principal.

Se permiten balcones.

2. El espacio correspondiente al retranqueo deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie, admitiéndose la construcción de pérgolas y elementos para sujeción de emparrados o enredaderas.

Artículo 57. Separación a linderos.

1. La línea de edificación deberá coincidir con los laterales en una distancia no menor de tres (3) metros medidos desde la línea de edificación correspondiente a la fachada sobre la alineación exterior, pudiendo retranquearse en relación al resto del lindero con una separación no menor de tres (3) metros.

No obstante, se admite retranquearse de uno o los dos linderos laterales, sin dejar medianeras vistas desde la calle, reduciendo la separación de la edificación al lindero correspondiente hasta un mínimo de dos (2) metros, siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- Exista compromiso entre los propietarios colindantes para separar la edificación del mismo lindero.
- Se trate de edificaciones pareadas o aisladas de proyecto unitario.

2. La línea de edificación deberá separarse del lindero trasero un mínimo de tres (3) metros. Se establecen las siguientes excepciones:

- La edificación podrá adosarse al lindero trasero cuando se trate de edificaciones pareadas de proyecto único, debiendo en este caso retranquearse de los linderos laterales de la actuación un mínimo de tres (3) metros, sin que quede medianeras vistas desde la calle.
- Se permiten balcones.

Artículo 58. Ocupación de la parcela.

El coeficiente de ocupación de parcela sobre rasante es del 90%. No obstante, la limitación no afecta a las plantas sótano siempre que se garantice el art. X.3.10 del P.G.O.U. de Bailén.

Artículo 59. Altura de la edificación.

1. La edificación no podrá superar una altura de dos plantas, Baja+I, considerando como plantas los semisótanos que tengan la cara superior de forjado de techo, una altura igual o superior a un (1.00) metro medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de fachada.

2. La altura máxima de pisos será:

- Planta baja: 3.30 m.

- Planta piso: 3.00 m, con un mínimo de 2.50 m.

3. Se permite la ocupación de la planta bajo cubierta en un porcentaje no superior al 30% de la planta piso.

Artículo 60. Edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se establece en 0.9258 metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

2. En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los sótanos o semisótanos cuando se utilicen como garajes o almacenes.

Artículo 61. Condiciones estéticas.

Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas por lo que los muros medianeros que queden vistos se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

Artículo 62. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas.

Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliendo los siguientes requisitos:

- La superficie total de la actuación no podrá ser inferior a mil doscientos (1.200) metros cuadrados.

- La edificabilidad y ocupación del suelo totales que resulten del conjunto de la actuación no podrá superar los valores que resulten de aplicar los índices señalados en los artículos 58 y 60. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación.

- El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de veinte (20) metros.

- El espacio libre común se podrá destinar a uso de jardín, áreas de juegos o piscina, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Si podrá ser ocupada bajo rasante para uso de garaje-aparcamiento enteramente subterráneo cuya cubierta permita su ajardinamiento.

- En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho superior a cinco (5) metros, que permita el acceso de vehículos de extinción de incendios.

Capítulo 2. Edificaciones Dotacionales y Servicios de Interés Público y Social

Artículo 63. Ámbito y tipología.

Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Ordenación.

Responde a la tipología de edificación dotacional adosada o aislada.

Sección 1ª: Condiciones de Uso

Artículo 64. Uso característico.

En el sector se permiten los siguientes usos pormenorizados, de acuerdo con la definición del artículo X.8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

1. E: Educativo
2. D: Deportivo.
3. PA: Administrativo público.

Artículo 65. Usos compatibles.

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso característico pormenorizado en el plano, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso característico, exceptuando los surtidores de combustible para vehículos.

2. En todas las parcelas calificadas para usos dotacionales, excepto para Servicios Infraestructurales, se considera compatible la vivienda de quien guarde la instalación.

Sección 2ª: Condiciones de la Edificación

Artículo 66. Posición de la edificación.

La posición de la edificación es libre siempre y cuando no queden medianeras vista.

Cuando las parcelas colindantes estén calificadas con la Ordenanza de Edificación Unifamiliar, tiene que separarse los linderos laterales y testero una distancia igual o mayor a cinco (5) metros.

Artículo 67. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso característico:

1. Educativo y deportivo: 1.00 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
2. Público-administrativo, Servicios Urbanos y Servicios de Infraestructura: 1.00 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

Artículo 68. Altura de la edificación.

1. La edificación no podrá superar una altura de dos plantas, Baja+I, considerando como plantas los semisótanos que tengan la cara superior de forjado de techo, una altura igual o superior a un (1.00) metro medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de fachada.

2. La altura máxima de la edificación en metros se justificará en función de las necesidades concretas de la instalación.

Título VI. Normas Urbanísticas Sobre la Gestión

Artículo 69. Sistema de actuación.

La ejecución del planeamiento se realizará por el sistema de compensación y una única Unidad de Ejecución, sistema que puede definirse como aquel en el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan Parcial de Ordenación y se constituye la Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, conforme a lo previsto en el art. 138 de la L.O.U.A.

Artículo 70. El ámbito del sector.

El ámbito del sector será considerado una única unidad reparcelable.

Artículo 71. Junta de Compensación.

Se constituirá la Junta de Compensación que tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para el cumplimiento de sus fines.

La finalidad de la Junta de Compensación es la de la urbanización completa de la unidad de ejecución y en su caso, de la edificación completa de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

Con sujeción a lo establecido en las Bases de actuación, se formulará por parte de la Junta el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Artículo 72. Plazo de edificación.

El plazo para la solicitud y obtención de licencia de edificación será como máximo de cinco años desde la efectiva adquisición de la condición de solar de cada una de las parcelas edificables.

Artículo 73. Determinación de titularidad.

Todos los suelos dotaciones, incluidas las reservas para servicios de interés público y social, en sus distintos tipos, serán de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración Urbanística Actante.

Disposición Final.

En todo lo no previsto en las presentes Ordenanzas será de aplicación las disposiciones establecidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002), la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998), Reglamento de Planeamiento (R.D. 2.159),

Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2.187), Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3.288) y las Normas Urbanísticas del Plan General de Bailén publicadas en el B.O.E. de 28 de Agosto de 1992.”

Bailén, a 08 de Febrero de 2017.- El Alcalde-Presidente, LUIS MARIANO CAMACHO NÚÑEZ.